

LAGO DA PEDRA PARTICIPAÇÕES S/A

CNPJ 29.736.734/0001-15

PG 3/6

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

(b) DRE						2022		2023		Saldo a receber em:		Passivo vinculado:							
						Controladora		Consolidado		2023		2022							
						Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	2023	2022						
Custo da venda de imóveis e serviços prestados						-	-	-	(88.998)	(2.577)	(91.575)	-	-						
Lucro bruto						-	-	40.265	(2.577)	(2.577)	37.688	-	-						
Receitas (despesas) operacionais						-	-	-	-	-	-	-	-						
Resultado líquido patrimonial						22.759	(2.104)	20.655	-	-	-	-	-						
Despesas financeiras						21.104	(2.104)	19.000	(14.932)	-	(14.932)	-	-						
Resultado financeiro						(11.384)	-	(11.384)	(12.402)	406	(11.996)	-	-						
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social						(11.199)	-	(11.199)	(11.902)	406	(11.496)	-	-						
Resultado líquido do exercício						9.905	(2.104)	7.801	13.431	(2.171)	11.260	-	-						
Resultado líquido atribuível Lago da Pedra S.A.						9.851	(2.104)	7.747	10.760	(2.171)	8.589	-	-						
Participantes não controladores em SPEs e SCPs						-	-	-	909	(67)	842	-	-						
(c) DMPL						31/12/2020						31/12/2021		31/12/2022					
						Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado		Controladora					
						Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado				
Das atividades operacionais						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social						(10.073)	(188)	(10.261)	(7.790)	(209)	(7.999)	-	-	-	-				
Resultado de equivalência patrimonial						7.415	188	7.603	-	-	-	(6.700)	-	-					
Créditos diversos						(14)	-	(14)	(6.954)	254	(6.700)	-	-						
Estoques						-	-	-	95.268	(45)	95.223	-	-						
Das atividades operacionais						-	-	-	-	-	-	-	-	-					
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social						(326)	(4)	(330)	907	(4)	903	-	-						
Resultado de equivalência patrimonial						(3.679)	4	(3.675)	-	-	-	(10.548)	-						
Créditos diversos						(6.550)	-	(6.550)	(10.508)	(40)	(10.548)	-	-						
Estoques						-	-	-	(23.463)	44	(23.419)	-	-						
Das atividades operacionais						-	-	-	-	-	-	-	-						
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social						9.905	(2.104)	7.801	13.431	(2.171)	11.260	-	-						
Resultado de equivalência patrimonial						(22.759)	2.104	(20.655)	-	-	-	2.985	-						
Créditos diversos						3.930	-	3.930	(190)	3.175	2.985	-	-						
Estoques						-	-	-	(223.730)	(1.004)	(224.734)	-	-						
2.3. Comparabilidade: A demonstração dos resultados para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 não inclui os resultados integrais das investidas Canário Engenharia Ltda., Bella Carioca Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda. e Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda., que passaram a ser consolidadas a partir de 30 de novembro de 2022. Além disso, em 30 de junho de 2023, a Companhia adquiriu as empresas descritas na Nota Explicativa 2.3. A Companhia passou a consolidar essas empresas em 30 de junho de 2023 e por isso o reflexo do resultado dessas novas investidas no resultado consolidado é apenas do período de 1º de julho a 31 de dezembro de 2023. Abaixo o resultado antes e após a aquisição:												Consolidado, pós aquisição jul a dez / 2023							
Empresa						Data da aquisição	Antes da aquisição jan a jun/2023	Receita Líquida	Lucro (Prejuízo)	Receita Líquida	Lucro (Prejuízo)								
Malaquita Empreend. Imob. Ltda						30/06/2023	15.914	5.464	37.937	10.062									
Grauna Incomp. S/A						30/06/2023	33.363	13.400	21.644	3.164									
Laranjeiras Empreend. Imob. Ltda						30/06/2023	21.406	6.075	14.480	88									
Santa Etelvina Empreend. Imob. Ltda						30/06/2023	19.801	6.119	35.629	8.372									
Parque Flores Empreend. Imob. Ltda						30/06/2023	23.293	9.334	22.335	(1.469)									
Sintra Empreend. Imob. Ltda						30/06/2023	12.362	3.524	20.241	5.026									
Morelia Empreend. Imob. Ltda						30/06/2023	-	(28)	-	(356)									
2.4. Combinação de negócios: Em 30 de junho de 2023, a Companhia adquiriu junto à Direcional Engenharia S.A. e à Riva Incorporadora S.A., por meio de contrato de compra e venda de participação societária, o controle das seguintes empresas: Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda., Grauna Incorporadora S/A., Laranjeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda., Santa Etelvina Empreendimentos Imobiliários Ltda., Parque Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda., Sintra Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Morelia Empreendimentos Imobiliários Ltda. 2.4.1. Valor justo dos ativos identificáveis adquiridos e dos passivos assumidos: A Companhia e seus consultores realizaram apuração dos ativos e passivos a valores justos e, consequentemente, as alocações foram realizadas de forma preliminar para 31 de dezembro de 2023. Na data-base da aquisição das empresas, os valores dos ativos identificáveis adquiridos e dos passivos estão demonstrados no quadro abaixo.												Valor contábil							
Descrição						Malaquita Empreend. Imob. Ltda	Grauna Incorp. S/A	Laranjeiras Empreend. Imob. Ltda	Santa Etelvina Empreend. Imob. Ltda	Parque Flores Empreend. Imob. Ltda	Sintra Empreend. Imob. Ltda	Morelia Empreend. Imob. Ltda	Total						
ATIVO						28.372	30.632	27.446	37.086	32.670	33.480	11.835	201.521						
CIRCULANTE						21.573	26.353	25.458	30.953	30.806	28.847	11.831	175.821						
Caixa e Equivalentes de caixa						5.847	6.147	801	2.532	3.109	3.843	-	17.108						
Contas a receber						13.766	13.379	14.600	19.732	17.481	21.724	11.831	105.149						
Outros Ativos Circulantes						1.284	812	431	879	822	508	-	4736						
NÃO CIRCULANTE						6.799	4.279	1.988	6.133	1.864	4.633	4	25.700						
Contas a receber						6.091	4.228	1.781	5.865	665	3.784	-	22.414						
Estoques						-	-	-	-	-	-	-	-						
Imobilizado						708	36	207	268	1.192	848	4	3.263						
Outros Ativos Não Circulantes						-	15	-	-	7	1	-	23						
PASSIVO						28.372	30.632	27.446	37.086	32.670	33.480	11.835	201.521						
CIRCULANTE						3.337	5.687	9.752	4.690	4.311	6.521	13	34.311						
Fornecedores						1.061	1.867	1.834	2.583	2.815	1.366	13	11.539						
Empréstimos e Financiamentos						9	14	6	1	4	-	-	34						
Terrenos a pagar						-	-	3.461	-	-	3.435	-	6.896						
Outros Passivos Circulantes						2.267	3.806	4.451	2.106	1.492	1.720	-	15.842						
NÃO CIRCULANTE						4.527	14.222	8.260	4.691	2.829	10.673	-	45.202						
Fornecedores						79	182	177	231	233	100	-	1002						
Empréstimos e Financiamentos						4.037	8.462	6.197	4.006	2.258	4.221	-	29.181						
Terrenos a pagar						-	-	640	-	-	4.690	-	5.330						
Outros Passivos Circulantes						411	5.578	1.246	454	338	1.662	-	9.689						
PATRIMÔNIO LÍQUIDO						20.508	10.723	9.434	27.705	25.530	16.286	11.822	122.008						
Capital Social						12.912	5.707	4.829	20.473	16.196	12.762	11.850	84.729						
Reserva de Lucro						2.132	(8.384)	(1.470)	1.113	-	-	-	(6.609)						
Resultado do período						5.464	13.400	6.075	6.119	9.334	3.524	(28)	43.888						
2.4.2. Apreciação e alocação da Mais valia e Compra Vantajosa: A Companhia contratou uma consultoria especializada para apuração e alocação do preço de aquisição das empresas acima citadas. Para realização dessa mensuração, foi considerado o valor líquido dos ativos e passivos adquiridos como um todo e não segregado por empresa, tendo em vista que a negociação foi realizada a nível de portfólio considerando o pacote de empresas negociadas. A metodologia utilizada para determinar o valor justo que determinou a alocação do preço de aquisição foi como segue: a) Carteira de recebíveis: mensurado através da abordagem de renda, mediante a projeção dos valores a receber considerando os encargos financeiros contratuais, deduzidos da estimativa de distratos, dos custos a incorrer, das despesas necessárias para realizar a carteira e dos adiantamentos de clientes. Os valores projetados foram trazidos a valor presente por uma taxa de desconto apropriada. b) Estoques: mensurado através da abordagem de renda, mediante a projeção dos resultados de vendas, deduzidos dos impostos sobre vendas, dos custos para conclusão do empreendimento e das despesas necessárias para realizar a carteira. Os valores projetados foram trazidos a valor presente por uma taxa de desconto apropriada. Abaixo demonstramos o valor de aquisição e a alocação:																			
(a) Valor justo da contraprestação transferida												167.827							
(b) Valor patrimonial líquido dos ativos e passivos adquiridos												114.373							
(c) Valor justo dos ativos e passivos identificáveis adquiridos												174.463							
(d) Alocações do preço de compra (c - b) (i)												60.090							
(+/-) Mais valia - contas a receber												29.526							
(+/-) Mais valia - estoques												51.744							
(+/-) Mais valia - permutas a pagar												747							
(-) Impostos diferidos												(21.927)							
(e) Compra Vantajosa (c - a)												6.636							
(f) O preço de alocação de compra é amortizado conforme venda e construção das unidades imobiliárias dos empreendimentos envolvidos. Dessa forma, quando as unidades desses empreendimentos estiverem 100% vendidos e construídos, todo preço de aquisição alocado estará realizado.																			
3. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras						Controladora						Consolidado							
Descrição						2023		2022		2023		2022		2023		2022			
Caixa e bancos						56	16	14.055	10.972	-	-	-	-	-	-				
Equivalentes de caixa - aplicações financeiras						12.006	834	12.466	1.133	-	-	-	-						
Total						12.062	850	26.521	12.105	-	-	-	-						
Os saldos de caixa e equivalentes de caixa referem-se às aplicações diretamente em CDB que acompanham o CDI, com resgate em D+0 e que não estão sujeitos à mudança relevante de valor.																			
3.2. Aplicações financeiras						Controladora		Consolidado		Securizadora		Data da operação		Valor líquido da operação					
Descrição						2023		2022		2023		2022		2023					
Aplicações em letra financeira Tesouro (Títulos Públicos)						106	397	3.064	926	-	-	13/12/2021	3.573	36					
Letras financeiras (Títulos Privados)						1.291	235	16.991	330	-	-	23/06/2022	2.034	15					
Total						1.397	632	20.055	1.256	-	-	31/12/2022	4.068	-					
As aplicações financeiras da Companhia têm rendimento atrelado ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI), com remuneração que varia entre 96,5% e 106,49% do CDI, conforme natureza e prazo de cada instrumento. Em 31 de dezembro de 2023, a rentabilidade média bruta nos últimos 12 meses das aplicações financeiras da Companhia foi de 94,73% (103,95% em 31 de dezembro de 2022).																			
4. Contas a receber						Controladora		Consolidado		Circulante		Não circulante		Consolidado					
Contas a receber por incorporação de imóveis						2023		2022		2023		2022		2023					
Unidades concluídas						-	-	12.472	12.604	-	-	-	-	-	-				
Unidades não concluídas						-	-	194.948	31.761	-	-	-	-	-	-				
(-) Provisão para crédito de liquidação duvidosa						-	-	(2.806)	(1.968)	-	-	-	-	-	-				
(-) Ajuste a valor presente						-	-	(8.019)	(2.014)	-	-	-	-	-	-				
Total						-	-	193.605	40.383	-	-	-	-	-	-				
Circulante						-	-	119.730	26.037	-	-	-	-	-	-				
Não circulante						-	-	76.865	14.346	-	-	-	-	-	-				
A Companhia reconhece provisão para perda sobre o contas a receber referente às parcelas de financiamento direto com o cliente. O valor é contabilizado em contrapartida de uma conta do grupo de "Outras receitas e (despesas) operacionais", no resultado. Vide abaixo a movimentação do saldo da provisão para perda:																			
						31/12/2022 (-) Provisão		(+/-) Reversão		(-) Combinação de negócios		31/12/2023		Consolidado					
Movimentação PECLD (1.968)						(2.222)		2.584		(1.200)		(2.806)		2023					
As contas a receber de venda de imóveis são atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a averbação do Habite-se. Após a averbação do Habite-se, são atualizadas, em sua maior parte, pelo IPCA e há incidência de juros de 12% a.a. A Companhia efetuou o cálculo a valor presente das contas a receber para unidades não concluídas e contabilizou o montante considerando a taxa média de desconto de 5,68%, que representa a taxa média de captação de empréstimos e financiamentos de 2023 descontada do IGPM. A Companhia realiza provisão para perda sobre as parcelas do contas a receber cujo financiamento é direto com a construtora de caráter pró-soluto. O valor a receber de referente a essas parcelas em dezembro de 2023 é de R\$48.460 (R\$15.360 em dezembro de 2022). Em dezembro de 2023, a taxa para perda esperada foi de 3,59% (8,94% em dezembro de 2022). Cessão de carteira de crédito: A Companhia celebra, através de suas controladas e por intermediação da Direcional Engenharia S.A., instrumentos de Cessão de Crédito imobiliário para melhor gestão de recursos de forma a antecipar recebíveis. Abaixo destacamos as operações realizadas:																			
4.1 Outros créditos						Controladora		Consolidado		31/12/2022		31/12/2022		31/12/2022					
Descrição						31/12/2023		31/12/2022		01/01/2022		31/12/2022		01/01/2022					
Créditos junto a cliente (i)						794	450	1.407	6.681	-	-	1.374	1.873						
Débito com Cessão de Recebíveis (ii)						-	-	-	19.608	-	-	36	-						
Despesas comerciais antecipadas						-	-	-	6.287	-	-	4.238	1.799						
Demais créditos						24	10	7.617	576	-	-	85	9.680						
Total						818	460	9.024	33.152	-	-	5.733	13.352						
Curto Prazo						605	460	9.024	32.757	-	-	5.733	13.352						
Longo Prazo						213	-	-	395	-	-	-	-						
Refer-se, em sua maior parte, a contas a receber de clientes referente a taxas de ITBI e Registro das unidades vendidas. Em 31 de dezembro de 2023 foi reconhecido a título de PECLD o valor de R\$19 (não havia PECLD em 31 de dezembro de 2022). (ii) Contas a receber referente a cessão de recebíveis.																			
5. Estoques						Controladora		Consolidado		31/12/2022		31/12/2022		31/12/2022					
Descrição						31/12/2023		31/12/2022		01/01/2022		31/12/2022		01/01/2022					
Imóveis concluídos						6.847	6.783	6.783	8.354	-	-	-	-						
Imóveis em construção						371.011	279.149	33.833	33.833	-	-	-	-						
Terrenos a incorporar						61.363	28.987	19.361	19.361	-	-	-	-						
Total						439.221	314.919	61.548	61.548	-	-	-	-						
Circulante						416.670	285.931	42.188	42.188	-	-	-	-						
Não circulante						22.551	28.988	19.360	19.360	-									

LAGO DA PEDRA PARTICIPAÇÕES S/A

CNPJ 29.736.734/0001-15

PG 4/6

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

8. Investimentos

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

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

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

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

Companhias Controladas	Participação	Circulante	Ativo Não Circulante		Passivo Patrimonial		Resultado
			Circulante	Circulante	Circulante	Líquido	
Canario Engenharia Ltda	80,00%	217.238	22.728	112.065	70.017	2.585	55.299
Agua Marinha Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	12.767	23.846	5.448	1.435	32.158	(2.428)
Santa Etelvina Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	38.426	4.418	14.890	5.717	7.747	14.490
Parque Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	32.835	2.380	3.549	16.687	7.114	7.865
Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	22.206	18.980	7.429	22.975	(4.744)	15.526
Sintra Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	34.000	8.266	4.682	24.102	4.932	8.550
Bella Carioca Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA	100,00%	14.762	2.082	1.148	281	16.491	(1.076)
Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	1.339	26.575	18.013	-	12.267	(2.184)
Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda	60,00%	36.837	4.247	13.666	10.693	12.755	3.970
Morelia Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	12.642	1.101	2.276	-	11.850	(383)
Grauna Incorporadora S/A	100,00%	15.247	5.819	4.066	10.730	(10.294)	16.564
Laranjeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	23.976	1.923	9.285	11.692	(1.241)	6.163
Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	2.046	1.257	1.682	606	2.056	(1.041)
Direcional Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda (i)	100,00%	7.144	668	8.291	257	2.747	(3.483)
Itaguatins Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	16.560	1.846	11.251	4.968	(12.245)	14.432
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	100,00%	5.092	456	4.409	-	3.503	(2.364)
Colina de Santana Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	100,00%	1.500	42	49	-	1.462	30
Valença Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	13.543	5.424	6.536	6.165	(6.566)	12.832
Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	485	474	298	19	594	48
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda (i)	100,00%	174	10	1.015	1	455	(1.287)

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

9. Empréstimos e financiamentos

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

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

	Controladora				
	31/12/2022	(+) Entradas	(+) Juros e correção do período	(-) Pagamento do Principal	(-) Pagamento de juros
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (e)	-	51.000	2.281	-	(1.697)
Debêntures (b)	100.563	-	13.308	(100.000)	(13.871)
Capital de Giro (a)	33.013	-	440	(26.400)	(7.053)
Notas Comerciais (c)	-	140.000	5.024	-	(2.935)
Total da dívida	133.576	191.000	21.053	(126.400)	(25.556)
Custo de emissão / estruturação					
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (e)	-	(1.017)	167	-	-
Debêntures	(99)	(66)	165	-	-
Notas Comerciais	(359)	-	146	-	-
Total dos custos com emissão / estruturação	(99)	(1.589)	478	-	-
Total geral	133.477	189.411	21.531	(126.400)	(25.556)

	Consolidado				
	31/12/2022	(+) Entradas	(+) Juros e correção do período	(-) Pagamento do Principal	(-) Pagamento de juros
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (e)	-	51.000	2.281	-	(1.697)
Debêntures (b)	100.563	-	13.308	(100.000)	(13.871)
Capital de Giro (a)	33.013	-	440	(26.400)	(7.053)
Notas Comerciais (c)	-	140.000	5.024	-	(2.935)
Financiamento à construção (d)	48.170	145.432	7.758	(80.066)	(6.727)
Total da dívida	181.746	336.432	28.811	(206.466)	(32.283)
Custo de emissão / estruturação					
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (e)	-	(1.017)	167	-	-
Debêntures	(99)	(66)	165	-	-
Notas Comerciais	(359)	-	146	-	-
Total dos custos com emissão / estruturação	(99)	(1.589)	478	-	-
Total geral	181.647	334.843	29.290	(206.466)	(32.283)

Abaixo a movimentação em 31/12/2022:

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

(a) **Capital de Giro:** Essa modalidade de empréstimo foi contratada por meio da emissão de Notas Promissórias. A remuneração incidente sobre o saldo do valor nominal unitário desde a data de emissão é composta por juros remuneratórios de 100% da Taxa DI + 1,15% ao ano. As Notas Promissórias foram liquidadas em sua totalidade em fevereiro de 2023, pelo valor de R\$ 33.453.349,77 (Trinta e três milhões, quatrocentos e cinquenta e três mil, trezentos e quarenta e nove reais e setenta e sete centavos). (b) **Debêntures:** Em 16 de dezembro de 2022, a Companhia realizou a 2ª Emissão de Debêntures Simples, as quais não são conversíveis em ações, de Espécie Quirográfrica, em Série Única, para distribuição pública e com estorfos restritos de distribuição. Foram emitidas 100.000 (cem mil) debêntures, cujo valor unitário na data da emissão foi de R\$1.000,00 (mil reais). Sobre a remuneração, incidiram sobre o valor nominal unitário das debêntures juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de spread (sobretaxa) equivalente a 1,35% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano. As debêntures possuem prazo de vencimento de doze meses, contados da Data de Emissão, vencendo, portanto, em dezembro de 2023 e a liquidação ocorreu em seu vencimento. (c) **Notas Comerciais:** Em março de 2023, a Companhia realizou a 1ª Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, com garantia fidejussória, para distribuição pública pelo rito de registro automático de distribuição da Lago da Pedra Participações S.A.. As notas possuem prazo de vencimento de vinte e quatro meses, contados da Data de Emissão, vencendo, portanto, em março de 2025. O valor total da emissão é de 40.000.000,00 (Quarenta milhões de reais). Incidirá sobre o valor nominal unitário das debêntures juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de spread (sobretaxa) equivalente a 1,80% (um inteiro e oitenta centésimos por cento) ao ano. Em dezembro de 2023, a Companhia realizou a 2ª Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, com

garantia fidejussória, para distribuição pública pelo rito de registro automático de distribuição da Lago da Pedra Participações S.A. no valor de 100.000.000,00 (cem milhões de reais). As notas possuem prazo de vencimento de trinta e seis meses, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em dezembro de 2026. Incidirá sobre o valor nominal unitário das debêntures juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de spread (sobretaxa) equivalente a 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano. (d) **Financiamento 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 8,3% e 9,91% ao ano, com correção pela TR ou entre 125% e 127% do CDI. Essa modalidade de empréstimo não garante a hipótese de conversão em ações, de espécie quirográfrica da Lago da Pedra, em que foram emitidas 51.000 (cinquenta e uma mil) debêntures. A remuneração dos CRIs, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário desde a data de emissão, é composta por juros remuneratórios de 7,00% ao ano somados a 100% da variação acumulada do IPCA. O prazo de vencimento dessa emissão será em junho de 2026. **Análise das cláusulas contratuais restritivas ("covenants financeiros"):** Os instrumentos estão sujeitos a covenant financeiro, que pode ser calculado através da fórmula abaixo sobre os números consolidados da Direcional Engenharia S.A., avaliada das emissões. Os vencimentos serão antecipados somente se ultrapassarem esse limite. Em 31 de dezembro de 2023, não houve descumprimento de nenhuma cláusula restritiva.

Divida líquida corporativa (Empréstimos e Financiamentos menos Caixa e aplicações)	< 0,5
Patrimônio líquido	

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 Serviço - FIFGTS menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras. Patrimônio Líquido: corresponde ao patrimônio líquido apresentado no balanço patrimonial da Direcional Engenharia S.A., excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver. A parcela não circulante dos empréstimos em 31 de dezembro de 2023 tem os seguintes vencimentos:

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

10. Credores por imóveis compromissados

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

	31/12/2022	(+) Combinação de negócios	(-) Alocação de mais valia	(-) Pagamentos	(+/-) Revisões	31/12/2023
	12.243	12.226	(519)	(13.820)	8.701	18.831
	12.243	-	-	-	-	18.831

Circulante	6.578					10.088
Não circulante	5.665					8.743

	31/12/2021	(+) Aquisições	(-) Pagamentos	(+/-) Revisões	31/12/2022
	1.285	10.955	(60)	63	12.243
	1.285	-	-	-	12.243

Circulante	1.063				6.578
Não circulante	222				5.665

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

11. Fornecedores e Risco sacado

	2023	2022	2023	2022
Fornecedores de insumos de obra	-	-	20.490	11.567
Fornecedores de Marketing e Propaganda	-	-	704	482
Fornecedores de Insumos e serviços administrativos	12	-	78	3
Outros Insumos	-	12	709	474
Total				

LAGO DA PEDRA PARTICIPAÇÕES S/A

CNPJ 29.736.734/0001-15

PG 5/6

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

	Consolidado	
	2023	2022
Circulante	1.390	1.530
Não circulante	5.922	4.410
	<u>7.312</u>	<u>2.940</u>

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

16.2. Provisão para risco tributários, trabalhistas e cíveis

	Consolidado			Total
	Tributário	Trabalhista	Cível	
Saldo em 31/12/2021	-	-	-	7
Provisões	113	-	60	173
Pagamentos	-	-	(21)	(21)
Saldo em 31/12/2022	113	-	39	152
Provisões	-	112	374	486
Reversões	(23)	-	(40)	(63)
Pagamentos	-	(112)	(316)	(428)
Saldo em 31/12/2023	90	7	57	154

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 / distrito de unidades financiadas / taxa de corretagem / taxa de condomínio) e trabalhistas (Companhia é incluída no polo passivo de demandas propostas por funcionários de empreiteiros, pleiteando nossa responsabilidade subsidiária / vínculo empregatício / horas extraordinárias) surgidas no curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de perda classificada como possível. Em 31 de dezembro de 2023, os valores consolidados são: R\$467 tributário, R\$2.570 trabalhista e R\$15.048 cível. Conseqüentemente, nenhuma provisão foi constituída para eventualmente fazer face ao eventual desfecho desfavorável destes.

17. Patrimônio líquido

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

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

(i) Em 30 de novembro de 2022, a Lago da Pedra aprovou em Assembleia Geral Extraordinária, o aumento do capital social da Companhia no valor de R\$115.603, mediante a emissão de 115.603.217 (cento e quinze milhões, seiscentas e três mil, duzentas e dezessete) ações, sendo, 11.560.321 (onze milhões, quinhentas e sessenta mil, trezentas e vinte e uma) ações totalmente integralizadas em moeda corrente nacional pela Direcional Engenharia S.A., e 104.042.896 (cento e quatro milhões, quarenta e duas mil, oitocentas e noventa e seis) ações totalmente integralizadas em moeda corrente nacional pela Lago da Pedra - Fundo de Investimento Imobiliário. (ii) Em 17 de março de 2023, a Lago da Pedra aprovou em Assembleia Geral Extraordinária, a redução do capital social da Companhia no valor de R\$30.000, mediante a restituição do valor correspondente aos acionistas, em moeda corrente nacional, de forma proporcional a participação no capital social. O número de ações e o percentual de cada acionista em relação ao capital social permaneceu inalterado. Assim, o capital social passou a ser R\$85.604 divididos em 154.636.472 (cento e cinquenta e quatro milhões, seiscentas e trinta e seis mil, quatrocentas e setenta e duas) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. (iii) Em 30 de junho de 2023, a Lago da Pedra aprovou em Assembleia Geral Extraordinária, o aumento do capital social da Companhia no valor de R\$2.570, 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\$2.222 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. (iv) Em 10 de outubro de 2023, a Lago da Pedra aprovou em Assembleia Geral Extraordinária, a redução do capital social da Companhia no valor de R\$30.000, mediante a restituição do valor correspondente aos acionistas, em moeda corrente nacional, de forma proporcional a participação no capital social. O número de ações e o percentual de cada acionista em relação ao capital social permaneceu inalterado. Dessa forma o capital da Companhia, em 31 de dezembro de 2023, é de R\$148.434 divididos em 247.466.510 (duzentas e quarenta e sete milhões, quatrocentos e sessenta e seis mil, quinhentas e dez) ações. **17.2. Reserva de Lucro:** **17.2.1. Reserva legal:** A reserva legal é constituída a razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social. **17.2.2. Reserva para retenção de lucros:** Constituída principalmente para a manutenção da capacidade de investimento da Companhia e a execução de obras em curso. Adicionalmente, a Assembleia Geral Ordinária deliberou 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.

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

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

18. Receita líquida

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

Os impostos incidentes sobre as vendas e serviços consistem no Programa de Integração Social (PIS) e na Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS), sendo 0,65% e 3% para as receitas auferidas sob o regime de cumulatividade e 0,37% e 1,71% para as receitas auferidas sob o regime de tributação especial aplicado às construtoras e incorporadoras, respectivamente. Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia reverteu a receita bruta do período referente aos empreendimentos em construção no montante de R\$874 (não houve em 31 de dezembro de 2022) referentes à apropriação de permutas por unidades a construir por terrenos. **(a) Resultado a apropriar:** Os custos orçados a incorrer das unidades vendidas em construção e a receita de vendas de imóveis a apropriar em 31 de dezembro de 2023, oriundos dos empreendimentos em andamento, não refletidos nas Demonstrações financeiras intermediárias consolidadas, estão demonstrados a seguir:

	2023	2022
I) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas	252.348	
<i>Empreendimentos em Construção</i>		
a) Receita de Vendas Contratadas	1.119.083	
b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	866.735	
<i>Receitas de Vendas Apropriadas</i>	894.459	
<i>Distritos - Receitas de Vendas</i>	(27.724)	
III) Custos Orçados a Apropriar de unidades Vendidas	465	
<i>Empreendimentos em Construção</i>		
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	671.353	
b) Custo de Construção Incorrido	521.250	
<i>Encargos Financeiros Apropriados</i>	16.874	
c) Distritos - Custo de Construção	(15.485)	
<i>Distritos - Encargos Financeiros</i>	(376)	
Drive/CI/CO (sem encargos financeiros)	77,04%	
IV) Custo Orçado a Apropriar em Estoque	77,04%	
<i>Empreendimentos em Construção</i>	77,697	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	441.510	
b) Custo de Construção Incorrido	363.813	
<i>Encargos Financeiros Apropriados</i>	7.197	
<i>Unidades Vendidas</i>	3.312	
(b) Resultado apropriado		

	31/12/2023		31/12/2022	
Resultado apropriado de	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas (Reapresentado - NE 2.1)
Controladas				
Incorporação - imóveis em construção	439.519	(282.182)	127.280	(88.473)
Incorporação - imóveis concluídos	1.020	(6.377)	1.983	(3.102)
Total Controladas	440.539	(288.559)	129.263	(91.575)

19. Custos e despesas

19.1 Custos e despesas por natureza

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

19.2 Outras receitas e (despesas) operacionais

	2023	2022
Outras receitas e (despesas) Operacionais		
Realização de mais valia na aquisição de participações societárias	(32.984)	-
Ganho com compra vantajosa de participações societárias	6.636	-
Demais receitas e (despesas)	77	(959)
Total	<u>(26.271)</u>	<u>(959)</u>

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

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

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	558	184	1.098	475
Atualização monetária e juros contratuais	807	1	1.403	25
	<u>1.365</u>	<u>185</u>	<u>2.501</u>	<u>500</u>

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Despesas financeiras				
Despesas com juros	(21.557)	(11.349)	(21.731)	(11.466)
Despesas bancárias	(47)	(35)	(943)	(422)
Despesas com venda de carteira	(220)	-	(405)	(108)
Descontos concedidos	-	-	(11.812)	-
	<u>(21.824)</u>	<u>(11.384)</u>	<u>(34.891)</u>	<u>(11.996)</u>
	<u>(20.459)</u>	<u>(11.199)</u>	<u>(32.490)</u>	<u>(11.496)</u>

Resultado financeiro líquido

21. Imposto de renda e contribuição social

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
IRPJ e CSLL	28.728	9.905	52.277	13.431
Despesa estimada com IRPJ e CSLL	34%	34%	34%	34%
Empresas tributadas pelo Lucro Presumido	9.768	3.368	17.774	4.567

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Lucro antes do IRPJ e CSLL	28.728	9.905	52.277	13.431
IRPJ e CSLL a alíquota de 34%	9.768	3.368	17.774	4.567
Despesa com imposto	172	54	538	141
Realização de imposto diferido - Sobre Mais Valia	-	-	(8.411)	-
Empresas tributadas pelo RET (4%)	-	-	441.053	131.750
Base de tributação	-	-	1,92%	1,92%
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Despesa com imposto	-	-	7.684	2.443
Despesa com imposto diferido	-	-	785	87
Despesa com IRPJ e CSLL do período	172	54	596	2.671
Alíquota efetiva	0,607%	0,55%	1,14%	19,89%

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

22. Instrumentos financeiros

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A Administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando à liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste no acompanhamento ativo das taxas contratadas versus as vigentes no mercado. Os instrumentos financeiros usualmente contratados pela Lago da Pedra e suas controladas são aqueles registrados nas rubricas de "Caixa e equivalentes de caixa" e os financiamentos, para construção dos empreendimentos imobiliários e para a aquisição de máquinas e equipamentos. Risco de taxas de juros: A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, substancialmente à 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:

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

Não é esperado que fluxos de caixa incluídos nas análises de maturidade da Companhia e suas controladas possam ocorrer significativamente mais cedo ou em montantes significativamente diferentes. **Risco de crédito:** Em 31 de dezembro 2023, não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. A maior parte do contas a receber de clientes é repassada durante a construção do empreendimento por meio de financiamento associativo, e as parcelas de vendas diretas, em sua maioria, são garantidas pelas próprias unidades. A parcela que não é garantida por meio da unidade, a Companhia realiza provisão para perda estimada com base no seu histórico de inadimplência para essas parcelas. **Análise de sensibilidade:** A Companhia e suas controladas devem apresentar uma análise de sensibilidade para cada tipo de risco de mercado originado por instrumentos financeiros e considerados relevantes pela Administração, ao qual a Companhia esteja exposta na data de encerramento de cada exercício. A exposição se dá apenas com relação às variações dos índices pós-fixados que afetam tanto a receita financeira decorrente das aplicações financeiras quanto a despesa financeira decorrente dos empréstimos. Portanto, os instrumentos financeiros ativos da Companhia e suas controladas estão livres de risco relevantes já que eles são remunerados à taxa do CDI e IPCA. Para fazer a análise de sensibilidade, a Companhia se baseou em projeções do mercado financeiro para o ano de 2023, considerando o 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 31/12/2023		Cenário Provável		Aumento 25%		Aumento 50%	
	2023	2022	Queda 50%	Queda 25%	Aumento 25%	Aumento 50%	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	(136.465)	(1.117)	(1.676)	(2.235)	(2.793)	(3.352)	(2.793)	(3.352)
CDI	(117.843)	(6.864)	(10.297)	(13.729)	(17.161)	(20.593)	(17.161)	(20.593)
IPCA	(40.444)	(934)	(1.401)	(1.869)	(2.366)	(2.803)	(2.366)	(2.803)
INCC	166.625							

LAGO DA PEDRA PARTICIPAÇÕES S/A

CNPJ 29.736.734/0001-15

PG 6/6

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

demonstrações financeiras individuais e consolidadas: A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia e suas controladas, em seu conjunto, continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas, em seu conjunto, ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras. **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas:** Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras. Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso: • Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais. • Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às

circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas. • Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração. • Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas, em seu conjunto. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas, em seu conjunto, a não mais se manter em continuidade operacional. • Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada. • Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria. Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Belo Horizonte, 28 de março de 2024
PricewaterhouseCoopers - Auditores Independentes Ltda.
CRC ZSP000160/O-5
Guilherme Campos e Silva
Contador CRC 1SP218254/O-1

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Certisign Assinaturas. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/7146-CA89-6192-DA98> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 7146-CA89-6192-DA98



Hash do Documento

LGBiYKHTqBwW3cPWAt/4HEIM4YOg06lxGO36sRFiv5Q=

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 17/09/2024 é(são) :

- Ruy Adriano Borges Muniz (ADMINISTRADOR) -
19.207.588/0001-87 em 17/09/2024 21:58 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital - EDIMINAS S A EDITORA GRAFICA
INDUSTRIAL DE MINAS - 19.207.588/0001-87

