

LAGO DA PEDRA PARTICIPAÇÕES S.A.

Relatório do auditor independente

Demonstrações financeiras individuais e
consolidadas

Em 31 de dezembro de 2024

LAGO DA PEDRA PARTICIPAÇÕES S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2024

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Balancos patrimoniais

Demonstrações do resultado

Demonstrações do resultado abrangente

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, da Lago da Pedra Participações S.A. ("Companhia") e suas controladas, identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial individual e consolidado em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações, individuais e consolidadas, do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis e outras informações elucidativas.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS") aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfases

Reconhecimento de receita

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, essas demonstrações foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Reconhecimento do resultado de incorporação imobiliária

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.1.1, a Companhia reconhece os resultados de incorporação imobiliária durante o andamento da obra com base no método da porcentagem completada (*Percentage of Completion* - "POC") de acordo com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Este método é realizado utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual pelas vendas contratadas. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.

Este assunto foi considerado significativo para nossa auditoria tendo em vista que o processo de reconhecimento de receita envolve julgamento da Administração.

Resposta da auditoria ao assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) avaliação do ambiente de controle interno no que tange ao processo orçamentário adotado pela Companhia; (b) avaliação da exatidão e integridade das informações utilizadas nos cálculos apresentados pela Companhia; (c) teste documental, em base amostral, sobre a base de vendas, distratos e custos incorridos; (d) verificação aos requisitos legais para lançamento dos empreendimentos; (e) obtenção de representação formal sobre os orçamentos; e, (f) avaliação da divulgação das informações nas notas explicativas.

Com base nas evidências obtidas, determinamos que as estimativas utilizadas para reconhecimento da receita estão adequadas, assim como as suas respectivas divulgações, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria, com data de 28 de março de 2024, sem ressalvas.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, 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 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 ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas 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 da 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;
- Concluimos 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. 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 a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 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 planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 26 de fevereiro de 2025.



BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.
CRC 2 SP 013846/O-1


Diego Cavalcante Bastos
Contador CRC 1 SP 292913/O-9

Balanços patrimoniais individuais e consolidados
Em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3.1	77.300	12.062	95.594	26.521
Aplicações financeiras	3.2	7.197	1.397	25.867	20.055
Contas a receber por incorporação de imóveis	4	-	-	217.385	119.730
Estoques	5	-	-	464.033	416.670
Partes relacionadas	6	146.596	78.468	17.384	5.472
Tributos a recuperar	-	583	27	3.154	2.522
Outros créditos	4.1	354	605	17.969	32.757
Total do ativo circulante		232.030	92.559	841.386	623.727
Ativo não circulante					
Contas a receber por incorporação de imóveis	4	-	-	149.117	95.329
Estoques	5	-	-	118.798	22.551
Depósitos judiciais	-	-	-	914	505
Tributos a recuperar	-	4	3	211	41
Outros créditos	4.1	172	213	6.537	395
Investimentos	8	486.749	282.037	-	-
Imobilizado	-	-	-	6.209	5.767
Intangível	7	-	-	10.316	58
Total do ativo não circulante		486.925	282.253	292.102	124.646
Total do ativo		718.955	374.812	1.133.488	748.373

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

Balanços patrimoniais individuais e consolidados
Em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023 (Reapresentado)
Passivo circulante					
Empréstimos e financiamentos	9	19.193	52.415	20.117	52.727
Fornecedores	11	65	12	18.995	18.000
Fornecedores - Risco Sacado	11	-	-	1.425	1.371
Obrigações trabalhistas	12	-	-	6.621	6.799
Obrigações tributárias	13	139	32	10.923	14.845
Adiantamento de clientes	14	-	-	10.514	57.778
Credores por imóveis compromissados	10	-	-	12.421	10.088
Partes relacionadas	6	60.146	27.735	85.585	58.819
Outras contas a pagar	15	45.756	3.756	4.079	3.406
Passivo de cessão	15.1	-	-	23.425	13.041
Provisão para garantia	16.1	-	-	4.389	1.390
Total do passivo circulante		125.299	83.950	198.494	238.264
Passivo não circulante					
Empréstimos e financiamentos	9	364.113	140.048	450.304	284.476
Fornecedores	11	-	-	3.612	2.610
Provisão para garantia	16.1	-	-	3.092	5.922
Obrigações tributárias	13	-	-	26.016	9.040
Credores por imóveis compromissados	10	-	-	22.153	8.743
Adiantamento de clientes	14	-	-	69.561	189
Passivo de cessão	15.1	-	-	71.474	21.125
Provisão p/riscos tributários, trabalhistas e cíveis	16.2	-	-	2.589	154
Total do passivo não circulante		364.113	140.048	648.801	332.259
Patrimônio líquido					
Capital Social	17	225.100	148.435	225.100	148.435
Reserva de Lucros	-	4.443	2.379	4.443	2.379
Participação dos acionistas não controladores	-	-	-	56.650	27.036
		229.543	150.814	286.193	177.850
Total do passivo e patrimônio líquido		718.955	374.812	1.133.488	748.373

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

Demonstrações do resultado individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais)

	Nota	2024	2023	2024	2023 (Reapresentado)
Receita Líquida	18	-	-	604.454	440.539
Custo da venda de imóveis	19.1	-	-	(432.280)	(329.864)
Resultado bruto		-	-	172.174	110.675
Receitas/(despesas) operacionais					
Despesas gerais e administrativas	19.1	(2.050)	(1.237)	(2.914)	(1.792)
Despesas comerciais	19.1	-	-	(37.863)	(24.714)
Resultado com equivalência patrimonial	8	128.621	85.106	-	-
Outras receitas e (despesas) operacionais	19.2	(55.892)	(26.271)	(22.822)	598
		70.679	57.598	(63.599)	(25.908)
Despesas financeiras		(31.525)	(21.824)	(41.365)	(34.991)
Receitas financeiras		2.979	1.365	4.810	2.501
Resultado financeiro	20	(28.546)	(20.459)	(36.555)	(32.490)
Resultado antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social		42.133	37.139	72.020	52.277
Imposto de Renda e Contribuição Social	21	(102)	(172)	(6.873)	(596)
Resultado Líquido do exercício		42.031	36.967	65.147	51.681
Resultado Líquido atribuível					
Lago da Pedra Participações S.A.		42.031	36.967	42.031	36.967
Participantes não controladores em SPEs e SCPs		-	-	23.116	14.714

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

Demonstrações do resultado abrangente individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Resultado Líquido do Exercício	42.031	36.967	65.147	51.681
Total de resultado abrangente do Exercício	42.031	36.967	65.147	51.681
Atribuível a:				
Lago da Pedra Participações S.A.			42.031	36.967
Participantes não controladores em SPEs e SCPs			23.116	14.714
			65.147	51.681

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais)

	Atribuível aos acionistas da Controladora							
	Notas	Capital Social	Reserva de lucro			Patrimônio líquido Controladora	Participação não controladores	Patrimônio líquido Consolidado
			Reserva Legal	Reserva de Lucro / Prejuízo Acumulado	Lucro/Prejuízo acumulado			
Saldos em 31 de dezembro de 2022		115.604	493	1.371	-	117.468	27.074	144.542
Redução de capital	17.1	(60.000)	-	-	-	(60.000)	-	(60.000)
Aumento de capital	17.1	92.831	-	-	-	92.831	1.257	94.088
Resultado do Exercício		-	-	-	36.967	36.967	14.714	51.681
Constituição de Reservas		-	1.848	38	(1.886)	-	-	-
Dividendos Distribuídos	17	-	-	(1.371)	(35.081)	(36.452)	(16.009)	(52.461)
Saldos em 31 de dezembro de 2023		148.435	2.341	38	-	150.814	27.036	177.850
Redução de Capital	17.1	(80.000)	-	-	-	(80.000)	18.325	(73.502)
Aumento de capital	17.1	156.665	-	-	-	156.665	-	156.665
Resultado do Exercício		-	-	-	42.031	42.031	23.116	65.147
Constituição de Reservas	17.2	-	2.102	-	(2.102)	-	-	-
Dividendos distribuídos	17.3	-	-	(38)	(39.929)	(39.929)	(11.827)	(51.794)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		225.100	4.443	-	-	229.543	56.650	286.193

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

Demonstrações financeiras dos fluxos de caixa individuais e consolidadas - método indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Das atividades operacionais					
Resultado antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social		42.133	37.139	72.020	52.277
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais					
Depreciações e amortizações	19.1	-	-	4.951	6.133
Resultado de equivalência patrimonial	8	(128.621)	(85.106)	-	-
Rendimento de aplicações financeiras		(1.027)	(13)	(1.678)	(213)
Provisão para garantia	16.1	-	-	(445)	3.127
Juros sobre encargos e financiamentos		31.235	21.531	42.989	33.123
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	16.2	-	-	3.739	-
Resultado com permuta física	18	-	-	(2.058)	874
Ajuste a valor presente sobre contas a receber		-	-	(1.175)	2.164
Despesas com cessão de recebíveis		-	-	1.626	1.410
Correção do passivo de cessão		-	-	5.874	-
Ajuste a Valor Recuperável do Estoque Concluído		-	-	(712)	-
Ganho com vantajosa de participações societárias	2.3.2	-	(6.636)	-	(6.636)
Provisão para perdas de contas a receber	4	-	-	(1.268)	(362)
Realização de mais valia de ativos	19.2	55.704	32.894	55.704	41.305
Transação com sócios não controladores		-	-	-	-
Acréscimos (decréscimo) em ativos					
Contas a receber		-	-	(98.787)	(77.845)
Estoques		-	-	115.295	(5.836)
Créditos diversos		292	(358)	14.400	(22.774)
Partes relacionadas		(79.947)	(19.285)	(12.329)	3.540
Depósitos judiciais		-	-	(409)	(105)
Tributos a recuperar		(557)	8	(759)	(1.823)
(Decréscimo) acréscimo em passivos					
Fornecedores		53	(2)	(11.791)	(1.413)
Obrigações trabalhistas		-	-	(2.745)	317
Obrigações tributárias		14	(132)	(6.132)	2.563
Credores por imóveis compromissados	10	-	-	(19.809)	(13.820)
Adiantamento de clientes		-	-	3.836	44.114
Garantia de Obra	16.1	-	-	(365)	(321)
Outros Contas a pagar		36.403	1.506	(8.242)	654
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	16.2	-	-	(1.304)	(5)
Partes relacionadas		14.480	60.489	4.338	82.889
Imposto pagos		(9)	(78)	(10.346)	(9.653)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais		(29.847)	41.957	144.418	133.684
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Acréscimo (Redução) de investimentos (SPCs e SPEs)		(33.513)	(11.887)	-	-
Redução de Capital das investidas		94.333	9.213	-	-
Dividendos recebidos		78.313	139.505	-	-
Aquisição de participações societárias		(253.512)	(167.827)	(247.748)	(150.718)
Acréscimo do imobilizado		-	-	(1.059)	(2.694)
Acréscimo de intangível		-	-	(23)	131
Aplicações financeiras		(4.773)	(752)	(4.134)	(18.586)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento		(119.152)	(31.748)	(252.964)	(171.867)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Integralização de capital, líquido de gastos		94.596	-	94.596	-
Dividendos pagos		(39.967)	(36.452)	(39.967)	(36.452)
Ingressos dos empréstimos	9	301.018	189.411	414.491	334.843
Ingresso de Cessão de recebíveis		-	-	85.223	24.414
Pagamento de Cessão de recebíveis		-	-	(31.990)	(4.632)
Amortizações dos empréstimos	9	(112.000)	(126.400)	(288.347)	(206.466)
Juros pagos	9	(29.410)	(25.556)	(40.798)	(32.283)
Aumento de capital por não controladores		-	-	(15.589)	(26.825)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento		214.237	1.003	177.619	52.599
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa					
		65.238	11.212	69.073	14.416
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício					
		12.062	850	26.521	12.105
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício					
		77.300	12.062	95.594	26.521
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa					
		65.238	11.212	69.073	14.416

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

1. Contexto operacional

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

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

1.1. Continuidade operacional

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

1.2. Aprovação das demonstrações financeiras

Em 26 de fevereiro de 2025, a Diretoria da Companhia aprovou as demonstrações financeiras e autorizou sua divulgação.

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras

2.1.1. Base de preparação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), as quais consideram, adicionalmente, o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP no 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas, conforme descrito em detalhes na Nota Explicativa nº 2.1.11. As sociedades controladas incluídas no processo de consolidação estão detalhadas na Nota Explicativa nº 8.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

A Companhia participa de empreendimentos imobiliários por meio de Sociedades em Conta de Participação ("SCPs") e Sociedades de Propósito Específico ("SPEs"). As operações das SCPs são efetuadas em nome do sócio ostensivo que geralmente é o líder do projeto.

2.1.2. Consolidação

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas.

(a) Controladas

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades estruturadas), com ou sem personalidade jurídica, nas quais a Companhia detém o controle. A Companhia controla uma entidade quando está exposto ou tem direito a retorno variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade. As controladas são totalmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia. A consolidação é interrompida a partir da data em que a Companhia deixa de ter o controle.

(b) Transações com participações de não controladores

A Companhia trata as transações com participações de não controladores como transações com proprietários de ativos da Companhia. Para as compras de participações de não controladores, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações de não controladores também são registrados diretamente no patrimônio líquido, na conta "Ajustes de avaliação patrimonial"

2.1.3. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses, e com risco insignificante de mudança de valor, sendo o saldo apresentado líquido de saldos de contas garantidas na demonstração dos fluxos de caixa. As contas garantidas são demonstradas no balanço patrimonial como "Empréstimos e financiamentos", no passivo circulante.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

2.1.4. Contas a receber por incorporação de imóveis

O Contas a receber está substancialmente representado pelos créditos a receber (circulante e não circulante), e são provenientes das vendas de unidades imobiliárias residenciais (denominadas "contas a receber por incorporação de imóveis").

O Contas a receber de clientes, de unidades lançadas, porém não concluídas, são constituídas aplicando-se o percentual de evolução da obra (POC) sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda (atualização monetária), deduzindo-se as parcelas recebidas. Caso o montante das parcelas recebidas for superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como adiantamento de clientes, no passivo.

O saldo de contas a receber de clientes de imóveis não concluídos encontra-se demonstrado pelo seu valor presente líquido, isto é, descontado ao valor presente pela diferença dos juros contratuais cobrados posterior a entrega do imóvel e a taxa de correção das prestações quando da construção do imóvel (INCC).

Se o prazo de recebimento do equivalente ao saldo de contas a receber é de um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, a parcela excedente está apresentada no ativo não circulante.

As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a provisão para créditos de liquidação duvidosa ("PCLD" ou *impairment*).

2.1.5. Estoques

(a) Estoque de terrenos a incorporar

Os estoques de terrenos são registrados pelo custo histórico de formação, que incluem todos os gastos correlacionados, diretamente vinculados e mensuráveis, inclusive operações de permuta calculadas pelo seu valor justo.

Os terrenos podem ser adquiridos através de parcerias com os proprietários dos terrenos (permutas físicas e permutas financeiras).

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Permuta física

O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes, no momento da assinatura do instrumento particular ou quando as condições constantes nas cláusulas resolutivas do contrato forem satisfeitas. As receitas decorrentes de operações de permutas são apropriadas ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos.

Permuta financeira

Nas permutas financeiras, a Companhia repassa aos vendedores do terreno uma percentagem sobre o valor das vendas. Esse valor é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a contas a pagar, no momento da assinatura do instrumento particular ou do contrato relacionado à referida transação.

Os estoques de terrenos a incorporar são classificados de acordo com a expectativa de lançamento do empreendimento. Caso o empreendimento, cujo terreno está atrelado, tenha expectativa de lançamento nos próximos 12 meses, o terreno é classificado no ativo circulante. Caso contrário, o terreno é classificado no ativo não circulante.

(b) Estoque de unidades concluídas em construção

Os estoques de unidades concluídas correspondem ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas, ajustados ao valor líquido de realização, quando menor do que o custo.

Os estoques de imóveis em construção são demonstrados como parcela em estoque correspondendo ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas, ajustados ao valor líquido de realização, quando menor do que o custo incorrido.

O custo compreende o custo de aquisição do terreno, gastos com projeto e legalização do empreendimento, materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de financiamento, incorridos durante o período de construção).

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

2.1.6. Ativos e passivos financeiros

(a) Classificação

A Companhia classifica seus ativos financeiros, no reconhecimento inicial, sob as seguintes categorias: custo amortizado, valor justo por meio do resultado e valor justo por meio dos outros resultados abrangentes. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos.

(i) Ativos financeiros ao custo amortizado

São classificados como ativos financeiros os ativos mantidos para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas, de acordo com o modelo de negócios da Companhia.

(ii) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros classificados como valor justo por meio do resultado são os que não possuem definição específica quanto à manutenção para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas ou para realizar a vendas desses ativos no modelo de negócios da Companhia.

(iii) Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes

Os ativos financeiros classificados como valor justo por meio de outros resultados abrangentes são todos os outros ativos não classificados nas categorias acima. Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a Companhia não possuía ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes.

(b) Reconhecimento e mensuração

Os instrumentos financeiros são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, acrescidos dos custos da transação para todos os ativos financeiros não classificados como ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado. Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa tenham vencido ou tenham sido transferidos; nesse último caso, desde que a Companhia tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios de propriedade. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são, subsequentemente, contabilizados pelo valor justo. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

(c) Compensação de instrumentos financeiros

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando há um direito legal de compensar os valores reconhecidos e há a intenção de liquidá-los em uma base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. O direito legal não deve ser contingente em eventos futuros e deve ser aplicável no curso normal dos negócios e no caso de inadimplência, insolvência ou falência da Companhia ou da contraparte.

(d) Impairment de ativos financeiros

A Companhia avalia, na data de cada balanço, se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e as perdas por *impairment* são incorridas somente se há evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

Os critérios que a Companhia usa para determinar se há evidência objetiva de uma perda por *impairment* incluem:

- (i) Dificuldade financeira relevante do emissor ou devedor;
- (ii) Uma quebra de contrato, como inadimplência ou mora no pagamento dos juros ou principal;
- (iii) A Companhia, por razões econômicas ou jurídicas relativas à dificuldade financeira do tomador de empréstimo, estende ao tomador uma concessão que um credor normalmente não consideraria;
- (iv) Torna-se provável que o tomador declare falência ou outra reorganização financeira;
- (v) O desaparecimento de um mercado ativo para aquele ativo financeiro devido às dificuldades financeiras;
- (vi) Dados observáveis indicando que há uma redução mensurável nos futuros fluxos de caixa estimados a partir de uma carteira de ativos financeiros desde o reconhecimento inicial daqueles ativos, embora a diminuição não possa ainda ser identificada com os ativos financeiros individuais na carteira, incluindo:
 - Mudanças adversas na situação do pagamento dos tomadores de empréstimo na carteira;
 - Condições econômicas nacionais ou locais que se correlacionam com as inadimplências sobre os ativos na carteira.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

O montante da perda por *impairment* é mensurado como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado. Se um empréstimo ou investimento mantido até o vencimento tiver uma taxa de juros variável, a taxa de desconto para medir uma perda por *impairment* é a atual taxa efetiva de juros determinada de acordo com o contrato. Como um expediente prático, a Companhia pode mensurar o *impairment* com base no valor justo de um instrumento utilizando um preço de mercado observável.

Se, em um período subsequente, o valor da perda por *impairment* diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente com um evento que ocorreu após o *impairment* ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão dessa perda reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

2.1.7. Fornecedores e operações de risco sacado

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros.

A Companhia oferece aos seus fornecedores a opção de recebimento por meio de uma operação de risco sacado (reverse finance operation) por uma instituição financeira. Essa modalidade é disponibilizada com o intuito de facilitar os procedimentos administrativos para que seus fornecedores adiantem recebíveis relacionados às compras de rotina das empresas da Companhia. Nesta operação, a instituição financeira pagar antecipadamente os fornecedores em troca de um desconto e, quando contratado entre o banco e o fornecedor (a decisão de aderir a esta transação é única e exclusivamente do fornecedor), a Companhia paga à instituição financeira na data de pagamento original o valor nominal total da obrigação originária. Portanto, esta operação não altera os valores, natureza e tempestividade do passivo (incluindo prazos, preços e condições previamente pactuados) e não afeta a Companhia com os encargos financeiros praticados pela instituição financeira, ao realizar uma análise criteriosa de fornecedores por categoria. Não há nenhuma garantia concedida pela Companhia.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Adicionalmente, os pagamentos realizados pela Companhia representam compras de bens e serviços, são diretamente relacionados às faturas dos fornecedores e não alteram seus fluxos de caixa. Dessa forma, a Companhia continua reconhecendo os fornecedores operacionais nas demonstrações dos fluxos de caixa.

2.1.8. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor total a pagar é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

Os custos de empréstimos e financiamentos gerais e específicos que são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável, que é um ativo que, necessariamente, demanda um período de tempo substancial para ficar pronto para seu uso ou venda pretendidos, são capitalizados como parte do custo do ativo quando for provável que eles irão resultar em benefícios econômicos futuros para a entidade e que tais custos possam ser mensurados com confiança. Demais custos de empréstimos são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos.

2.1.9. Provisões

As provisões para garantia e provisão para ações judiciais (trabalhista, civil e tributária) são reconhecidas quando: (i) a Companhia tem uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos já ocorridos; (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e (iii) o valor puder ser estimado com segurança.

Quando houver uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes dos efeitos tributários, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor do dinheiro no tempo e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

(a) Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

A Companhia é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos.

As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

(b) Provisão para garantia

A Companhia constitui provisão para garantia com a finalidade de cobrir gastos com reparos em empreendimentos durante o período previsto em seus contratos, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo dos imóveis vendidos), à medida que os custos de unidades vendidas são incorridos. Eventuais saldos remanescentes não utilizados da provisão são revertidos após o prazo contratual da garantia. O prazo médio da garantia é de aproximadamente 5 anos após a entrega do empreendimento imobiliário.

2.1.10. Imposto de Renda e Contribuição Social corrente e diferido

As despesas de imposto de renda e contribuição social do Exercício compreendem os impostos corrente e diferido. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido. Nesse caso, o imposto também é reconhecido no patrimônio líquido.

O encargo de imposto de renda e a contribuição social corrente e diferido é calculado com base nas leis tributárias promulgadas, ou substancialmente promulgadas, na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas apurações de impostos sobre a renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações; e estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

A Companhia estrutura suas operações em entidades em propósitos específicos (Sociedades de Propósitos Específicos - SPE e Sociedades em Conta de Participação - SCP), que tem como objeto social a construção e venda de unidades imobiliárias. A Companhia realiza a apuração e o recolhimento da tributação das receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias pelo regime de caixa, não pelo regime de competência, conforme está estabelecido pela Instrução Normativa emitida pela Secretaria da Receita Federal de no 84/79. Adicionalmente, essas sociedades de propósitos específicos são tributadas pelo lucro presumido, e a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% (incorporação imobiliária, inclusive atualização monetária) e 32% (prestação de serviços), a da contribuição social à razão de 12% (incorporação imobiliária) e 32% (prestação de serviços) e 100% sobre as receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

A Companhia vem optando pelo Regime Especial de Tributação (RET) aplicado às incorporadoras. Para isto, se faz necessário o atendimento a algumas normas relativas ao patrimônio de afetação conforme IN RFB 1.435 de 30 de dezembro de 2013. Essa norma nos permite ter uma carga tributária que chega a 4% para as incorporações.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras. Uma das principais diferenças temporárias corresponde a diferença de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e pelo regime societário (competência).

O imposto de renda e a contribuição social diferidos ativo são reconhecidos somente na proporção da probabilidade de que lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual as diferenças temporárias possam ser usadas.

Os impostos de renda diferidos ativos e passivos são apresentados pelo líquido no balanço quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, em geral relacionado com a mesma entidade legal e mesma autoridade fiscal. Dessa forma, impostos diferidos ativos e passivos em diferentes entidades em geral são apresentados em separado, e não pelo líquido.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

2.1.11. Reconhecimento da receita

A receita é apresentada líquida dos impostos, das devoluções, dos abatimentos e dos descontos, bem como das eliminações das vendas entre Companhias da Companhia. A Companhia reconhece a receita quando o valor da receita pode ser mensurado com segurança, é provável que benefícios econômicos futuros fluirão para a entidade e quando critérios específicos tiverem sido atendidos para cada uma das atividades da Companhia, conforme descrição a seguir.

(a) Unidades imobiliárias concluídas

Nas vendas a prazo de unidade concluída, o resultado é apropriado no momento da assinatura da promessa de compra e venda, nesse momento os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade são transferidos, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros prefixados e a variação monetária são apropriados de forma *pro rata temporis* ao resultado, na rubrica "Receitas financeiras", observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

(b) Unidades imobiliárias em construção

A Companhia adotou a metodologia de reconhecimento de receitas pelo POC por entender que essa sistemática é a melhor forma de demonstrar os resultados do seguimento, pois é possível acompanhar os resultados durante o processo de construção, isso permite uma análise concreta do resultado dos empreendimentos.

Nas vendas de unidades não concluídas, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pelo Pronunciamento CPC 47 "Receita de contrato com cliente" para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada de riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade. Os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento da receita de vendas das unidades em construção:

O custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado.

É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado (POC), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das operações efetuadas em permuta de terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, o qual prevê a atualização monetária dos valores a receber de acordo com o Índice Nacional da Construção Civil (INCC), sendo assim determinado o montante da receita de venda a ser reconhecida.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Os montantes da receita de venda apuradas, incluindo a atualização monetária do contas a receber, líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.

O valor justo da receita das unidades vendidas é calculado a valor presente com base na maior taxa identificada na comparação entre a taxa média de captação de empréstimos e financiamentos da Companhia, expurgada a inflação, e a taxa da NTN-B, desde o momento da assinatura do contrato até a data prevista para a entrega do imóvel. A partir da entrega do imóvel, sobre as contas a receber passa a incidir juros de 12% ao ano, acrescido de atualização monetária pelo IPCA. A taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo IPCA é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado. Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor justo para determinação da receita a ser apropriada, sobre o qual será aplicado o POC.

Os juros e encargos financeiros, de financiamento de obras e aquisição de terrenos, são apropriados ao custo do empreendimento, sendo apropriados ao resultado de acordo com as unidades alienadas, não interferindo na determinação do percentual do custo incorrido em relação ao custo total orçado (POC).

(c) Receita financeira

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido pelo regime de competência, usando o método da taxa efetiva de juros. Quando uma perda (*impairment*) é identificada em relação a um contas a receber, a Companhia reduz o valor contábil para seu valor recuperável, que corresponde ao fluxo de caixa futuro estimado, descontado à taxa efetiva de juros original do instrumento.

Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados às contas a receber, em contrapartida de receita financeira. Essa receita financeira é calculada pela mesma taxa efetiva de juros utilizada para apurar o valor recuperável, ou seja, a taxa original do instrumento.

2.1.12. Distribuição de dividendos

A Companhia apura balanços intermediários e realiza pagamentos de dividendos intermediários mensalmente, mediante aprovação em Assembleia. O valor de dividendos que excede ao resultado do exercício é subtraído da conta de Reserva de Lucros.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

2.1.13. Moeda funcional e de apresentação

Os itens incluídos nas demonstrações financeiras são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual a Companhia atua ("a moeda funcional"). As demonstrações financeiras estão apresentadas em Reais Brasileiros, que é a moeda funcional da Companhia e, também, a moeda de apresentação.

2.1.14. Apresentação de informações por segmentos

Segmentos operacionais são definidos como componentes de um empreendimento para os quais informações financeiras separadas estão disponíveis e são avaliadas de forma regular pelo principal tomador de decisões operacionais na decisão sobre como alocar recursos para um segmento individual e na avaliação do desempenho do segmento. A administração da Companhia baseia os seus relatórios internos gerenciais para tomada de decisões nas próprias demonstrações financeiras consolidadas, na mesma base que estas declarações são divulgadas, ou seja, apenas um segmento considerado internamente como "Negócios Imobiliários".

2.1.15. Normas e interpretações emitidas, mas ainda não vigentes

Para as seguintes normas ou alterações a administração ainda não determinou se haverá impactos significativos nas demonstrações contábeis da Companhia, a saber:

- a) Alterações na IAS 21/CPC 02 (R2 - exigem a divulgação de informações que permitam aos usuários das demonstrações contábeis compreenderem o impacto de uma moeda não ser cambiável - efetiva para períodos iniciados em ou após 1º de janeiro de 2025;
- b) Alterações na IFRS 7/CPC 40 (R1) e IFRS 9/CPC 48 - classificação e mensuração de instrumentos financeiros e contratos que fazem referência à eletricidade dependente da natureza - efetiva para períodos iniciados em ou após 1º de janeiro de 2026;
- c) Alterações na IFRS 7/CPC 40 (R1) e IFRS 9/CPC 48 - podem afetar significativamente como as entidades contabilizam o desreconhecimento de passivos financeiros e como os ativos financeiros são classificados quando estes utilizam sistemas de transferência eletrônica para liquidação - efetiva para períodos iniciados em ou após 1º de janeiro de 2026;

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

- d) IFRS 18 Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras - a nova norma, que foi emitida pelo IASB em abril de 2024, substitui a IAS 1/CPC 26 R1 e resultará em grandes alterações às Normas Contábeis IFRS, incluindo a IAS 8 Base de Preparação de Demonstrações Financeiras (renomeada de Políticas Contábeis, Mudanças nas Estimativas Contábeis e Erros). Embora a IFRS 18 não tenha qualquer efeito sobre o reconhecimento e a mensuração de itens nas demonstrações financeiras consolidadas, espera-se que tenha um efeito significativo na apresentação e divulgação de determinados itens. Essas mudanças incluem categorização e subtotais na demonstração do resultado, agregação/desagregação e rotulagem de informações e divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração. Uma norma correlata ainda não foi emitida no Brasil - efetiva para períodos iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027;
- e) Alterações na IFRS 19 Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações - permite que as subsidiárias elegíveis apliquem as Normas Contábeis em IFRS com os requisitos de divulgação reduzidos da IFRS 19 - efetiva para períodos iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027.

Atualmente, a Companhia está avaliando o impacto dessas novas normas e alterações contábeis. Para as alterações da IFRS 19 a Companhia espera não ser elegível para aplicar os requisitos de divulgação reduzidos.

As alterações mencionadas acima não geraram impactos materiais para a Companhia.

2.1.16. Normas aplicadas pela primeira vez em 2024

As novas normas IFRS somente serão aplicadas no Brasil após a emissão das respectivas normas em português pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis e aprovação pelo Conselho Federal de Contabilidade.

- a) Alterações na norma IAS 1/CPC 26 R1 Apresentação das demonstrações contábeis

O IASB emitiu emendas à IAS 1 em janeiro de 2020 e em outubro de 2022, e estas alterações esclareceram os seguintes pontos:

- O direito da entidade de postergar a liquidação de um passivo por pelo menos doze meses após o período do relatório deve ser substancial e existir antes do término deste período;
- Se o direito da entidade de postergar a liquidação de um passivo estiver sujeito a covenants, tais covenants afetam a existência desse direito no final do período do relatório somente se a obrigação de cumprir o covenant existir no final do período do relatório ou antes dele;

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

- A classificação de um passivo como circulante ou não circulante não é afetada pela probabilidade de a entidade exercer seu direito de postergar a liquidação;
- No caso de um passivo que possa ser liquidado, por opção da contraparte, pela transferência dos instrumentos patrimoniais da própria entidade, tais termos de liquidação não afetam a classificação do passivo como circulante ou não circulante somente se a opção for classificada como instrumento patrimonial.

Essas alterações não têm efeito sobre a mensuração de quaisquer itens nas demonstrações contábeis consolidadas do Grupo. No entanto, a classificação de certos empréstimos contraídos mudou de não circulante para circulante como resultado da aplicação das emendas para o exercício atual, bem como para o período comparativo.

Alterações na norma IFRS 16/CPC 06 R2 Arrendamento

Acrescentam exigências de mensuração subsequente para transações de venda e leaseback, que satisfazem as exigências da IFRS 15/CPC 47 para fins de contabilização como venda.

Em 22 de setembro de 2022, o IASB emitiu emendas à IFRS 16 - que tratam da mensuração subsequente para transações de venda e leaseback (relocação).

Antes das emendas, a IFRS 16 não continha requisitos de mensuração específicos para passivos de arrendamento que podem conter pagamentos variáveis de arrendamento decorrentes de uma transação de venda e relocação. Ao aplicar os requisitos de mensuração subsequentes de passivos de arrendamento a uma transação de venda e leaseback, o vendedor-locatário deve determinar "pagamentos de arrendamento" ou "pagamentos de arrendamento revistos" de forma que o vendedor-locatário não reconheça qualquer valor do ganho ou perda relacionados ao direito de uso retido pelo vendedor-locatário.

Essas alterações não tiveram efeito nas demonstrações financeiras consolidadas do Grupo.

b) Alterações na IAS 7/CPC 03 (R2) e IFRS 7/CPC 40 (R1)

Em 25 de maio de 2023, o IASB emitiu emendas a IAS 7 Demonstração dos Fluxos de Caixa e a IFRS 7 Instrumentos Financeiros: Evidenciação.

As emendas exigem que as entidades forneçam certas divulgações específicas (qualitativas e quantitativas) relacionadas aos acordos de financiamento de fornecedores (reverse factoring, forfait ou risco sacado). As alterações também fornecem orientações sobre as características dos acordos de financiamento de fornecedores.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

2.2. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

Com base em premissas, a Companhia faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão contempladas a seguir.

(a) Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias em construção

Para fins de aplicação da política contábil de reconhecimento de receita de unidades imobiliárias em construção, a administração segue a CPC 47 - Receita de Contrato com Cliente.

A Companhia e suas controladas usam o método de Porcentagem de Conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária e na prestação de serviços. O uso do método POC requer que a Companhia estime os custos a serem incorridos até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos. A receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelo valor justo da receita das vendas já contratadas. Dessa forma, a receita é reconhecida continuamente ao longo da construção do empreendimento de incorporação imobiliária. Essa determinação requer um julgamento significativo por parte da administração.

(b) Custo orçado das obras

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são revisados periodicamente no decorrer das obras, e o efeito destas revisões nas estimativas afeta o resultado da Companhia e suas controladas, como descrito acima na Nota 2.1.11 Reconhecimento da receita.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

(c) Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

A Companhia reconhece provisão para demandas tributárias, cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. A Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias, ambientais e de vigilância sanitária. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

(d) Teste de recuperabilidade do estoque

Anualmente a Companhia submete seu estoque de unidades concluídas ao teste de recuperabilidade, para avaliar se o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. O valor recuperável da unidade é determinado pelo preço de mercado atual de venda das unidades similares às que estão sendo objeto do teste, deduzido do valor estimado do custo para realização da venda dessa unidade. Se o valor recuperável for inferior ao valor de custo, a Companhia realiza a baixa do excedente.

(e) Provisão para Perda Esperada de Crédito de Liquidação Duvidosa

A Companhia avalia periodicamente seu contas a receber a fim de identificar valores que não serão realizados, valores já identificados como perda ou valores que podem não se realizar no futuro. A Companhia utiliza o método de perda potencial para determinar o valor da provisão para perda estimada, avaliando as vendas que possuem contas a receber vencido a mais de 360 dias.

(f) Provisão para distrato

A companhia realiza análises periódicas sobre as unidades vendidas e ainda não repassadas, com o objetivo de identificar eventuais riscos de cancelamentos de vendas. Essas análises são realizadas levando-se em conta o atual cenário econômico, taxas de juros, políticas habitacionais, além de reavaliar a condição financeira do comprador. Uma vez identificada a incapacidade do cliente em conseguir o financiamento bancário, e o mesmo não ter recursos próprios para quitar a unidade, é feita a rescisão contratual.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

O modelo de negócios da companhia tem como foco a construção de unidades habitacionais de baixa renda com foco no PMCMV (Programa Minha Casa Minha Vida) com valor comercial de unidades de até R\$264 e uma faixa logo acima, fora do programa, que vai até R\$550.

Nesse modelo de negócios o repasse das unidades vendas é feito durante a construção do empreendimento, pelo modelo associativo, junto a instituição financeira. Esse tipo de financiamento permite que o cliente assine o contrato com a instituição financeira logo após a assinatura da PCV (Promessa de Compra e Venda), e a companhia recebe os direitos econômicos provenientes da venda de acordo com a construção do empreendimento.

Para as vendas em que o financiamento é direto com a construtora, a unidade só é transferida para o cliente ao final do empreendimento e somente quando o mesmo já tenha quitado todo o fluxo financeiro com a companhia. Em caso de distrato dessa venda, a unidade volta para o estoque e a Companhia pode reter até 50% dos valores pagos para cobrir custos e despesas já incorridas.

A Companhia realizou suas análises para 31 de dezembro de 2024 e concluiu que não há expectativa de perda com distratos, com isso, não houve a necessidade de provisão.

2.3. Comparabilidade

A demonstração dos resultados para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 não inclui os resultados integrais das investidas Rio Vermelho Empreendimentos Ltda., Riachuelo Empreendimentos Ltda., Novo Caparaó Empreendimentos Imobiliários Ltda., Arapuá Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Vargem Bonita Empreendimentos Imobiliários Ltda., que passaram a ser consolidados durante o exercício de 2024.

Abaixo o resultado antes e após a aquisição:

Empresa	Data da aquisição	Receita Líquida	Antes da aquisição		Consolidado, pós aquisição	
			Lucro (Prejuízo)	Receita Líquida	Lucro (Prejuízo)	
Rio Vermelho Empreendimentos Ltda.	27/03/2024	7.505	2.692	34.154	10.616	
Riachuelo Empreendimentos Ltda.	27/03/2024	-	(5)	23.277	7.211	
Novo Caparaó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	27/03/2024	3.475	394	13.164	2.749	
Arapuá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22/11/2024	70.425	13.418	26.549	7.704	
Vargem Bonita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22/11/2024	-	(16)	-	(3)	

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

2.4. Combinação de negócios

Durante o exercício de 2024, 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: Rio Vermelho Empreendimentos Ltda., Riachuelo Empreendimentos Ltda., Novo Caparaó Empreendimentos Imobiliários Ltda., Arapuá Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Vargem Bonita Empreendimentos Imobiliários Ltda.

O principal motivo da aquisição das SPEs foi a manutenção do objeto da Companhia, aumentando assim sua participação em sociedades para a exploração da atividade de incorporação imobiliária. O Controle foi adquirido através da aquisição das quotas dessas sociedades, que desenvolvem atividade imobiliária.

Essa combinação de negócios não impactou o resultado da companhia, no momento da aquisição das empresas.

Abaixo a composição do contas a receber, na data da aquisição das Empresas:

	Rio Vermelho	Novo Caparaó	Arapuá (*)	Valor contábil
	100%	100%	60%	Total
Valor Justo do contas a receber	22.810	2.543	28.205	53.558
Valor Contábil do constas a Receber	7.491	1.400	28.205	37.096
PECLD	(23)	(21)	(1.338)	(1.382)

(*) Laudo de avaliação em elaboração.

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, conseqüentemente, as alocações foram realizadas de forma preliminar para 31 de dezembro de 2024. Na data-base da aquisição das empresas, os valores dos ativos identificáveis adquiridos e dos passivos estão demonstrados no quadro abaixo.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
 (Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Rio Vermelho	Riachuelo	Novo Caparaó	Arapuá	Vargem Bonita	Valor contábil
	100%	100%	100%	60%	100%	Total
Ativo	21.694	11.068	21.796	89.380	80.297	224.235
Circulante	16.499	6.896	15.879	51.623	80.225	171.122
Caixa e Equivalentes de Caixa	157	94	14	5.498	-	5.763
Contas a receber	2.383	-	66	14.131	-	16.580
Estoques	13.958	6.561	15.789	27.244	80.225	143.777
Outros Ativos Circulantes	1	241	10	4.750	-	5.002
Não circulante	5.195	4.172	5.917	37.757	72	53.113
Contas a receber	5.108	-	1.334	14.074	-	20.516
Estoques	-	4.148	4.359	21.716	-	30.223
Imobilizado	87	24	213	940	72	1.336
Outros Ativos Não Circulantes	-	-	11	1.027	-	1.038
Passivo	21.694	11.068	21.796	89.380	80.297	224.235
Circulante	509	74	882	19.220	8.379	29.064
Fornecedores	284	65	154	4.646	7.671	12.820
Empréstimos e Financiamentos	-	-	-	1	-	1
Terrenos a pagar	-	-	-	2.733	-	2.733
Outros Passivos Circulantes	225	9	728	11.840	708	13.510
Não circulante	14.936	312	55	14.947	28.073	58.323
Fornecedores	-	-	-	504	451	955
Empréstimos e Financiamentos	-	-	-	3.776	-	3.776
Terrenos a pagar	14.799	312	-	3.994	9.000	28.105
Outros Passivos Não Circulantes	137	-	55	6.673	18.622	25.487
Patrimônio Líquido	6.249	10.682	20.859	55.213	43.845	136.848
Capital Social	3.557	10.687	20.799	46.172	43.870	125.085
Reserva de Lucro	2.692	(5)	60	9.041	(25)	11.763

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

2.4.2 Apuração e alocação da mais valia

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 performar 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 performar a carteira. Os valores projetados foram trazidos a valor presente por uma taxa de desconto apropriada.

Abaixo demonstramos o valor de aquisição e sua alocação:

	Rio Vermelho	Novo Caparaó	Riachuelo (ii)	Arapuá (ii)	Vargem Bonita (ii)	Total
(a) Valor justo da contraprestação transferida	39.768	46.528	35.162	88.124	43.930	253.512
(b) Valor patrimonial líquido dos ativos e passivos adquiridos	6.249	20.859	10.682	33.128	43.845	114.763
(c) Valor justo dos ativos e passivos identificáveis adquiridos	37.049	37.707	35.162	88.124	43.930	241.972
(d) Alocações do preço de compra (c - b) (i)	30.800	16.848	24.480	54.996	85	127.209
(+) Mais valia - contas a receber	15.319	1.143	-	-	-	16.462
(+) Mais valia - estoques	31.348	24.384	24.480	54.996	85	135.293
(-) Impostos diferidos	(15.867)	(8.679)	-	-	-	(24.546)
(e) Ágio por expectativa de rentabilidade futura (a - c)	2.719	8.821	-	-	-	11.540

- (i) 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;
- (ii) Laudo em processo de elaboração.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

2.5. Reapresentação

Durante o exercício de 2024 a Companhia revisou os critérios de alocação da Mais-valia sobre as aquisições de participações societárias. Após as revisões, foi necessário realizar reclassificações nas alocações já realizadas. Por esse motivo, para fins de comparabilidade, reclassificamos os valores de 2023 utilizando o mesmo critério. Abaixo os valores reclassificados:

a) Balanço patrimonial:

	Originalmente apresentado	Ajustes	Consolidado (31/12/2023) Reapresentado
Total do ativo circulante	623.727	-	623.727
Ativo não circulante:			
Contas a receber por incorporação de imóveis	76.865	18.464	95.329
Intangível	18.522	(18.464)	58
Outros Ativos não circulantes	29.259	-	29.259
Total do ativo não circulante	124.646	-	124.646
Total do Ativo	748.373	-	748.373

b) Demonstração do resultado do exercício:

	Originalmente apresentado	Ajustes	Consolidado (31/12/2023) Reapresentado
Receita líquida	440.539	-	440.539
Custo da venda de imóveis	(288.559)	(41.395)	(329.954)
Resultado bruto	151.980	(41.395)	110.585
Receitas (despesas) operacionais:			
Despesas gerais e administrativas	(1.792)	-	(1.792)
Despesas comerciais	(24.714)	-	(24.714)
Resultado com equivalência patrimonial	-	-	-
Outras receitas e (despesas) operacionais	(40.707)	41.395	688
Total	(67.213)	41.395	(25.818)
Resultado financeiro	(32.490)	-	(32.490)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	52.277	-	52.277
Imposto de renda e contribuição social	(596)	-	(596)
Resultado líquido do exercício	51.681	-	51.681
Resultado líquido atribuível:			
Lago da Pedra Participações S.A.	36.967	-	36.967
Participantes não controladores em SPEs e SCPs	14.714	-	14.714

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

3. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

3.1. Caixa e equivalente de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Equivalentes de caixa - aplicações financeiras	77.280	12.006	77.761	12.466
Bancos	20	56	17.833	14.055
Total	77.300	12.062	95.594	26.521

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

3.2. Aplicações financeiras

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Aplicações em letra financeira				
Tesouro (Títulos Públicos)	1.307	106	6.020	3.064
Letras financeiras (Títulos Privados)	5.890	1.291	19.847	16.991
Total	7.197	1.397	25.867	20.055

As aplicações financeiras da Companhia têm rendimento atrelado ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI), com remuneração que varia entre 89,87% e 96,44% do CDI, conforme natureza e prazo de cada instrumento. Em 31 de dezembro de 2024, a rentabilidade média bruta nos últimos 12 meses das aplicações financeiras da Companhia foi de 99,32% (94,73% em 31 de dezembro de 2023).

4. Contas a receber

Contas a receber por incorporação de imóveis	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023 (Reapresentado)
Unidades concluídas	125.272	12.472
Unidades não concluídas (a)	243.254	194.948
Alocação de mais valia	15.036	18.464
(-) Perdas de crédito esperadas	(5.457)	(2.806)
(-) Ajuste a valor presente	(11.603)	(8.019)
	366.502	196.595
Circulante	217.385	119.730
Não circulante	149.117	95.329

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
A vencer		
Até 3 meses	125.811	50.475
De 3 a 6 meses	25.930	33.517
De 6 a 9 meses	24.131	6.201
De 9 meses a 1 ano	27.787	22.417
	<u>203.659</u>	<u>112.610</u>
Vencidos		
Até 1 mês	5.621	4.018
entre 1 e 2 meses	971	274
entre 2 e 3 meses	673	206
entre 3 e 4 meses	1022	229
entre 4 e 6 meses	805	353
Acima 6 meses	4.634	2.040
	<u>13.726</u>	<u>7.120</u>
Total do contas a receber a curto prazo	<u>217.385</u>	<u>119.730</u>

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

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023 (Reapresentado)
Entre 1 e 2 anos	73.097	59.773
Até 3 anos	30.713	9.761
Até 4 anos	14.935	7.829
Após 4 anos	30.372	17.966
Total do contas a receber a longo prazo	<u>149.117</u>	<u>95.329</u>

A Companhia registra a 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 2024 é de R\$107.409 (R\$48.460 em dezembro de 2023). Em dezembro de 2024, a taxa para perda esperada foi de 5,32% (3,59% em dezembro de 2023). Abaixo a movimentação do saldo da PECLD:

	31/12/2023	(-) Provisão	(+) Reversão	(-) Combinação de negócios	31/12/2024
Movimentação PECLD	(2.806)	(5.248)	3.980	(1.383)	(5.457)

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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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

	31/12/2023	(-) Provisão	(+) Reversão	(-) Combinação de negócios	31/12/2024
Movimentação AVP	(8.019)	(47.532)	46.357	(2.409)	(11.603)

Cessão de carteira de crédito

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

Securitizadora	Data da Operação	Valor líquido da operação	Saldo a receber em		Passivo vinculado	
			31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
True Securitizadora S.A.	13/12/2021	3.573	-	36	-	-
True Securitizadora S.A.	23/06/2022	2.034	15	15	-	-
Banco XP S.A.	31/12/2022	4.068	-	-	-	7.483
Banco XP S.A. (i)	21/03/2023	5.090	-	-	-	7.125
True Securitizadora S.A. (ii)	29/12/2023	19.558	139	139	17.999	19.558
True Securitizadora S.A. (iii)	14/06/2024	13.468	-	-	12.761	-
True Securitizadora S.A. (iv)	19/09/2024	13.594	-	-	15.882	-
True Securitizadora S.A. (v)	12/11/2024	12.324	-	-	11.807	-
Opea Securitizadora S.A. (vi)	05/12/2024	36.450	-	-	36.450	-
			154	190	94.899	34.166

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

- (v) Em 12 de novembro de 2024, a Companhia celebrou, através da Direcional, um novo Instrumento de Cessão Definitiva de Direitos Creditórios Imobiliários junto à True Securitizadora S.A. O valor líquido da operação que cabe à Lago da Pedra é de R\$12.324, em 31 de dezembro de 2024 o saldo havia sido totalmente recebido. Para esse item foi constituído um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme Nota Explicativa nº 15.1;
- (vi) Em 05 de dezembro de 2024, a Companhia celebrou, através da Direcional, um novo Instrumento de Cessão Definitiva de Direitos Creditórios Imobiliários junto à OPEA Securitizadora S.A. O valor líquido da operação que cabe à Lago da Pedra é de R\$36.450, em 31 de dezembro de 2024 o saldo havia sido totalmente recebido. Para esse item foi constituído um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme Nota Explicativa nº 15.1.

4.1. Outros créditos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Créditos junto a cliente (i)	477	794	14.077	6.681
Débito com cessão de recebíveis (ii)	-	-	154	19.608
Despesas comerciais antecipadas	-	-	9.713	6.287
Demais créditos	49	24	562	576
Total	526	818	24.506	33.152
Circulante	354	605	17.969	32.757
Não Circulante	172	213	6.537	395

- (i) Refere-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 2024 foi reconhecido a título de PECLD o valor de R\$130 (R\$19 em 31 de dezembro de 2023).
- (ii) Contas a receber referente a cessão de recebíveis.

5. Estoques

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Imóveis concluídos	6.191	6.847
Imóveis em construção	222.128	284.888
Terrenos a incorporar	165.893	43.840
Mais-Valia	188.619	103.646
	582.831	439.221
Circulante	464.033	416.670
Não circulante	118.798	22.551

Em 31 de dezembro de 2024, os saldos de estoques foram submetidos a testes de recuperabilidade. O saldo total de ajuste a valor recuperável em dezembro de 2024 é de R\$2.412 (R\$3.124 em dezembro de 2023) que foi registrado no resultado da Companhia em Custos de Imóveis Vendidos a título de Ajuste a Valor Realizável Líquido. Abaixo a movimentação do saldo:

Consolidado	31/12/2023	(+) Ajuste a Valor recuperável Líquido	(-) Reversão de Ajuste a valor recuperável Líquido	31/12/2024
		(3.124)	(29)	741

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

5.1. Juros capitalizados

Os juros incorridos referentes aos financiamentos à produção e operações de cessão de créditos estão contabilizados nas rubricas de “Imóveis em construção” e “Imóveis concluídos” de acordo com o OCPC 01, e estes são apropriados ao resultado em decorrência das vendas. No exercício de 2024 foram capitalizados, nas contas de estoques, juros no montante líquido de R\$20.324 referentes aos empréstimos e financiamentos, não houve capitalização e juros referentes a operações de cessão de créditos (R\$12.509 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, sendo R\$6.716 referentes aos empréstimos e financiamentos e R\$5.793 referentes às operações de cessão de créditos).

Ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$ 11.964 (R\$ 8.151 em 31 de dezembro de 2023) referente às unidades não vendidas. A taxa média utilizada para a capitalização dos juros foi de 12,73% em dezembro de 2024 (12,72% no exercício findo em dezembro de 2023).

Em 31 de dezembro de 2024 e em 31 de dezembro de 2023 não havia financiamento à produção na controladora.

6. Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Ativo				
Conta corrente com empreendimentos (a)	146.596	78.468	17.384	162
Crédito junto a sócios de empreendimentos (b)	-	-	-	5.310
Total/Circulante	<u>146.596</u>	<u>78.468</u>	<u>17.384</u>	<u>5.472</u>
Passivo				
Conta corrente com empreendimentos (a)	16.976	4.354	42.413	35.438
Passivo junto a sócios de empreendimentos (b)	43.107	23.381	43.172	23.381
Total/Circulante	<u>60.146</u>	<u>27.735</u>	<u>85.585</u>	<u>58.819</u>

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

Resultado

A Direcional Engenharia S.A, acionista da Companhia, presta serviços de gestão à Companhia. No Exercício findo em 31 de dezembro de 2024, esses serviços totalizaram R\$ 807 (R\$ 225 em 2023).

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Movimentação dos saldos de ativo:

	31/12/2023	(+) Redução de capital/ dividendos	(-) Recebimento das reduções de capital e dividendos	(+) Combinação de Negócios	Aportes em investidas	Outros	31/12/2024
Individual	78.468	82.514	(94.333)	-	77.531	2.414	146.594
Consolidado	5.472	82.514	(94.333)	242	14.566	8.937	17.383

Movimentação dos saldos de passivo:

	31/12/2023	(+) Redução de capital/ dividendos	(-) Pagamento das reduções de capital e dividendos	(+) Aquisição de participações societárias	Outros	31/12/2024
Controladora	27.735	119.967	(102.036)	-	14.480	60.146
Consolidado	58.819	119.967	(102.036)	4.498	7.314	85.585

7. Intangível

A movimentação dos saldos do consolidado está demonstrada a seguir:

	Softwares	Ágio na aquisição de participações societárias (i)	Total Intangível
Taxas de amortização	20%	-	-
Custo			
Saldo em 31 de dezembro de 2022	112	-	112
Adições	-	-	-
Combinação de negócios	78	-	78
Saldo em 31 de dezembro de 2023 (Reapresentado)	190	-	190
Adições	13	11.540	11.553
Saldo em 31 de dezembro de 2024	203	11.540	11.743
	Softwares	Mais valia - Contratos com Clientes (i)	Total Intangível
Amortização			
Saldo em 31 de dezembro de 2022	(58)	-	(58)
Depreciação/amortização do Exercício	(19)	-	(19)
Combinação de negócios	(55)	-	(55)
Saldo em 31 de dezembro de 2023 (Reapresentado)	(132)	-	(132)
Amortização do Exercício	(35)	(1.260)	(1.295)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	(167)	(1.260)	(1.427)
Valor contábil			
Em 31 de dezembro de 2023 (Reapresentado)	58	-	58
Em 31 de dezembro de 2024	36	10.280	10.316

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 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 2024

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

(i) Aquisição das sociedades conforme demonstrado na Nota Explicativa 2.4.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

A seguir a composição dos saldos das controladas em 31 de dezembro de 2024:

	Balanco Patrimonial - 31/12/2024						Resultado Lucro (Prejuízo)
	Participação	Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido	
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante		
Empresas Controladas							
Canario Engenharia Ltda.	80,00%	215.713	20.908	25.837	92.190	118.594	55.922
Arapua Empreendimentos Imobiliarios Ltda	60,00%	64.753	34.973	19.179	25.258	55.289	7.704
Vargem Bonita Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	107.892	110	36.107	28.053	43.842	(3)
Novo Caparao Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	8.552	19.016	3.400	226	23.942	3.083
Agua Marinha Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	3.707	25.442	4.548	743	23.858	(5.872)
Santa Etelvina Empreendimentos Imobiliarios Ltda	90,00%	26.806	6.706	7.682	5.774	20.056	19.630
Riachuelo Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	12.514	15.690	9.782	529	17.893	7.211
Sintra Empreendimentos Imobiliarios Ltda	90,00%	26.975	7.407	14.025	7.367	12.990	16.842
Sobralia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	60,00%	27.697	15.239	15.438	17.064	10.434	8.452
Bella Carioca Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	19.415	3.973	13.245	1.833	8.310	(442)
Rio Vermelho Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	40.569	14.480	18.790	29.062	7.197	10.616
Itaguatins Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	8.062	3.687	3.327	1.331	7.091	7.710
Morelia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	90,00%	14.695	10.891	15.101	3.516	6.969	1.427
Parque Flores Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	20.104	4.544	13.849	5.796	5.003	(1.878)
Leme Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	2.607	21.472	19.285	-	4.794	(5.289)
Malaquita Empreendimentos Imobiliarios Ltda	90,00%	27.955	17.528	10.405	32.528	2.550	22.675
Laranjeiras Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	7.307	3.469	6.031	2.909	1.836	6.459
Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	632	415	239	16	792	150
Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	1.885	947	1.857	607	368	(47)
Valenca Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	14.437	5.983	14.874	5.204	342	(2.925)
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	3.414	568	3.663	-	319	(820)
Colina De Santana Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	579	15	350	-	244	2
Grauna Incorporadora S/A	100,00%	6.352	6.590	10.852	3.131	(1.041)	401
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	240	11	2.036	1	(1.786)	(954)
Direcional Zircone Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	4.113	577	8.517	512	(4.339)	(3.602)
Total controladas		666.975	240.641	278.419	263.650	365.547	146.452

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

9. Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Financiamento à construção (d)	-	-	87.115	144.740
Notas comerciais (c)	100.800	142.089	100.800	142.089
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (e)	286.434	51.584	286.434	51.584
Total dívida	387.234	193.673	474.349	338.413
Custo de emissão / estruturação				
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (e)	(3.823)	(851)	(3.823)	(851)
Notas comerciais (c)	(105)	(359)	(105)	(359)
Total dos custos com emissão / estruturação	(3.928)	(1.210)	(3.928)	(1.210)
Total geral	383.306	192.463	470.421	337.203
Circulante	19.193	52.415	20.117	52.727
Não circulante	364.113	140.048	450.304	284.476

A seguir a movimentação do saldo dos empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2024:

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

A seguir a movimentação em 31 de dezembro de 2023:

	Controladora					
	31/12/2022	(+) Entradas	(+) Juros e correção do Exercício	(-) Pagamento do Principal	(-) Pagamento de juros	31/12/2023
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (e)	-	51.000	2.281	-	(1.697)	51.584
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)	142.089
Total da dívida	133.576	191.000	21.053	(126.400)	(25.556)	193.673
Custo de emissão / estruturação						
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (e)	-	(1.017)	167	-	-	(850)
Notas Comerciais (c)	-	(506)	146	-	-	(360)
Debêntures (b)	(99)	(66)	165	-	-	-
Total dos custos com emissão / estruturação	(99)	(1.589)	478	-	-	(1.210)
Total geral	133.477	189.411	21.531	(126.400)	(25.556)	192.463

	Consolidado						
	31/12/2022	(+) Entradas	(+) Juros e correção do Exercício	(-) Pagamento do Principal	(-) Pagamento de juros	(+) Combinação de negócios	31/12/2023
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (e)	-	51.000	2.281	-	(1.697)	-	51.584
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)	-	142.089
Financiamento à construção (d)	48.170	145.432	7.758	(80.066)	(6.727)	30.173	144.740
Total da dívida	181.746	336.432	28.811	(206.466)	(32.283)	30.173	338.413
Custo de emissão/estruturação							
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (e)	-	(1.017)	167	-	-	-	(851)
Notas Comerciais (c)	-	(506)	147	-	-	-	(359)
Debêntures (b)	(99)	(66)	165	-	-	-	-
Total dos custos com emissão/estruturação	(99)	(1.589)	479	-	-	-	(1.210)
Total geral	181.647	334.843	29.290	(206.466)	(32.283)	30.173	337.203

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

(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 era 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, não conversíveis em ações, de espécie quirografária, em série única, para distribuição pública e com esforços restritos de distribuição. As debêntures possuíam prazo de vencimento de doze meses, contados da data de emissão, vencendo, portanto, em dezembro de 2023. Foram emitidas 100.000 (cem mil) debêntures, cujo valor unitário na data da emissão foi de R\$ 1.000,00 (mil reais). Sobre a remuneração, incidiram sobre o valor nominal unitário das debêntures juros remuneratórios correspondentes a 100% da variação acumulada da taxa DI, acrescida de spread (sobretaxa) equivalente a 1,35% ao ano. 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 R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais). Incidem sobre o valor nominal unitário das debêntures juros remuneratórios correspondentes a 100% da variação acumulada da taxa DI, acrescida de spread (sobretaxa) equivalente a 1,80% ao ano. No entanto, esses títulos foram integralmente liquidados de maneira antecipada em outubro de 2024. A liquidação antecipada correspondeu a um total de R\$ 13.438.891,80 (treze milhões quatrocentos e trinta e oito mil oitocentos e noventa e um reais e oitenta centavos).

Em dezembro de 2023, a Companhia realizou a 2ª emissão de notas comerciais escriturais, em série única, com garantia fidejussória, para distribuição pública pelo rito de registro automático de distribuição da Lago da Pedra Participações S.A. no valor de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais). As notas possuem prazo de vencimento de trinta e seis meses, contados da data de emissão, vencendo-se, portanto, em dezembro de 2026. Incidem sobre o valor nominal unitário das debêntures juros remuneratórios correspondentes a 100% da variação acumulada da taxa DI, acrescida de spread (sobretaxa) equivalente a 1,30% 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, (i) entre 8,30% e 9,91% ao ano, com correção pela TR; ou (ii) entre 125% e 127% do CDI. Essas operações são garantidas por hipotecas dos imóveis dos respectivos empreendimentos.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

(e) Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI

- 199ª Série: operação realizada em junho de 2023, consistindo em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, lastreado na 3ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, de espécie quirografária da Lago da Pedra, em que foram emitidas 51.000 (cinquenta e uma mil) debêntures. A remuneração dos CRIs, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário desde a data de emissão, é composta por juros remuneratórios de 7,00% ao ano somados a 100% da variação acumulada do IPCA. O vencimento dessa emissão ocorre em junho de 2026;
- 302ª Série: operação realizada em março de 2024, consistindo em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, lastreado na 4ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, de espécie quirografária da Lago da Pedra, em que foram emitidas 55.000 (cinquenta e cinco mil) debêntures. A remuneração dos CRIs, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário desde a data de emissão, é composta por juros remuneratórios de 1,35% ao ano somados a 100% da variação acumulada da taxa DI. O vencimento dessa emissão ocorreria em setembro de 2025, porém esses títulos foram integralmente liquidados de maneira antecipada em outubro de 2024 no valor total de R\$ 55.449.125,82 (cinquenta e cinco milhões quatrocentos e quarenta e nova mil cento e vinte e cinco reais e oitenta e dois centavos).
- 348ª Série: operação realizada em setembro de 2024, consistindo em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, lastreado na 5ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, de espécie quirografária da Lago da Pedra, em que foram emitidas 250.000 (duzentas e cinquenta mil) debêntures. O valor total da emissão de debêntures foi de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), sendo que em 30/09/2024 ocorreu o desembolso à companhia no valor de R\$ 150.002.704,00 (cento e cinquenta milhões dois mil setecentos e quatro reais) e em 01/10/2024 ocorreu o desembolso de R\$ 99.997.296,00 (noventa e nove milhões novecentos e noventa e sete mil duzentos e noventa e seis reais). A remuneração dos CRIs, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário desde a data de emissão, é composta por juros remuneratórios de 0,8% ao ano somados a 100% da variação acumulada da taxa DI. O vencimento dessa emissão ocorre em setembro de 2029.

Análise das cláusulas contratuais restritivas ("covenants financeiros")

Os instrumentos estão sujeitos a *covenant* financeiro, que pode ser calculado através da fórmula abaixo sobre os números consolidados da Direcional Engenharia S.A., avalista das emissões. Os vencimentos serão antecipados somente se ultrapassarem esse limite. Em 31 de dezembro de 2024, não houve descumprimento de nenhuma cláusula restritiva.

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

Onde:

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

A parcela não circulante dos empréstimos em 31 de dezembro de 2024 tem os seguintes vencimentos:

Período	Controladora	Consolidado
Janeiro de 2026 a Dezembro de 2026	116.065	129.819
Janeiro de 2027 a Dezembro de 2027	82.623	116.316
Janeiro de 2028 a Dezembro de 2028	82.623	116.749
A partir de Janeiro de 2029	82.802	87.420
	<u>364.113</u>	<u>450.304</u>

10. Credores por imóveis compromissados

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

	31/12/2023	(+) Combinação de negócios	(+) Aquisição de ativos	(-) Pagamentos	(-) Alocação de mais valia	(+/-) Revisões	31/12/2024
	18.831	21.527	9.312	(19.809)	487	4.226	34.574
	<u>18.831</u>						<u>34.574</u>
Circulante	10.088						12.421
Não circulante	8.743						22.153

	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
	<u>12.243</u>					<u>18.831</u>
Circulante	6.578					10.088
Não circulante	5.665					8.743

	31/12/2024
Entre 1 e 2 anos	10.859
Até 3 anos	4.563
Até 4 anos	2.219
Após 4 anos	4.512
Total não circulante	<u>22.153</u>

11. Fornecedores e risco sacado

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Fornecedores de insumos de obra	-	-	22.144	20.490
Fornecedores de Marketing e Propaganda	-	-	856	704
Fornecedores de Insumos e serviços administrativos	65	12	162	78
Outros Insumos	-	-	870	709
Total geral	<u>65</u>	<u>12</u>	<u>24.032</u>	<u>21.981</u>
Fornecedores	65	12	22.607	20.610
Fornecedores - Risco sacado (a)	-	-	1.425	1.371
Total geral	<u>65</u>	<u>12</u>	<u>24.032</u>	<u>21.981</u>
Circulante	65	12	20.420	19.371
Não circulante	-	-	3.612	2.610

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

- (a) A Companhia mantém convênios firmados com bancos parceiros, com o intuito dar folego de caixa para o fornecedor via antecipação de recebíveis caso seja necessário. Caso os fornecedores optem pela antecipação, os direitos de recebimentos sobre os títulos antecipados passam a ser do banco, que passa a ser o credor da operação e a Companhia efetua a liquidação do título na mesma data originalmente acordada com seu fornecedor. O banco paga uma comissão pela intermediação e confirmação dos títulos a pagar, mas a Companhia optou por converter a comissão em alongamento no prazo de pagamento. Em 2024 o prazo médio de alongamento com fornecedores foi de 16 dias (20 dias em 2023).

12. Obrigações trabalhistas

Descrição	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Salários e retiradas a pagar	1.274	1.421
Encargos trabalhistas e previdenciários	1.123	1.338
Provisões trabalhistas	4.103	3.957
Outros	121	83
	<u>6.621</u>	<u>6.799</u>

13. Obrigações tributárias

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
RET Regime Especial De Tributação	-	-	1.489	1.478
IRPJ	73	14	71	71
CSLL	29	10	19	45
Outros	37	8	1.011	910
	<u>139</u>	<u>32</u>	<u>2.590</u>	<u>2.504</u>

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Impostos diferidos				
PIS	-	-	1.222	767
COFINS	-	-	5.659	3.547
IRPJ	-	-	4.163	2.613
CSLL	-	-	2.179	1.369
IRPJ e CSLL sobre alocação de preço de compra (a)	-	-	21.808	13.517
AVP	-	-	(464)	(321)
Outros	-	-	(218)	(111)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>34.349</u>	<u>21.381</u>
	<u>139</u>	<u>32</u>	<u>36.939</u>	<u>23.885</u>

Circulante	116	32	10.923	14.845
Não circulante	-	-	26.016	9.040

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

14. Adiantamento de clientes

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

Consolidado	31/12/2022	(+)	(-)	(+/-)	(+)	31/12/2023
		aquisições/ recebimentos	amortizações / (+) Reversão	revisões	Combinação de negócios	
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	6.326	-	874	(6.464)	2.212	2.948
Adiantamento por recebimento (ii)	9.243	56.267	(12.153)	-	1.662	55.019
Total adiantamentos	15.569	56.267	(11.279)	(6.464)	3.874	57.967
Circulante	9.243					57.778
Não circulante	6.326					189

- (i) Compromisso de entrega de unidades prontas e acabadas de empreendimentos imobiliários, decorrentes das aquisições de terrenos por meio de permuta que consiste na troca do terreno por unidades a construir. No 1º e no 3º trimestre de 2023 a Companhia celebrou aditivos no contrato de aquisição de terreno da SPE Canário, em que foi modificado parcialmente o valor da permuta. Isso gerou reversão da aquisição, assim como da amortização;
- (ii) Adiantamentos recebidos de clientes decorrentes de vendas de unidades imobiliárias.

15. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Débitos com clientes	1.098	1.273	1.006	1.184
Passivo a descoberto (a)	7.165	1.568	-	-
Cessão de recebíveis	37.476	-	-	-
Outros	17	915	3.073	2.222
Total / Circulante	45.756	3.756	4.079	3.406

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

15.1. Passivo de cessão

Abaixo a movimentação do saldo em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

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

Consolidado	31/12/2022	(+)	(-)	(+)	(+)	31/12/2023
		Cessão de Recebíveis	Pagamentos/ (-) Devoluções	Despesas com cessão	Combinação de negócios	
Cessão de recebíveis	3.977	24.649	(3.714)	257	8.997	34.166

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Crédito cessão de recebíveis				
- Venda de carteira	-	-	94.899	34.166
Circulante	-	-	23.425	13.041
Não circulante	-	-	71.474	21.125

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

Desde a data da cessão, o cessionário usufrui de seus benefícios e já possui o direito de receber os valores de acordo com o fluxo acordado. A Companhia não reteve nenhum benefício do contas a receber objeto da cessão.

Como os recebíveis ora cedidos ainda não estão performados, não foi possível transferir todos os riscos para a cessionária. Dessa forma, a Companhia está exposta a um pequeno risco em caso de uma eventual inadimplência ou distrato da unidade, sendo obrigada a ressarcir a cessionária do respectivo valor. Esse risco se extingue no momento em que as unidades forem alienadas a favor do cessionário.

16. Provisões

16.1. Provisão para garantia

A Companhia constitui provisões para gastos com as garantias durante o período de construção, apenas para unidades já comercializadas, de forma que eventuais custos incorridos com manutenção, após a entrega das chaves das unidades imobiliárias, serão deduzidos da provisão constituída. Abaixo a movimentação do saldo da provisão:

	Consolidado
Saldo 31 de dezembro de 2022	2.940
(+) Provisões	3.127
(+) Combinação de negócios	1.566
(-) Pagamentos	(321)
Saldo 31 de dezembro de 2023	7.312
(+) Provisões	3.735
(+) Combinação de negócios	979
(-) Reversões	(4.180)
(-) Pagamentos	(365)
Saldo 30 de setembro de 2024	7.481

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Circulante	4.389	1.390
Não circulante	3.092	5.922
	<u>7.481</u>	<u>7.312</u>

As constituições das provisões para garantia de obra estão fundamentadas nas avaliações das saídas históricas de caixa, referentes a gastos com manutenções, que representam do custo orçado de cada empreendimento em média para as obras de incorporação de 0,70% em 31 de dezembro de 2024 (0,83% em dezembro de 2023).

16.2. Provisão para risco tributários, trabalhistas e cíveis

	Consolidado			
	Tributário	Trabalhista	Cível	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2022	113	7	39	159
Provisões	-	112	374	486
Reversões	(23)	-	(40)	(63)
Pagamentos	-	(112)	(316)	(428)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	<u>90</u>	<u>7</u>	<u>57</u>	<u>154</u>
Provisões	4	71	3.727	3.802
Reversões	-	(7)	(56)	(63)
Pagamentos	(4)	(57)	(1.243)	(1.304)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	<u>90</u>	<u>14</u>	<u>2.485</u>	<u>2.589</u>

A Companhia está envolvida em outros processos tributários (questionamento de ISS para liberação de habite-se e base de cálculo), cíveis (atraso na entrega de empreendimentos / distrato de unidades financiadas / taxa de corretagem / taxa de condomínio) e trabalhistas (Companhia é incluída no polo passivo de demandas proposta por funcionários de empreiteiros, pleiteando nossa responsabilidade subsidiária / vínculo empregatício / horas extraordinárias) surgidos no curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de perda classificada como possível. Em 31 de dezembro de 2024, os valores consolidados são: R\$ 23 tributário, R\$ 2.731 trabalhista e R\$ 4.889 cível. Conseqüentemente, nenhuma provisão foi constituída para eventualmente fazer face ao eventual desfecho desfavorável destes.

LAGO DA PEDRA PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Patrimônio Líquido

17.1. Capital social

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia possui capital subscrito de R\$ 225.100, totalmente integralizados. Abaixo destacamos a movimentação do capital social:

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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

17.2. Reserva de lucro

17.2.1. Reserva legal

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

17.2.2. Reserva para retenção de lucros

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

17.3. Distribuição de dividendos

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

	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido do exercício	42.031	36.967
Constituição da reserva legal (5%)	(2.102)	(1.848)
Base de cálculo dos dividendos	<u>39.929</u>	<u>35.119</u>
Dividendo sobre reserva de lucros	(38)	(1.371)
Dividendo mínimo obrigatório (25%)	(9.982)	(8.780)
Dividendo Intermediários aprovados	(29.909)	(26.301)
Total de dividendos distribuídos	<u>(39.929)</u>	<u>(36.452)</u>

17.4. Participação de não controladores

No exercício findo em 31 de dezembro 2024, as variações no patrimônio líquido das controladas geraram um aumento de R\$ 6.498 no patrimônio líquido dos não controladores. No mesmo Exercício, a participação dos acionistas não controladores no resultado foi de R\$ 23.116.

Não houve aquisições de participações no Exercício junto aos acionistas não controladores.

18. Receita Líquida

	Consolidado	
	2024	2023
Receita bruta de vendas	619.360	457.396
Receita bruta total	<u>619.360</u>	<u>457.396</u>
Ajuste a valor presente	(1.175)	(2.164)
Impostos incidentes sobre vendas	(11.325)	(9.227)
Vendas canceladas	(2.406)	(5.466)
Receita operacional líquida	<u>604.454</u>	<u>440.539</u>

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia reconheceu a receita bruta do Exercício referente aos empreendimentos em construção no montante de R\$ 2.059 (reversão de R\$ 874 em 2023) referentes à apropriação de permutas por unidades a construir por terrenos.

(a) Resultado a apropriar

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

	<u>Valor</u>
I) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas	461.267
Empreendimento sem Construção	
a) Receita de Vendas Contratadas	1.741.979
b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	1.280.712
Receitas de Vendas Apropriadas	1.364.942
Distratos - Receitas estornadas	(84.230)
II) Receitas de Indenizações por distratos	1.113
III) Custo Orçado a Apropriar de unidades Vendidas	278.915
Empreendimentos em Construção	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	1.045.220
b) Custo de Construção Incorrido	766.304
Encargos Financeiros Apropriados	30.795
c) Distratos - Custo de Construção	(46.895)
Distratos - Encargos Financeiros	(1.979)
DriveCl/CO(semencargosfinanceiros)	73,23%
IV) Custo Orçado a Apropriar em Estoque	81.435
Empreendimentos em Construção	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	415.884
b) Custo de Construção Incorrido	334.449
Encargos Financeiros Apropriados	11.142
Unidades Vendidas	5.269

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

(b) Resultado apropriado

Resultado apropriado de	2024		2023	
	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas
Controladas				
Incorporação - imóveis em construção	312.795	(238.563)	439.519	(282.182)
Incorporação - imóveis concluídos	291.659	(193.717)	1.020	(6.377)
Total Controladas	604.454	(432.280)	440.539	(288.559)

19. Custos e despesas

19.1. Custos e despesas por natureza

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023 (Reapresentado)
Matéria prima, e materiais de uso e consumo	-	-	(293.876)	(221.432)
Despesas com pessoal	-	-	(62.403)	(47.481)
Juros capitalizados	-	-	(16.512)	(12.551)
Depreciação e amortização	-	-	(4.951)	(6.133)
Serviços de terceiros	(1.120)	(760)	(2.817)	(1.889)
Energia elétrica, água e telefone	-	-	(263)	(311)
Despesas gerais com vendas	-	-	(11.722)	(8.248)
Comissão de vendas	-	-	(19.303)	(13.019)
Provisão para garantia de obra	-	-	(1.232)	(3.127)
Outras Despesas	(930)	(477)	(4.274)	(874)
Amortização da mais valia	-	-	(55.704)	(41.305)
	(2.050)	(1.237)	(473.057)	(356.370)
Classificados como				
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(432.280)	(329.864)
Despesas com vendas	-	-	(37.863)	(24.714)
Despesas gerais e administrativas	(2.050)	(1.237)	(2.914)	(1.792)
	(2.050)	(1.237)	(473.057)	(356.370)

19.2. Outras receitas/(despesas) operacionais

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023 (Reapresentado)
Outras receitas e (despesas) Operacionais				
Realização de mais valia na aquisição de participações societárias	(55.704)	(32.984)	(3.999)	-
Contingências e despesas Jurídicas	-	-	(6.235)	-
Ganho com compra vantajosa de participações societárias	-	6.636	-	6.636
Provisão para perdas - Contas a Receber	-	-	(1.221)	(362)
Provisão para perdas - Demais Créditos	(130)	-	(2.987)	(912)
Despesas não recorrentes de SPEs e sociedades	-	-	(66)	-
Custo com projetos descontinuados	-	-	-	(28)
Custo com refazimento de projetos	-	-	-	(4)
Demais receitas e (despesas)	(58)	77	(8.314)	(4.732)
Total	(55.892)	(26.271)	(22.822)	598

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

20. Resultado financeiro, líquido

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

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	2.739	558	3.557	1.098
Atualização monetária e juros contratuais	240	807	1.221	1.403
Descontos obtidos	-	-	32	-
	<u>2.979</u>	<u>1.365</u>	<u>4.810</u>	<u>2.501</u>
Despesas financeiras				
Despesas com juros	(31.098)	(21.557)	(37.443)	(21.731)
PIS/Cofins sobre receita financeira	(132)	-	(133)	-
Despesas bancárias	(191)	(47)	(1.453)	(943)
Despesas com venda de carteira	-	(220)	(1.626)	(405)
Descontos concedidos	(104)	-	(710)	(11.912)
	<u>(31.525)</u>	<u>(21.824)</u>	<u>(41.365)</u>	<u>(34.991)</u>
Resultado financeiro líquido	<u>(28.546)</u>	<u>(20.459)</u>	<u>(36.555)</u>	<u>(32.490)</u>

21. Imposto de Renda e Contribuição Social

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Lucro antes do IRPJ e CSLL	42.133	37.139	72.020	52.277
IRPJ e CSLL a alíquota de 34%	34%	34%	34%	34%
Despesa estimada com IRPJ e CSLL	14.325	12.627	24.487	17.774
Empresas tributadas pelo Lucro Presumido				
Base de tributação	300	505	2.401	1.583
Alíquotas aplicáveis ao Lucro Presumido	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%
Despesa com imposto	102	172	816	538
Realização de imposto diferido - Sobre Mais-valia	-	-	(3.999)	(8.411)
Empresas tributadas pelo RET (4%)				
Base de tributação	-	-	523.749	441.053
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Despesa com imposto	-	-	8.584	7.684
Despesa com imposto diferido	-	-	1.472	785
Despesa com IRPJ e CSLL do Exercício	<u>102</u>	<u>172</u>	<u>6.873</u>	<u>596</u>
Alíquota efetiva	<u>0,24%</u>	<u>0,46%</u>	<u>9,54%</u>	<u>1,14%</u>

A composição das despesas com imposto de renda e contribuição social nos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

22. Instrumentos financeiros

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

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

Risco de taxas de juros

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

Risco de liquidez

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

Em 31 de dezembro de 2024	Consolidado				Total
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e três anos	Acima de três anos	
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	20.117	129.819	116.316	204.169	470.421
Fornecedores (Nota 11)	18.995	3.612	-	-	22.607
Fornecedores Convênio - Risco Sacado (Nota 11)	1.425	-	-	-	1.425
Partes Relacionadas (Nota 6)	85.975	-	-	-	85.975
Credores por imóveis compromissados (Nota 10)	12.421	10.859	4.563	6.731	34.574
Adiantamento por recebimento (Nota 14)	60.115	-	-	-	60.115
Cessão de recebíveis (Nota 15.1)	23.425	71.474	-	-	94.899

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 2024, 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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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 2024, considerando Cenário I, Cenário II, e Cenário III. O Cenário I corresponde às taxas de juros apuradas na data acima e, na avaliação da Administração, é o cenário mais provável de se realizar na data de vencimento da operação.

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

Ativos e Passivos Líquidos	Saldo Líquido em 31/12/2024	Queda 50%	Queda 25%	Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	(87.062)	(392)	(588)	(784)	(979)	(1.175)
CDI	(247.589)	(15.041)	(22.562)	(30.082)	(37.603)	(45.123)
IPCA	73.435	1.773	2.660	3.547	4.434	5.320
INCC	207.387	6.782	10.172	13.563	16.954	20.345
Total	<u>(53.829)</u>					

Indexador	Queda 50%	Queda 25%	Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	0,45%	0,68%	0,90%	1,13%	1,35%
CDI	6,08%	9,11%	12,15%	15,19%	18,23%
IPCA	2,42%	3,62%	4,83%	6,04%	7,25%
INCC	3,27%	4,91%	6,54%	8,18%	9,81%

Gerenciamento de riscos do negócio

Sistema de controle de risco

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Controle da exposição máxima de caixa

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

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

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, a Companhia não realizou atividades operacionais que não envolveram caixa ou equivalentes de caixa.

24. Seguros

Os seguros são contratados pelo Grupo Direcional, que adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 31 de dezembro de 2024, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Seguro de construção (risco engenharia)	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro	1.103.913
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	24.701
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	170.318
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para ao processos de licenciamento dos empreendimentos em construção	30.323

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

25. Eventos subsequentes

Em 06 de janeiro de 2025 a Companhia efetuou pagamento de R\$18.000 aos seus acionistas a título de restituição de Capital social.

Em 14 de fevereiro de 2025 a Companhia exerceu opção de compra de 20% da empresa Canário Engenharia Ltda., conforme definido no contrato de compra e vendas e Opção de Compra de participação societária e outras avenças, firmado em 22 de novembro de 2024, pelo montante de R\$38.803. Nessa data a Companhia passou a deter 100% das quotas da Canário.