

Índice

Dados da Empresa

| | |
|-----------------------|---|
| Composição do Capital | 1 |
|-----------------------|---|

DFs Individuais

| | |
|---------------------------|---|
| Balanço Patrimonial Ativo | 2 |
|---------------------------|---|

| | |
|-----------------------------|---|
| Balanço Patrimonial Passivo | 3 |
|-----------------------------|---|

| | |
|---------------------------|---|
| Demonstração do Resultado | 5 |
|---------------------------|---|

| | |
|--------------------------------------|---|
| Demonstração do Resultado Abrangente | 6 |
|--------------------------------------|---|

| | |
|--|---|
| Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto) | 7 |
|--|---|

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

| | |
|--------------------------------|---|
| DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022 | 9 |
|--------------------------------|---|

| | |
|--------------------------------|----|
| DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021 | 10 |
|--------------------------------|----|

| | |
|--------------------------------|----|
| DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020 | 11 |
|--------------------------------|----|

| | |
|----------------------------------|----|
| Demonstração de Valor Adicionado | 12 |
|----------------------------------|----|

DFs Consolidadas

| | |
|---------------------------|----|
| Balanço Patrimonial Ativo | 14 |
|---------------------------|----|

| | |
|-----------------------------|----|
| Balanço Patrimonial Passivo | 15 |
|-----------------------------|----|

| | |
|---------------------------|----|
| Demonstração do Resultado | 17 |
|---------------------------|----|

| | |
|--------------------------------------|----|
| Demonstração do Resultado Abrangente | 18 |
|--------------------------------------|----|

| | |
|--|----|
| Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto) | 19 |
|--|----|

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

| | |
|--------------------------------|----|
| DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022 | 21 |
|--------------------------------|----|

| | |
|--------------------------------|----|
| DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021 | 22 |
|--------------------------------|----|

| | |
|--------------------------------|----|
| DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020 | 23 |
|--------------------------------|----|

| | |
|----------------------------------|----|
| Demonstração de Valor Adicionado | 24 |
|----------------------------------|----|

| | |
|---|----|
| Relatório da Administração/Comentário do Desempenho | 26 |
|---|----|

| | |
|--------------------|----|
| Notas Explicativas | 54 |
|--------------------|----|

Pareceres e Declarações

| | |
|--|-----|
| Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva | 122 |
|--|-----|

| | |
|---|-----|
| Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM) | 126 |
|---|-----|

| | |
|---|-----|
| Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras | 128 |
|---|-----|

| | |
|--|-----|
| Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente | 129 |
|--|-----|

Dados da Empresa / Composição do Capital

| Número de Ações (Unidades) | Último Exercício Social 31/12/2022 |
|---------------------------------------|---|
| Do Capital Integralizado | |
| Ordinárias | 204.256.000 |
| Preferenciais | 0 |
| Total | 204.256.000 |
| Em Tesouraria | |
| Ordinárias | 6.000.000 |
| Preferenciais | 0 |
| Total | 6.000.000 |

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 31/12/2022 | Penúltimo Exercício 31/12/2021 | Antepenúltimo Exercício 31/12/2020 |
|------------------------|--|--|---|---|
| 1 | Ativo Total | 929.794 | 1.047.786 | 729.079 |
| 1.01 | Ativo Circulante | 154.520 | 90.475 | 40.528 |
| 1.01.01 | Caixa e Equivalentes de Caixa | 139.556 | 83.911 | 30.376 |
| 1.01.03 | Contas a Receber | 509 | 118 | 0 |
| 1.01.03.02 | Outras Contas a Receber | 509 | 118 | 0 |
| 1.01.06 | Tributos a Recuperar | 6.174 | 3.687 | 3.339 |
| 1.01.06.01 | Tributos Correntes a Recuperar | 6.174 | 3.687 | 3.339 |
| 1.01.08 | Outros Ativos Circulantes | 8.281 | 2.759 | 6.813 |
| 1.01.08.03 | Outros | 8.281 | 2.759 | 6.813 |
| 1.02 | Ativo Não Circulante | 775.274 | 957.311 | 688.551 |
| 1.02.01 | Ativo Realizável a Longo Prazo | 116.301 | 175.728 | 128.721 |
| 1.02.01.03 | Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado | 552 | 0 | 0 |
| 1.02.01.04 | Contas a Receber | 208 | 208 | 208 |
| 1.02.01.04.02 | Outras Contas a Receber | 208 | 208 | 208 |
| 1.02.01.09 | Créditos com Partes Relacionadas | 109.445 | 171.504 | 126.412 |
| 1.02.01.09.04 | Créditos com Outras Partes Relacionadas | 109.445 | 171.504 | 126.412 |
| 1.02.01.10 | Outros Ativos Não Circulantes | 6.096 | 4.016 | 2.101 |
| 1.02.01.10.03 | Imóveis a comercializar | 2.519 | 1.832 | 895 |
| 1.02.01.10.04 | Ativos de direito de uso | 3.577 | 2.184 | 1.206 |
| 1.02.02 | Investimentos | 644.065 | 777.930 | 557.491 |
| 1.02.02.01 | Participações Societárias | 644.065 | 777.930 | 557.491 |
| 1.02.02.01.04 | Outros Investimentos | 644.065 | 777.930 | 557.491 |
| 1.02.03 | Imobilizado | 11.074 | 2.650 | 2.339 |
| 1.02.03.01 | Imobilizado em Operação | 11.074 | 2.650 | 2.339 |
| 1.02.04 | Intangível | 3.834 | 1.003 | 0 |
| 1.02.04.01 | Intangíveis | 3.834 | 1.003 | 0 |

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 31/12/2022 | Penúltimo Exercício 31/12/2021 | Antepenúltimo Exercício 31/12/2020 |
|------------------------|--|--|---|---|
| 2 | Passivo Total | 929.794 | 1.047.786 | 729.079 |
| 2.01 | Passivo Circulante | 490.556 | 622.348 | 443.914 |
| 2.01.01 | Obrigações Sociais e Trabalhistas | 15.469 | 12.953 | 10.821 |
| 2.01.01.02 | Obrigações Trabalhistas | 15.469 | 12.953 | 10.821 |
| 2.01.02 | Fornecedores | 831 | 613 | 473 |
| 2.01.02.01 | Fornecedores Nacionais | 831 | 613 | 473 |
| 2.01.03 | Obrigações Fiscais | 179 | 880 | 82 |
| 2.01.03.02 | Obrigações Fiscais Estaduais | 179 | 880 | 82 |
| 2.01.03.02.01 | Obrigações Tributárias | 179 | 880 | 82 |
| 2.01.04 | Empréstimos e Financiamentos | 117.881 | 54.533 | 0 |
| 2.01.04.01 | Empréstimos e Financiamentos | 81.545 | 30.000 | 0 |
| 2.01.04.01.01 | Em Moeda Nacional | 81.545 | 30.000 | 0 |
| 2.01.04.02 | Debêntures | 36.336 | 24.533 | 0 |
| 2.01.05 | Outras Obrigações | 355.283 | 548.437 | 428.410 |
| 2.01.05.01 | Passivos com Partes Relacionadas | 322.662 | 515.277 | 396.179 |
| 2.01.05.01.04 | Débitos com Outras Partes Relacionadas | 322.662 | 515.277 | 396.179 |
| 2.01.05.02 | Outros | 32.621 | 33.160 | 32.231 |
| 2.01.05.02.01 | Dividendos e JCP a Pagar | 31.749 | 32.083 | 31.399 |
| 2.01.05.02.04 | Direito de uso de aluguel a pagar | 870 | 1.077 | 832 |
| 2.01.05.02.05 | Outras contas a pagar | 2 | 0 | 0 |
| 2.01.06 | Provisões | 913 | 4.932 | 4.128 |
| 2.01.06.02 | Outras Provisões | 913 | 4.932 | 4.128 |
| 2.01.06.02.01 | Provisões para Garantias | 705 | 4.724 | 3.937 |
| 2.01.06.02.04 | Adiantamento de Clientes | 208 | 208 | 191 |
| 2.02 | Passivo Não Circulante | 29.002 | 108.200 | 55.021 |
| 2.02.01 | Empréstimos e Financiamentos | 0 | 36.000 | 0 |
| 2.02.01.02 | Debêntures | 0 | 36.000 | 0 |
| 2.02.02 | Outras Obrigações | 2.143 | 1.906 | 2.138 |
| 2.02.02.01 | Passivos com Partes Relacionadas | 2.143 | 1.906 | 2.138 |

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 31/12/2022 | Penúltimo Exercício 31/12/2021 | Antepenúltimo Exercício 31/12/2020 |
|------------------------|---|--|---|---|
| 2.02.02.01.04 | Débitos com Outras Partes Relacionadas | 2.143 | 1.906 | 2.138 |
| 2.02.04 | Provisões | 26.859 | 70.294 | 52.883 |
| 2.02.04.01 | Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis | 10.460 | 7.288 | 10.260 |
| 2.02.04.01.05 | Provisão para garantia | 10.460 | 7.288 | 10.260 |
| 2.02.04.02 | Outras Provisões | 16.399 | 63.006 | 42.623 |
| 2.02.04.02.04 | Provisões para perdas em investimentos | 10.858 | 61.975 | 42.386 |
| 2.02.04.02.05 | Direito de uso de aluguel a pagar | 2.240 | 985 | 237 |
| 2.02.04.02.06 | Provisões para contingências | 3.301 | 46 | 0 |
| 2.03 | Patrimônio Líquido | 410.236 | 317.238 | 230.144 |
| 2.03.01 | Capital Social Realizado | 168.231 | 93.231 | 93.231 |
| 2.03.01.01 | Capital Social Realizado | 168.231 | 93.231 | 93.231 |
| 2.03.02 | Reservas de Capital | -30.787 | -21.855 | -14.547 |
| 2.03.02.05 | Ações em Tesouraria | -19.184 | -8.175 | 0 |
| 2.03.02.07 | Outras Reservas | -11.603 | -13.680 | -14.547 |
| 2.03.04 | Reservas de Lucros | 272.792 | 245.862 | 151.460 |
| 2.03.04.01 | Reserva Legal | 272.792 | 245.862 | 151.460 |

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022 | Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020 |
|------------------------|--|---|--|--|
| 3.01 | Receita de Venda de Bens e/ou Serviços | 0 | 0 | 995 |
| 3.03 | Resultado Bruto | 0 | 0 | 995 |
| 3.04 | Despesas/Receitas Operacionais | 139.070 | 139.667 | 134.394 |
| 3.04.02 | Despesas Gerais e Administrativas | -65.571 | -58.158 | -44.005 |
| 3.04.05 | Outras Despesas Operacionais | -7.942 | -3.779 | -9.177 |
| 3.04.05.01 | Despesas Comerciais | -4.653 | -3.681 | -8.834 |
| 3.04.05.02 | Outras Despesas Operacionais Líquidas | -3.289 | -98 | -343 |
| 3.04.06 | Resultado de Equivalência Patrimonial | 212.583 | 201.604 | 187.576 |
| 3.05 | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos | 139.070 | 139.667 | 135.389 |
| 3.06 | Resultado Financeiro | -5.391 | -3.888 | -3.122 |
| 3.06.01 | Receitas Financeiras | 11.287 | 2.109 | 584 |
| 3.06.02 | Despesas Financeiras | -16.678 | -5.997 | -3.706 |
| 3.07 | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro | 133.679 | 135.779 | 132.267 |
| 3.08 | Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro | 0 | -693 | -63 |
| 3.08.01 | Corrente | 0 | -693 | -63 |
| 3.09 | Resultado Líquido das Operações Continuadas | 133.679 | 135.086 | 132.204 |
| 3.11 | Lucro/Prejuízo do Período | 133.679 | 135.086 | 132.204 |
| 3.99 | Lucro por Ação - (Reais / Ação) | | | |
| 3.99.01 | Lucro Básico por Ação | | | |
| 3.99.01.01 | ON | 0 | 0,66 | 0,66 |

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022 | Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020 |
|------------------------|---------------------------------|---|--|--|
| 4.01 | Lucro Líquido do Período | 133.679 | 135.086 | 132.204 |
| 4.03 | Resultado Abrangente do Período | 133.679 | 135.086 | 132.204 |

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022 | Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020 |
|------------------------|---|---|--|--|
| 6.01 | Caixa Líquido Atividades Operacionais | -56.143 | -58.345 | -53.123 |
| 6.01.01 | Caixa Gerado nas Operações | -49.091 | -63.390 | -49.908 |
| 6.01.01.01 | Resultado antes da contribuição social e imposto de renda | 133.679 | 135.779 | 132.267 |
| 6.01.01.02 | Depreciação e amortizações | 1.586 | 0 | 263 |
| 6.01.01.03 | Amortização de arrendamentos | 2.281 | 1.131 | 892 |
| 6.01.01.04 | Resultado de equivalência patrimonial | -212.583 | -201.604 | -187.576 |
| 6.01.01.05 | Outros resultados em investimentos | 0 | 0 | 217 |
| 6.01.01.06 | Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos | 14.014 | 0 | 828 |
| 6.01.01.07 | Encargos financeiros sobre arrendamentos | 271 | 107 | 257 |
| 6.01.01.08 | Provisão para garantia | -847 | -2.185 | 2.944 |
| 6.01.01.09 | Amortização de stand de vendas | 3.152 | 646 | 0 |
| 6.01.01.10 | Encargos financeiros sobre debêntures | 4.024 | 1.823 | 0 |
| 6.01.01.11 | Provisão para contingências | 3.255 | 46 | 0 |
| 6.01.01.12 | Reconhecimento de plano de ações | 2.077 | 867 | 0 |
| 6.01.02 | Variações nos Ativos e Passivos | -7.054 | 5.045 | -3.215 |
| 6.01.02.01 | Contas a receber | -391 | -118 | -208 |
| 6.01.02.02 | Imóveis a comercializar | -687 | -937 | -432 |
| 6.01.02.03 | Tributos a recuperar | -2.487 | -348 | -297 |
| 6.01.02.04 | Outros Créditos | -5.522 | 4.054 | -6.691 |
| 6.01.02.05 | Fornecedores | 218 | 140 | -116 |
| 6.01.02.06 | Obrigações sociais e tributárias | 1.991 | 2.524 | 4.697 |
| 6.01.02.07 | Adiantamentos de clientes | 0 | 17 | 11 |
| 6.01.02.08 | Pagamentos dos tributos de IRPJ e CSLL | -176 | -287 | -179 |
| 6.01.03 | Outros | 2 | 0 | 0 |
| 6.02 | Caixa Líquido Atividades de Investimento | -75.477 | -1.206 | -6.100 |
| 6.02.01 | Aquisições e aportes em investidores | -58.867 | -2.100 | -15.696 |
| 6.02.02 | Vendas de participações | -65 | 0 | 237 |
| 6.02.03 | Dividendos recebidos | -552 | 0 | 10.850 |
| 6.02.04 | Acréscimo/baixa do Imobilizado | -15.993 | -1.960 | -1.491 |

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022 | Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020 |
|------------------------|---|---|--|--|
| 6.02.05 | Adiantamento para futuro aumento de capital | 0 | 2.854 | 0 |
| 6.03 | Caixa Líquido Atividades de Financiamento | 187.265 | 113.086 | 87.441 |
| 6.03.01 | Dividendos pagos | -32.083 | -40.000 | 0 |
| 6.03.02 | Partes relacionadas | 223.944 | 73.774 | 86.605 |
| 6.03.03 | Integralização de Capital | 0 | 0 | 40.006 |
| 6.03.04 | Custos de transação capitalizados | 0 | 0 | -6.997 |
| 6.03.05 | Pagamentos de empréstimos e financiamentos | -92.469 | 0 | -30.887 |
| 6.03.06 | Pagamento de arrendamentos | -2.897 | -1.223 | -1.286 |
| 6.03.07 | Aquisição de ações próprias para manutenção em tesouraria | -11.009 | -8.175 | 0 |
| 6.03.09 | Pagamento de debêntures | -28.221 | -1.290 | 0 |
| 6.03.10 | Debêntures captadas | 0 | 60.000 | 0 |
| 6.03.11 | Empréstimos e financiamentos captados | 130.000 | 30.000 | 0 |
| 6.05 | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes | 55.645 | 53.535 | 28.218 |
| 6.05.01 | Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes | 83.911 | 30.376 | 2.158 |
| 6.05.02 | Saldo Final de Caixa e Equivalentes | 139.556 | 83.911 | 30.376 |

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido |
|------------------------|---|-------------------------------------|---|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 5.01 | Saldos Iniciais | 93.231 | -21.855 | 245.862 | 0 | 0 | 317.238 |
| 5.03 | Saldos Iniciais Ajustados | 93.231 | -21.855 | 245.862 | 0 | 0 | 317.238 |
| 5.04 | Transações de Capital com os Sócios | 0 | -8.932 | 0 | -31.749 | 0 | -40.681 |
| 5.04.04 | Ações em Tesouraria Adquiridas | 0 | -11.009 | 0 | 0 | 0 | -11.009 |
| 5.04.06 | Dividendos | 0 | 0 | 0 | -31.749 | 0 | -31.749 |
| 5.04.08 | Reconhecimento de plano de ações | 0 | 2.077 | 0 | 0 | 0 | 2.077 |
| 5.05 | Resultado Abrangente Total | 75.000 | 0 | 20.246 | 38.433 | 0 | 133.679 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | 133.679 | 0 | 133.679 |
| 5.05.02 | Outros Resultados Abrangentes | 75.000 | 0 | 20.246 | -95.246 | 0 | 0 |
| 5.05.02.06 | Retenção de lucros | 0 | 0 | 95.246 | -95.246 | 0 | 0 |
| 5.05.02.07 | Integralização de capital com reserva de lucros | 75.000 | 0 | -75.000 | 0 | 0 | 0 |
| 5.06 | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0 | 0 | 6.684 | -6.684 | 0 | 0 |
| 5.06.01 | Constituição de Reservas | 0 | 0 | 6.684 | -6.684 | 0 | 0 |
| 5.07 | Saldos Finais | 168.231 | -30.787 | 272.792 | 0 | 0 | 410.236 |

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido |
|------------------------|---|-------------------------------------|---|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 5.01 | Saldos Iniciais | 93.231 | -14.547 | 151.460 | 0 | 0 | 230.144 |
| 5.03 | Saldos Iniciais Ajustados | 93.231 | -14.547 | 151.460 | 0 | 0 | 230.144 |
| 5.04 | Transações de Capital com os Sócios | 0 | -7.308 | 0 | -40.684 | 0 | -47.992 |
| 5.04.04 | Ações em Tesouraria Adquiridas | 0 | -8.175 | 0 | 0 | 0 | -8.175 |
| 5.04.06 | Dividendos | 0 | 0 | 0 | -32.083 | 0 | -32.083 |
| 5.04.08 | Reconhecimento de Plano de Ações | 0 | 867 | 0 | 0 | 0 | 867 |
| 5.04.09 | Dividendos adicionais | 0 | 0 | 0 | -8.601 | 0 | -8.601 |
| 5.05 | Resultado Abrangente Total | 0 | 0 | 87.648 | 47.438 | 0 | 135.086 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | 135.086 | 0 | 135.086 |
| 5.05.02 | Outros Resultados Abrangentes | 0 | 0 | 87.648 | -87.648 | 0 | 0 |
| 5.05.02.06 | Retenção de lucros | 0 | 0 | 87.648 | -87.648 | 0 | 0 |
| 5.06 | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0 | 0 | 6.754 | -6.754 | 0 | 0 |
| 5.06.01 | Constituição de Reservas | 0 | 0 | 6.754 | -6.754 | 0 | 0 |
| 5.07 | Saldos Finais | 93.231 | -21.855 | 245.862 | 0 | 0 | 317.238 |

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido |
|------------------------|--|-------------------------------------|---|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 5.01 | Saldos Iniciais | 10 | -14.980 | 110.867 | 0 | 27 | 95.924 |
| 5.03 | Saldos Iniciais Ajustados | 10 | -14.980 | 110.867 | 0 | 27 | 95.924 |
| 5.04 | Transações de Capital com os Sócios | 93.221 | 433 | -60.212 | -31.399 | 0 | 2.043 |
| 5.04.02 | Gastos com Emissão de Ações | -6.997 | 0 | 0 | 0 | 0 | -6.997 |
| 5.04.06 | Dividendos | 0 | 0 | 0 | -31.399 | 0 | -31.399 |
| 5.04.08 | Integralização de capital com reserva de lucros | 60.212 | 0 | -60.212 | 0 | 0 | 0 |
| 5.04.09 | Integralização de capital com terceiros | 40.006 | 0 | 0 | 0 | 0 | 40.006 |
| 5.04.10 | Transação de capital com os socios | 0 | 433 | 0 | 0 | 0 | 433 |
| 5.05 | Resultado Abrangente Total | 0 | 0 | 94.195 | 38.009 | -27 | 132.177 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | 132.204 | -27 | 132.204 |
| 5.05.02 | Outros Resultados Abrangentes | 0 | 0 | 94.195 | -94.195 | 0 | -27 |
| 5.05.02.06 | Retenção de Lucros | 0 | 0 | 94.195 | -94.195 | 0 | 0 |
| 5.05.02.07 | Lucro Líquido Participação dos não controladores | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -27 |
| 5.06 | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0 | 0 | 6.610 | -6.610 | 0 | 0 |
| 5.06.01 | Constituição de Reservas | 0 | 0 | 6.610 | -6.610 | 0 | 0 |
| 5.07 | Saldos Finais | 93.231 | -14.547 | 151.460 | 0 | 0 | 230.144 |

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022 | Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020 |
|------------------------|--|---|--|--|
| 7.01 | Receitas | 0 | 0 | 995 |
| 7.01.01 | Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços | 0 | 0 | 1.093 |
| 7.01.02 | Outras Receitas | 0 | 0 | -98 |
| 7.01.02.01 | (-) Deduções de Vendas | 0 | 0 | -98 |
| 7.02 | Insumos Adquiridos de Terceiros | -29.342 | -25.946 | -22.094 |
| 7.02.02 | Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros | -12.792 | -12.996 | -9.641 |
| 7.02.04 | Outros | -16.550 | -12.950 | -12.453 |
| 7.03 | Valor Adicionado Bruto | -29.342 | -25.946 | -21.099 |
| 7.04 | Retenções | -7.019 | -1.777 | -1.155 |
| 7.04.01 | Depreciação, Amortização e Exaustão | -7.019 | -1.777 | -1.155 |
| 7.05 | Valor Adicionado Líquido Produzido | -36.361 | -27.723 | -22.254 |
| 7.06 | Vlr Adicionado Recebido em Transferência | 223.870 | 203.713 | 188.160 |
| 7.06.01 | Resultado de Equivalência Patrimonial | 212.583 | 201.604 | 187.576 |
| 7.06.02 | Receitas Financeiras | 11.287 | 2.109 | 584 |
| 7.07 | Valor Adicionado Total a Distribuir | 187.509 | 175.990 | 165.906 |
| 7.08 | Distribuição do Valor Adicionado | 187.509 | 175.990 | 165.906 |
| 7.08.01 | Pessoal | 42.478 | 38.360 | 34.794 |
| 7.08.01.01 | Remuneração Direta | 37.499 | 34.201 | 31.253 |
| 7.08.01.02 | Benefícios | 3.472 | 2.813 | 2.225 |
| 7.08.01.03 | F.G.T.S. | 1.507 | 1.346 | 1.316 |
| 7.08.02 | Impostos, Taxas e Contribuições | 783 | 1.632 | 526 |
| 7.08.02.01 | Federais | 158 | 918 | 471 |
| 7.08.02.02 | Estaduais | 625 | 714 | 55 |
| 7.08.03 | Remuneração de Capitais de Terceiros | 16.919 | 7.666 | 4.992 |
| 7.08.03.01 | Juros | 16.678 | 5.997 | 3.706 |
| 7.08.03.02 | Aluguéis | 241 | 1.669 | 1.286 |
| 7.08.04 | Remuneração de Capitais Próprios | 127.329 | 96.249 | 94.195 |
| 7.08.04.02 | Dividendos | 32.083 | 8.601 | 0 |
| 7.08.04.03 | Lucros Retidos / Prejuízo do Período | 95.246 | 87.648 | 94.195 |

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022 | Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020 |
|------------------------|---------------------------|---|--|--|
| 7.08.05 | Outros | 0 | 32.083 | 31.399 |
| 7.08.05.01 | Dividendos a pagar | 0 | 32.083 | 31.399 |

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 31/12/2022 | Penúltimo Exercício 31/12/2021 | Antepenúltimo Exercício 31/12/2020 |
|------------------------|--|--|---|---|
| 1 | Ativo Total | 1.621.634 | 1.268.517 | 961.345 |
| 1.01 | Ativo Circulante | 1.455.442 | 1.144.108 | 905.420 |
| 1.01.01 | Caixa e Equivalentes de Caixa | 254.237 | 200.338 | 204.223 |
| 1.01.02 | Aplicações Financeiras | 85.794 | 91.033 | 0 |
| 1.01.03 | Contas a Receber | 274.341 | 154.009 | 151.693 |
| 1.01.03.01 | Clientes | 274.341 | 154.009 | 151.693 |
| 1.01.06 | Tributos a Recuperar | 8.571 | 4.993 | 4.088 |
| 1.01.06.01 | Tributos Correntes a Recuperar | 8.571 | 4.993 | 4.088 |
| 1.01.08 | Outros Ativos Circulantes | 832.499 | 693.735 | 545.416 |
| 1.01.08.03 | Outros | 832.499 | 693.735 | 545.416 |
| 1.01.08.03.01 | Imóveis a Comercializar | 805.027 | 666.014 | 523.351 |
| 1.01.08.03.02 | Outros Créditos | 27.472 | 27.721 | 22.065 |
| 1.02 | Ativo Não Circulante | 166.192 | 124.409 | 55.925 |
| 1.02.01 | Ativo Realizável a Longo Prazo | 146.445 | 111.336 | 50.387 |
| 1.02.01.03 | Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado | 552 | 0 | 0 |
| 1.02.01.04 | Contas a Receber | 114.318 | 64.188 | 15.859 |
| 1.02.01.04.01 | Clientes | 114.318 | 64.188 | 15.859 |
| 1.02.01.10 | Outros Ativos Não Circulantes | 31.575 | 47.148 | 34.528 |
| 1.02.01.10.03 | Imóveis a Comercializar | 27.570 | 44.236 | 32.474 |
| 1.02.01.10.04 | Ativos de direito de uso | 4.005 | 2.912 | 2.054 |
| 1.02.02 | Investimentos | 1.534 | 1.998 | 0 |
| 1.02.03 | Imobilizado | 14.233 | 10.072 | 5.538 |
| 1.02.03.01 | Imobilizado em Operação | 14.233 | 10.072 | 5.538 |
| 1.02.04 | Intangível | 3.980 | 1.003 | 0 |

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 31/12/2022 | Penúltimo Exercício 31/12/2021 | Antepenúltimo Exercício 31/12/2020 |
|------------------------|---|--|---|---|
| 2 | Passivo Total | 1.621.634 | 1.268.517 | 961.345 |
| 2.01 | Passivo Circulante | 423.466 | 239.360 | 153.063 |
| 2.01.01 | Obrigações Sociais e Trabalhistas | 25.029 | 19.151 | 15.541 |
| 2.01.01.02 | Obrigações Trabalhistas | 25.029 | 19.151 | 15.541 |
| 2.01.02 | Fornecedores | 190.265 | 70.986 | 51.336 |
| 2.01.02.01 | Fornecedores Nacionais | 190.265 | 70.986 | 51.336 |
| 2.01.02.01.01 | Fornecedores Nacionais | 45.261 | 37.743 | 22.416 |
| 2.01.02.01.02 | Credores a pagar por aquisição de imóveis | 145.004 | 33.243 | 28.920 |
| 2.01.03 | Obrigações Fiscais | 20.908 | 15.301 | 12.215 |
| 2.01.03.01 | Obrigações Fiscais Federais | 11.714 | 6.303 | 6.443 |
| 2.01.03.01.02 | Impostos e contribuições diferidos | 11.714 | 6.303 | 6.443 |
| 2.01.03.02 | Obrigações Fiscais Estaduais | 9.194 | 8.998 | 5.772 |
| 2.01.03.02.01 | Obrigações Tributárias | 9.194 | 8.998 | 5.772 |
| 2.01.04 | Empréstimos e Financiamentos | 118.476 | 59.793 | 119 |
| 2.01.04.01 | Empréstimos e Financiamentos | 82.140 | 35.260 | 119 |
| 2.01.04.01.01 | Em Moeda Nacional | 82.140 | 35.260 | 119 |
| 2.01.04.02 | Debêntures | 36.336 | 24.533 | 0 |
| 2.01.05 | Outras Obrigações | 59.724 | 67.084 | 68.402 |
| 2.01.05.01 | Passivos com Partes Relacionadas | 6.272 | 13.600 | 15.239 |
| 2.01.05.01.04 | Débitos com Outras Partes Relacionadas | 6.272 | 13.600 | 15.239 |
| 2.01.05.02 | Outros | 53.452 | 53.484 | 53.163 |
| 2.01.05.02.01 | Dividendos e JCP a Pagar | 31.749 | 32.083 | 31.399 |
| 2.01.05.02.04 | Adiantamentos de Clientes | 20.511 | 19.956 | 20.473 |
| 2.01.05.02.05 | Direito de uso de aluguel a pagar | 1.189 | 1.445 | 1.291 |
| 2.01.05.02.06 | Outras contas a pagar | 3 | 0 | 0 |
| 2.01.06 | Provisões | 9.064 | 7.045 | 5.450 |
| 2.01.06.01 | Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis | 9.064 | 7.045 | 5.450 |
| 2.01.06.01.05 | Provisões de Garantia | 8.489 | 5.225 | 3.937 |
| 2.01.06.01.06 | Provisões para Distratos | 575 | 1.820 | 1.513 |

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 31/12/2022 | Penúltimo Exercício 31/12/2021 | Antepenúltimo Exercício 31/12/2020 |
|------------------------|---|--|---|---|
| 2.02 | Passivo Não Circulante | 789.186 | 711.934 | 578.138 |
| 2.02.01 | Empréstimos e Financiamentos | 414.330 | 346.177 | 290.570 |
| 2.02.01.01 | Empréstimos e Financiamentos | 414.330 | 310.177 | 290.570 |
| 2.02.01.01.01 | Em Moeda Nacional | 414.330 | 310.177 | 290.570 |
| 2.02.01.02 | Debêntures | 0 | 36.000 | 0 |
| 2.02.02 | Outras Obrigações | 37.437 | 8.967 | 7.468 |
| 2.02.02.01 | Passivos com Partes Relacionadas | 2.143 | 1.906 | 2.138 |
| 2.02.02.01.04 | Débitos com Outras Partes Relacionadas | 2.143 | 1.906 | 2.138 |
| 2.02.02.02 | Outros | 35.294 | 7.061 | 5.330 |
| 2.02.02.02.03 | Outros débitos com terceiros - SCP's | 35.294 | 7.061 | 5.330 |
| 2.02.03 | Tributos Diferidos | 5.171 | 2.711 | 645 |
| 2.02.03.01 | Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos | 5.171 | 2.711 | 645 |
| 2.02.03.01.01 | Impostos e contribuições diferidos | 5.171 | 2.711 | 645 |
| 2.02.04 | Provisões | 332.248 | 354.079 | 279.455 |
| 2.02.04.01 | Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis | 311.223 | 342.095 | 267.600 |
| 2.02.04.01.05 | Credores a pagar por aquisição de imóveis | 311.223 | 342.095 | 267.600 |
| 2.02.04.02 | Outras Provisões | 21.025 | 11.984 | 11.855 |
| 2.02.04.02.01 | Provisões para Garantias | 13.771 | 10.600 | 10.260 |
| 2.02.04.02.04 | Provisão para Contingências | 4.949 | 112 | 934 |
| 2.02.04.02.05 | Direito de uso de aluguel a pagar | 2.305 | 1.272 | 661 |
| 2.03 | Patrimônio Líquido Consolidado | 408.982 | 317.223 | 230.144 |
| 2.03.01 | Capital Social Realizado | 168.231 | 93.231 | 93.231 |
| 2.03.02 | Reservas de Capital | -30.787 | -21.855 | -14.547 |
| 2.03.02.05 | Ações em Tesouraria | -19.184 | -8.175 | 0 |
| 2.03.02.07 | Outras Reservas | -11.603 | -13.680 | -14.547 |
| 2.03.04 | Reservas de Lucros | 272.792 | 245.862 | 151.460 |
| 2.03.04.01 | Reserva Legal | 272.792 | 245.862 | 151.460 |
| 2.03.09 | Participação dos Acionistas Não Controladores | -1.254 | -15 | 0 |

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022 | Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020 |
|------------------------|--|---|--|--|
| 3.01 | Receita de Venda de Bens e/ou Serviços | 1.492.205 | 1.271.260 | 900.952 |
| 3.02 | Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos | -1.062.284 | -874.491 | -569.336 |
| 3.03 | Resultado Bruto | 429.921 | 396.769 | 331.616 |
| 3.04 | Despesas/Receitas Operacionais | -268.048 | -233.009 | -181.107 |
| 3.04.02 | Despesas Gerais e Administrativas | -89.122 | -79.600 | -59.216 |
| 3.04.05 | Outras Despesas Operacionais | -178.462 | -153.407 | -121.891 |
| 3.04.05.01 | Despesas Comerciais | -158.160 | -149.878 | -118.845 |
| 3.04.05.02 | Outras Despesas Operacionais Líquidas | -20.302 | -3.529 | -3.046 |
| 3.04.06 | Resultado de Equivalência Patrimonial | -464 | -2 | 0 |
| 3.05 | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos | 161.873 | 163.760 | 150.509 |
| 3.06 | Resultado Financeiro | 4.448 | -1.863 | 1.678 |
| 3.06.01 | Receitas Financeiras | 28.812 | 7.413 | 6.376 |
| 3.06.02 | Despesas Financeiras | -24.364 | -9.276 | -4.698 |
| 3.07 | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro | 166.321 | 161.897 | 152.187 |
| 3.08 | Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro | -33.755 | -26.813 | -19.983 |
| 3.08.01 | Corrente | -29.985 | -25.873 | -18.867 |
| 3.08.02 | Diferido | -3.770 | -940 | -1.116 |
| 3.09 | Resultado Líquido das Operações Continuadas | 132.566 | 135.084 | 132.204 |
| 3.11 | Lucro/Prejuízo Consolidado do Período | 132.566 | 135.084 | 132.204 |
| 3.11.01 | Atribuído a Sócios da Empresa Controladora | 133.679 | 135.086 | 132.204 |
| 3.11.02 | Atribuído a Sócios Não Controladores | -1.113 | -2 | 0 |
| 3.99 | Lucro por Ação - (Reais / Ação) | | | |
| 3.99.01 | Lucro Básico por Ação | | | |
| 3.99.01.01 | ON | 0 | 0,66 | 0,66 |

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022 | Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020 |
|------------------------|---|---|--|--|
| 4.01 | Lucro Líquido Consolidado do Período | 132.566 | 135.084 | 132.204 |
| 4.03 | Resultado Abrangente Consolidado do Período | 132.566 | 135.084 | 132.204 |
| 4.03.01 | Atribuído a Sócios da Empresa Controladora | 133.679 | 135.086 | 132.204 |
| 4.03.02 | Atribuído a Sócios Não Controladores | -1.113 | -2 | 0 |

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022 | Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020 |
|------------------------|--|---|--|--|
| 6.01 | Caixa Líquido Atividades Operacionais | 68.614 | 74.578 | 739 |
| 6.01.01 | Caixa Gerado nas Operações | 249.802 | 193.000 | 174.478 |
| 6.01.01.01 | Resultado antes da contribuição social e impostos de renda | 166.321 | 161.897 | 152.187 |
| 6.01.01.02 | Depreciação e amortização | 1.338 | 696 | 280 |
| 6.01.01.03 | Amortização de stand de vendas | 18.129 | 18.608 | 14.500 |
| 6.01.01.04 | Amortização de arrendamentos | 2.839 | 1.651 | 1.174 |
| 6.01.01.05 | Resultado de equivalência patrimonial | 464 | 2 | 0 |
| 6.01.01.06 | Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos | 14.014 | 0 | 829 |
| 6.01.01.07 | Encargos financeiros sobre arrendamentos | 355 | 243 | 416 |
| 6.01.01.08 | Tributos diferidos sobre as receitas | 7.871 | 1.926 | 1.092 |
| 6.01.01.09 | Reversão (Provisão) para Distrato | -2.539 | -1.409 | 4.831 |
| 6.01.01.10 | Receita de indenização por distrato | 241 | -137 | 65 |
| 6.01.01.11 | Ajuste a valor presente em clientes | 8.882 | 3.652 | -1.760 |
| 6.01.01.12 | Provisão para distratos em custos | 1.535 | 45 | -2.592 |
| 6.01.01.13 | Provisão para perda esperada para risco de crédito | 12.776 | 1.797 | -18 |
| 6.01.01.14 | Provisão para garantia | 6.435 | 1.628 | 2.944 |
| 6.01.01.15 | Provisão para contingências | 5.040 | -289 | 530 |
| 6.01.01.16 | Encargos financeiros sobre debêntures | 4.024 | 1.823 | 0 |
| 6.01.01.17 | Reconhecimento de plano de ações | 2.077 | 867 | 0 |
| 6.01.02 | Variações nos Ativos e Passivos | -181.191 | -118.422 | -173.739 |
| 6.01.02.01 | Contas a receber | -191.067 | -54.241 | -69.834 |
| 6.01.02.02 | Imóveis a comercializar | 134.156 | 61.433 | 30.666 |
| 6.01.02.03 | Tributos a recuperar | -5.063 | -905 | 330 |
| 6.01.02.04 | Outros créditos | 1.734 | -5.656 | -16.665 |
| 6.01.02.05 | Fornecedores | 7.518 | 15.327 | 3.263 |
| 6.01.02.06 | Credores a pagar por aquisição de imóveis | -129.373 | -115.084 | -99.237 |
| 6.01.02.07 | Obrigações sociais e tributárias | 1.959 | 4.648 | 6.245 |
| 6.01.02.08 | Adiantamentos de clientes | 555 | -517 | -9.038 |
| 6.01.02.09 | Outros débitos com terceiros - SCP's | 28.233 | 1.731 | 196 |

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022 | Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020 |
|------------------------|---|---|--|--|
| 6.01.02.10 | Pagamentos de contingências | -203 | -533 | -841 |
| 6.01.02.11 | Pagamentos dos tributos de IRPJ e CSLL | -29.640 | -24.625 | -18.824 |
| 6.01.03 | Outros | 3 | 0 | 0 |
| 6.02 | Caixa Líquido Atividades de Investimento | -22.044 | -117.887 | -11.739 |
| 6.02.01 | Aquisições e aportes em investidas | 0 | -2.000 | 0 |
| 6.02.02 | Movimentação em não controladores | -126 | -13 | 0 |
| 6.02.03 | Acréscimo/baixa do Imobilizado | -26.605 | -24.841 | -11.739 |
| 6.02.04 | Aumento/redução em aplicações financeiras com restrições | 5.239 | -91.033 | 0 |
| 6.02.05 | Debêntures adquiridas | -552 | 0 | 0 |
| 6.03 | Caixa Líquido Atividades de Financiamento | 7.329 | 39.424 | 56.295 |
| 6.03.01 | Dividendos pagos | -32.083 | -40.000 | 0 |
| 6.03.02 | Partes relacionadas | -7.091 | -1.871 | -2.562 |
| 6.03.03 | Integralização de capital | 0 | 0 | 40.006 |
| 6.03.04 | Custos de transação capitalizados | 0 | 0 | -6.997 |
| 6.03.05 | Pagamentos de empréstimos e financiamentos | -607.382 | -454.593 | -412.877 |
| 6.03.06 | Pagamento de arrendamentos | -3.510 | -1.987 | -1.692 |
| 6.03.07 | Empréstimos e financiamentos captados | 696.625 | 487.340 | 440.417 |
| 6.03.08 | Aquisição de ações próprias para manutenção em tesouraria | -11.009 | -8.175 | 0 |
| 6.03.10 | Pagamento de debêntures | -28.221 | -1.290 | 0 |
| 6.03.11 | Debêntures captadas | 0 | 60.000 | 0 |
| 6.05 | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes | 53.899 | -3.885 | 45.295 |
| 6.05.01 | Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes | 200.338 | 204.223 | 158.928 |
| 6.05.02 | Saldo Final de Caixa e Equivalentes | 254.237 | 200.338 | 204.223 |

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido | Participação dos Não Controladores | Patrimônio Líquido Consolidado |
|-----------------|---|------------------------------|--|-------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| 5.01 | Saldos Iniciais | 93.231 | -21.855 | 245.862 | 0 | 0 | 317.238 | -15 | 317.223 |
| 5.03 | Saldos Iniciais Ajustados | 93.231 | -21.855 | 245.862 | 0 | 0 | 317.238 | -15 | 317.223 |
| 5.04 | Transações de Capital com os Sócios | 0 | -8.932 | 0 | -31.749 | 0 | -40.681 | -126 | -40.807 |
| 5.04.04 | Ações em Tesouraria Adquiridas | 0 | -11.009 | 0 | 0 | 0 | -11.009 | 0 | -11.009 |
| 5.04.06 | Dividendos | 0 | 0 | 0 | -31.749 | 0 | -31.749 | 0 | -31.749 |
| 5.04.08 | Reconhecimento de plano de ações | 0 | 2.077 | 0 | 0 | 0 | 2.077 | 0 | 2.077 |
| 5.04.09 | Movimentação em não controladores | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -126 | -126 |
| 5.05 | Resultado Abrangente Total | 75.000 | 0 | -75.000 | 133.679 | 0 | 133.679 | -1.113 | 132.566 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | 133.679 | 0 | 133.679 | -1.113 | 132.566 |
| 5.05.02 | Outros Resultados Abrangentes | 75.000 | 0 | -75.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.05.02.06 | Integralização de capital com reserva de lucros | 75.000 | 0 | -75.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.06 | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0 | 0 | 6.684 | -6.684 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.06.01 | Constituição de Reservas | 0 | 0 | 6.684 | -6.684 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.07 | Saldos Finais | 168.231 | -30.787 | 177.546 | 95.246 | 0 | 410.236 | -1.254 | 408.982 |

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido | Participação dos Não Controladores | Patrimônio Líquido Consolidado |
|-----------------|---|------------------------------|--|-------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| 5.01 | Saldos Iniciais | 93.231 | -14.547 | 151.460 | 0 | 0 | 230.144 | 0 | 230.144 |
| 5.03 | Saldos Iniciais Ajustados | 93.231 | -14.547 | 151.460 | 0 | 0 | 230.144 | 0 | 230.144 |
| 5.04 | Transações de Capital com os Sócios | 0 | -7.308 | 0 | -40.684 | 0 | -47.992 | 0 | -47.992 |
| 5.04.04 | Ações em Tesouraria Adquiridas | 0 | -8.175 | 0 | 0 | 0 | -8.175 | 0 | -8.175 |
| 5.04.06 | Dividendos | 0 | 0 | 0 | -32.083 | 0 | -32.083 | 0 | -32.083 |
| 5.04.08 | Reconhecimento de plano de ações | 0 | 867 | 0 | 0 | 0 | 867 | 0 | 867 |
| 5.04.09 | Dividendos adicionais | 0 | 0 | 0 | -8.601 | 0 | -8.601 | 0 | -8.601 |
| 5.05 | Resultado Abrangente Total | 0 | 0 | 87.648 | 47.438 | 0 | 135.086 | -15 | 135.071 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | 135.086 | 0 | 135.086 | -15 | 135.071 |
| 5.05.02 | Outros Resultados Abrangentes | 0 | 0 | 87.648 | -87.648 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.05.02.06 | Retenção de Lucros | 0 | 0 | 87.648 | -87.648 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.06 | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0 | 0 | 6.754 | -6.754 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.06.01 | Constituição de Reservas | 0 | 0 | 6.754 | -6.754 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.07 | Saldos Finais | 93.231 | -21.855 | 245.862 | 0 | 0 | 317.238 | -15 | 317.223 |

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido | Participação dos Não Controladores | Patrimônio Líquido Consolidado |
|-----------------|---|------------------------------|--|-------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| 5.01 | Saldos Iniciais | 10 | -14.980 | 110.867 | 0 | 0 | 95.897 | 27 | 95.924 |
| 5.03 | Saldos Iniciais Ajustados | 10 | -14.980 | 110.867 | 0 | 0 | 95.897 | 27 | 95.924 |
| 5.04 | Transações de Capital com os Sócios | 93.221 | 0 | -60.212 | -31.399 | 0 | 1.610 | 0 | 1.610 |
| 5.04.02 | Gastos com Emissão de Ações | -6.997 | 0 | 0 | 0 | 0 | -6.997 | 0 | -6.997 |
| 5.04.06 | Dividendos | 0 | 0 | 0 | -31.399 | 0 | -31.399 | 0 | -31.399 |
| 5.04.08 | Integralização de capital com reserva de lucros | 60.212 | 0 | -60.212 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.04.09 | Integralização de capital com terceiros | 40.006 | 0 | 0 | 0 | 0 | 40.006 | 0 | 40.006 |
| 5.05 | Resultado Abrangente Total | 0 | 433 | 94.195 | 38.009 | 0 | 132.637 | -27 | 132.610 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | 132.204 | 0 | 132.204 | -27 | 132.177 |
| 5.05.02 | Outros Resultados Abrangentes | 0 | 433 | 94.195 | -94.195 | 0 | 433 | 0 | 433 |
| 5.05.02.06 | Transação de capital com os socios | 0 | 433 | 0 | 0 | 0 | 433 | 0 | 433 |
| 5.05.02.07 | Retenção de lucros | 0 | 0 | 94.195 | -94.195 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.06 | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0 | 0 | 6.610 | -6.610 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.06.01 | Constituição de Reservas | 0 | 0 | 6.610 | -6.610 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.07 | Saldos Finais | 93.231 | -14.547 | 151.460 | 0 | 0 | 230.144 | 0 | 230.144 |

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022 | Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020 |
|------------------------|--|---|--|--|
| 7.01 | Receitas | 1.492.205 | 1.271.260 | 900.952 |
| 7.01.01 | Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços | 1.523.974 | 1.298.392 | 921.406 |
| 7.01.02 | Outras Receitas | -31.769 | -27.132 | -20.454 |
| 7.01.02.01 | (-) Deduções de Vendas | -31.769 | -27.132 | -20.454 |
| 7.02 | Insumos Adquiridos de Terceiros | -1.197.569 | -990.147 | -649.176 |
| 7.02.01 | Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos | -1.062.284 | -874.491 | -569.336 |
| 7.02.02 | Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros | -26.832 | -27.224 | -18.210 |
| 7.02.04 | Outros | -108.453 | -88.432 | -61.630 |
| 7.03 | Valor Adicionado Bruto | 294.636 | 281.113 | 251.776 |
| 7.04 | Retenções | -22.306 | -20.955 | -14.241 |
| 7.04.01 | Depreciação, Amortização e Exaustão | -22.306 | -20.955 | -14.241 |
| 7.05 | Valor Adicionado Líquido Produzido | 272.330 | 260.158 | 237.535 |
| 7.06 | Vlr Adicionado Recebido em Transferência | 28.348 | 7.411 | 18.131 |
| 7.06.01 | Resultado de Equivalência Patrimonial | -464 | -2 | 0 |
| 7.06.02 | Receitas Financeiras | 28.812 | 7.413 | 18.131 |
| 7.07 | Valor Adicionado Total a Distribuir | 300.678 | 267.569 | 255.666 |
| 7.08 | Distribuição do Valor Adicionado | 300.678 | 267.569 | 255.666 |
| 7.08.01 | Pessoal | 80.911 | 73.035 | 57.631 |
| 7.08.01.01 | Remuneração Direta | 72.452 | 64.717 | 52.338 |
| 7.08.01.02 | Benefícios | 4.556 | 4.739 | 2.548 |
| 7.08.01.03 | F.G.T.S. | 3.903 | 3.579 | 2.745 |
| 7.08.02 | Impostos, Taxas e Contribuições | 66.458 | 54.927 | 54.296 |
| 7.08.02.01 | Federais | 65.738 | 54.137 | 54.241 |
| 7.08.02.03 | Municipais | 720 | 790 | 55 |
| 7.08.03 | Remuneração de Capitais de Terceiros | 24.726 | 11.260 | 18.145 |
| 7.08.03.01 | Juros | 24.364 | 9.276 | 16.453 |
| 7.08.03.02 | Aluguéis | 362 | 1.984 | 1.692 |
| 7.08.04 | Remuneração de Capitais Próprios | 128.583 | 96.264 | 94.195 |
| 7.08.04.02 | Dividendos | 32.083 | 8.601 | 0 |

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022 | Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020 |
|------------------------|--|---|--|--|
| 7.08.04.03 | Lucros Retidos / Prejuízo do Período | 95.246 | 87.648 | 94.195 |
| 7.08.04.04 | Part. Não Controladores nos Lucros Retidos | 1.254 | 15 | 0 |
| 7.08.05 | Outros | 0 | 32.083 | 31.399 |
| 7.08.05.01 | Dividendos provisionados | 0 | 32.083 | 31.399 |

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



Há 25 anos
construindo apartamentos
e entregando sonhos.



RESULTADOS 4º TRIMESTRE 2022



Listada no Novo Mercado da B3 | **PLPL3**

Relatório de Administração / RESULTADOS 4T22 / Comentário do Desempenho

PLANO&PLANO TEM VENDA RECORDE DE R\$ 519 MILHÕES NO 4T22 E MARGEM BRUTA AJUSTADA DE 34,1%

São Paulo, 31 de julho de 2023 – A **Plano&Plano** Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“Companhia” ou “Plano e Plano”), listada na B3 (PLPL3), uma das maiores empresas do mercado imobiliário de São Paulo na incorporação de empreendimentos imobiliários voltados ao segmento de baixa e média renda, apresenta seus resultados referentes ao quarto trimestre de 2022 (4T22).

As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado o contrário, estão apresentadas em milhares de reais (R\$1.000) e seguem as normas contábeis internacionais (IFRS), que consideram as orientações técnicas e pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (“CFC”), aplicáveis para o ramo imobiliário e os princípios brasileiros de contabilidade e normas para preparação de relatório financeiro aplicáveis às entidades de incorporação imobiliárias brasileiras, registradas na CVM e regulamentações pertinentes. As comparações se referem ao mesmo período de 2021 e, eventualmente, ao terceiro trimestre de 2022.

DESTAQUES DO TRIMESTRE / ANO

| | | |
|--|---|--|
|  <p>VENDAS LÍQUIDAS (R\$ milhões)</p> <p>No trimestre: R\$ 519 milhões, 70% acima do 4T21</p> |  <p>VENDAS LÍQUIDAS (R\$ milhões)</p> <p>No ano: R\$ 1.690 milhões, 27% acima no acumulado de 2021</p> |  <p>LANÇAMENTOS EM VGV (R\$ milhões)</p> <p>No ano: R\$ 1.805 milhões, 24% acima no acumulado de 2021</p> |
|  <p>MARGEM BRUTA AJUSTADA (%)</p> <p>No trimestre: 34,1%, 2,7 p.p. acima do 4T21</p> |  <p>MARGEM REF (%)</p> <p>No trimestre: 36,3%, 1,5 p.p. acima do 3T22</p> |  <p>LUCRO LÍQUIDO (R\$ milhões)</p> <p>No trimestre: R\$ 58 milhões, 110,7% acima do 4T21</p> |

Relatório de Administração / RESULTADOS 4T22 / Comentário do Desempenho

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

A Companhia, por meio de suas controladas, tem por objeto a incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários voltados principalmente para os segmentos de média e baixa renda, com destaque para a consistente atuação no programa “Minha Casa Minha Vida”. Adicionalmente, a Companhia presta serviços relativos à construção, supervisão, estudos e projetos e a execução de quaisquer obras de engenharia civil. A principal região de atuação da Companhia é a região metropolitana de São Paulo.

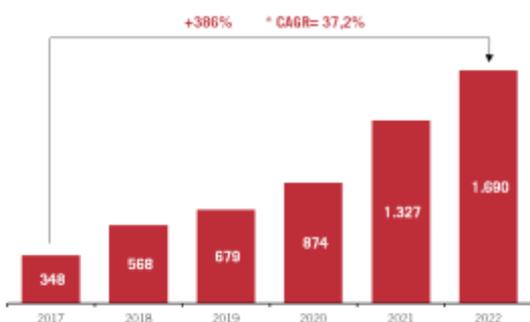
A Companhia vem acelerando sua expansão, tendo lançado 124 fases de empreendimentos desde 2016 na região metropolitana de São Paulo, em bairros estrategicamente escolhidos com demanda para os segmentos em que atua. Nosso foco principal tem sido no segmento de baixa e média renda devido à boa demanda e rentabilidade para essa modalidade de empreendimentos. A Companhia vem ampliando também o lançamento de empreendimentos para a classe média e gradualmente crescerá sua participação no mix de vendas.

No quarto trimestre de 2022, a Companhia estabeleceu novo recorde histórico de vendas líquidas (R\$ 518,5 milhões), representando um crescimento de 70,3% em relação ao mesmo período de 2021 (R\$ 304,5 milhões). Esse número foi atingido com as vendas de 2.582 unidades no período. Os lançamentos, por sua vez, atingiram R\$ 719,7 milhões no 4T22, enquanto a receita líquida foi de R\$ 436,3 milhões no trimestre.

Dessa forma, a Companhia apresentou bons indicadores de lançamentos e vendas no 4º trimestre de 2022. Após um período de pressão na margem bruta devido ao aumento de preços de material de construção, o trabalho de repasse gradual da inflação de custos nos preços de venda apresentou efeito positivo no quarto trimestre. Com isso, a margem bruta ajustada subiu 2,0 pontos percentuais, de 32,1% no 3T22 para 34,1% no 4T22. A Companhia vem apresentando um crescimento constante e sustentável, conforme demonstrado pela evolução das vendas e lançamentos abaixo, com uma taxa de crescimento composta nos últimos 5 anos de 37,2% para vendas e 28,9% para os lançamentos.

EVOLUÇÃO VENDAS / LANÇAMENTO

Vendas (R\$ milhões)



* Taxa de crescimento anual composta

Lançamentos (R\$ milhões)



* Taxa de crescimento anual composta

Relatório da Administração/RESULTADOS 4T22/Comentário do Desempenho

Conforme detalhado na nota explicativa “20. Receitas de vendas a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar”, este trimestre traz novamente uma indicação positiva em relação à margem do resultado de exercícios futuros (margem REF). Enquanto a margem REF do 3T22 apresentava 34,8%, a do 4T22 traz uma margem REF de 36,3% para os resultados a apropriar, um aumento de 1,5 p.p, demonstrando assim o trabalho contínuo da Companhia em buscar uma evolução gradual e progressiva de suas margens.

Durante os últimos trimestres, a Companhia realizou diversas ações com o objetivo de recuperar suas margens históricas. Uma das ações é o já mencionado repasse gradual da inflação nos preços de vendas dos produtos em construção. A Companhia também procurou precificar os lançamentos considerando os orçamentos de construção atualizados de modo a obter margens mais altas. O reconhecimento nos resultados da Companhia dessas novas vendas tem um peso maior na medida em que as obras avançam (POC), sendo que o aumento das margens no 4T22 comparado ao do 3T22 indica a assertividade das ações da Companhia.

O patrimônio líquido da Companhia encerrou o trimestre em R\$ 408,9 milhões, 28,9% acima do patrimônio do final do mesmo período em 2021 (R\$ 317,2 milhões). A rentabilidade sobre patrimônio líquido médio atingiu 36,8% para os últimos 12 meses, um dos melhores do setor ao considerarmos os resultados das empresas de capital aberto.

A **Plano&Plano** também está atenta à evolução das discussões sobre *ESG (Environmental, Social, Governance)*, visando eliminar, reduzir e compensar externalidades decorrentes da atividade de construção. Durante o ano de 2022, a Companhia implementou uma série de ações, tais como a publicação do 2º Relatório de Sustentabilidade, continuidade do cálculo de consumo energético e de emissões de carbono para edificações realizado em conjunto ao Sinduscon (Sindicato da Construção Civil do Estado de São Paulo), ações sociais como o **Plano&Solidariedade** e também a criação de áreas de liderança específicas para cada sigla do ESG.

A Administração continua confiante que seguirá expandindo as operações da Companhia de maneira rentável, com riscos controlados.



Relatório de Administração - RESULTADOS 4T22 - Comentário do Desempenho

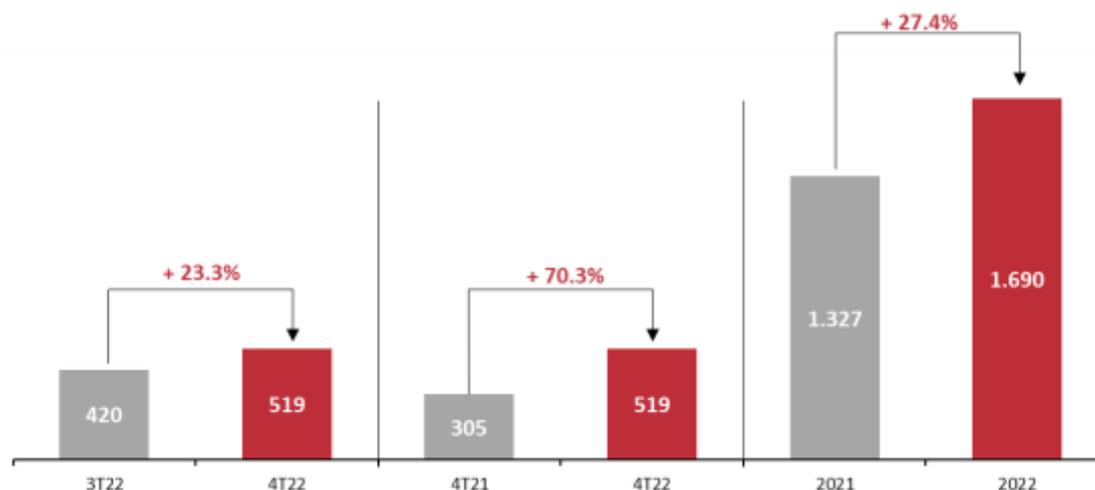
VENDAS

As vendas líquidas (100% **Plano&Plano**) contratadas no quarto trimestre de 2022 alcançaram R\$ 518,5 milhões, valor 70,3% superior ao registrado no 4T21 (R\$ 304,5 milhões). Ao comparar com o 3T22 a Companhia obteve um aumento de 23,3%. Este resultado estabelece mais uma vez um recorde de vendas trimestrais para a **Plano&Plano**. No acumulado do ano, as vendas líquidas somam R\$ 1.690,1 milhões, representando um crescimento de 27,4% em relação ao acumulado no mesmo período de 2021 (R\$ 1.327,1 milhões).

Quanto ao preço médio das unidades comercializadas, o 4T22 registrou R\$ 200,8 mil, um aumento de 6,7% em comparação ao mesmo período do ano anterior. No acumulado do ano, o valor foi de R\$ 196,9 mil, um crescimento de 7,7% em comparação com os R\$ 182,7 mil do mesmo período de 2021.

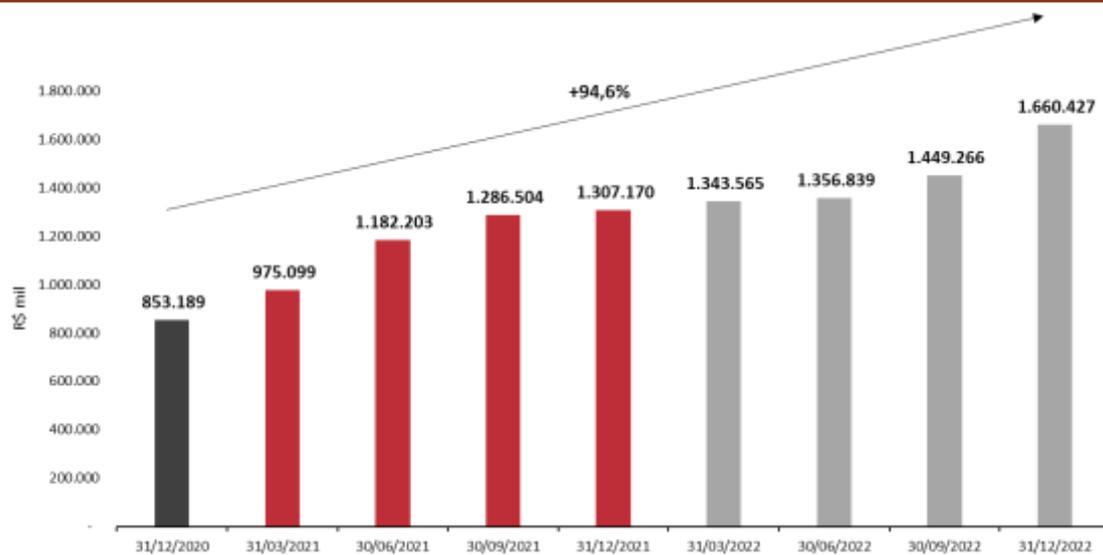
VENDAS LÍQUIDAS (R\$ MILHÕES)

100% Plano&Plano



| | 4T22 | 3T22 | Δ % | 4T21 | Δ % | 2022 | 2021 | Δ % |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|-----------|---------|
| Vendas Contratadas Brutas (R\$ mil) | 542.108 | 461.420 | 17,5% | 336.676 | 61,0% | 1.807.205 | 1.458.009 | 24,0% |
| Vendas Contratadas Brutas (Unid.) | 2.700 | 2.324 | 16,2% | 1.803 | 49,8% | 9.200 | 8.019 | 14,7% |
| Distratos (R\$ mil) | 23.572 | 40.949 | -42,4% | 32.147 | -26,7% | 117.137 | 130.936 | -10,5% |
| Distratos (Unid.) | 118 | 211 | -44,1% | 185 | -36,2% | 615 | 757 | -18,8% |
| Vendas Líquidas 100% Plano&Plano (R\$ mil) | 518.536 | 420.471 | 23,3% | 304.529 | 70,3% | 1.690.068 | 1.327.074 | 27,4% |
| Vendas Líquidas 100% Plano&Plano (Unid.) | 2.582 | 2.113 | 22,2% | 1.618 | 59,6% | 8.585 | 7.262 | 18,2% |
| Preço Venda Médio (R\$ mil/unid.) | 200,8 | 199,0 | 0,9% | 188,2 | 6,7% | 196,9 | 182,7 | 7,7% |
| Distratos / Vendas Brutas (%) | 4,3% | 8,9% | -4,5 pp | 9,5% | -5,2 pp | 6,5% | 9,0% | -2,5 pp |

HISTÓRICO DE VENDAS LÍQUIDAS ACUMULADAS NOS ÚLTIMOS DOZE MESES



A Companhia obteve um crescimento sustentável e constante de suas vendas líquidas (% Plano&Plano) ao longo dos últimos períodos. Ao analisarmos as vendas líquidas dos últimos doze meses desde 31/12/2020, a Companhia cresceu a uma taxa composta de 8,68% ao trimestre ou 39,50% ao ano, acumulando 94,6% no período de 8 trimestres.

Relatório da Administração **RESULTADOS 4T22** Comentário do Desempenho

LANÇAMENTOS

No quarto trimestre, a Companhia realizou 08 lançamentos, o que proporcionou um volume geral de vendas (VGV) de R\$ 719,7 milhões, incluindo permuta física. Esse valor é 69,8% maior em relação aos R\$ 423,8 milhões lançados no 3T22. No acumulado do ano o VGV encontra-se em R\$ 1.805,3 milhões, um aumento de 23,5% frente ao mesmo período de 2021.

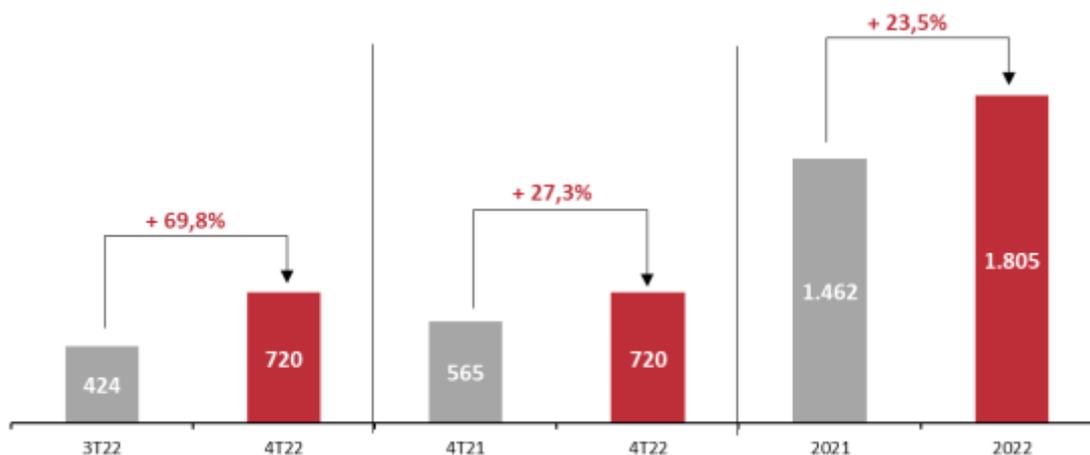
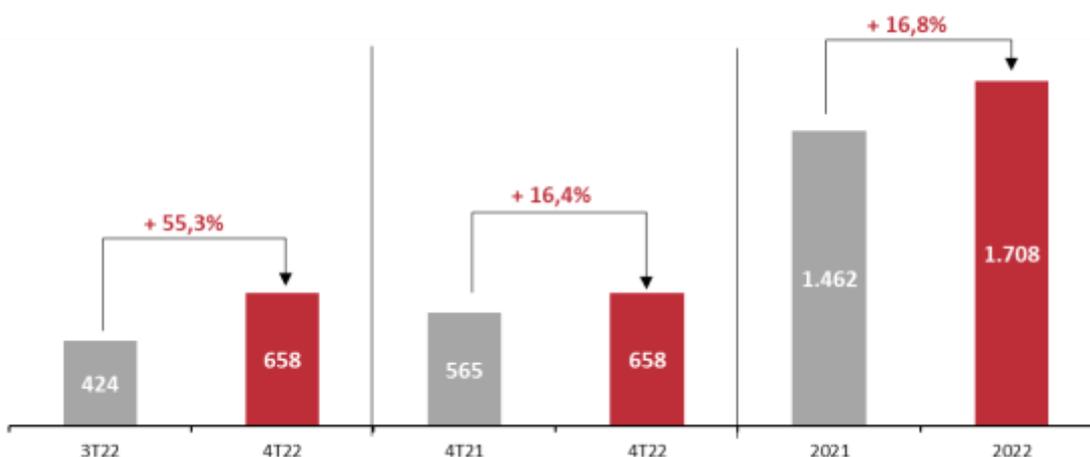
Quanto ao preço médio dos lançamentos, o 4T22 registrou uma leve queda de 0,3% em relação ao mesmo período do ano anterior, ficando em R\$ 208,1 mil. No acumulado do ano, o valor se encontra em R\$ 206,8 mil, representando um crescimento de 1,6% frente ao mesmo período acumulado de 2021.

No mês de dezembro a **Plano&Plano** apresentou na zona norte de São Paulo no bairro da Vila Maria um dos seus maiores lançamentos de 2022. Enquadrado no programa federal Minha Casa Minha Vida, o empreendimento Novo Mundo, com entrega prevista para 2024 e um VGV de R\$ 275 milhões, terá uma estrutura completa de lazer em um dos empreendimentos mais baratos da cidade de São Paulo.

Com um total de 1.442 unidades, divididas em três condomínios, os apartamentos terão dois dormitórios e uma estrutura que inclui espaços de bem-estar, horta, minimercado, rooftop, churrasqueira, coworking e mais 12 opções de áreas comuns, incluindo segurança 24 horas.

O Novo Mundo chega com a proposta de ser um imóvel em um condomínio completo para diversos formatos de família, e um dos mais acessíveis da Capital, adequado ao poder de compra dos clientes da região com um ticket médio mais baixo que a média dos lançamentos de 2022, e com rentabilidade esperada nos patamares usuais da Companhia.

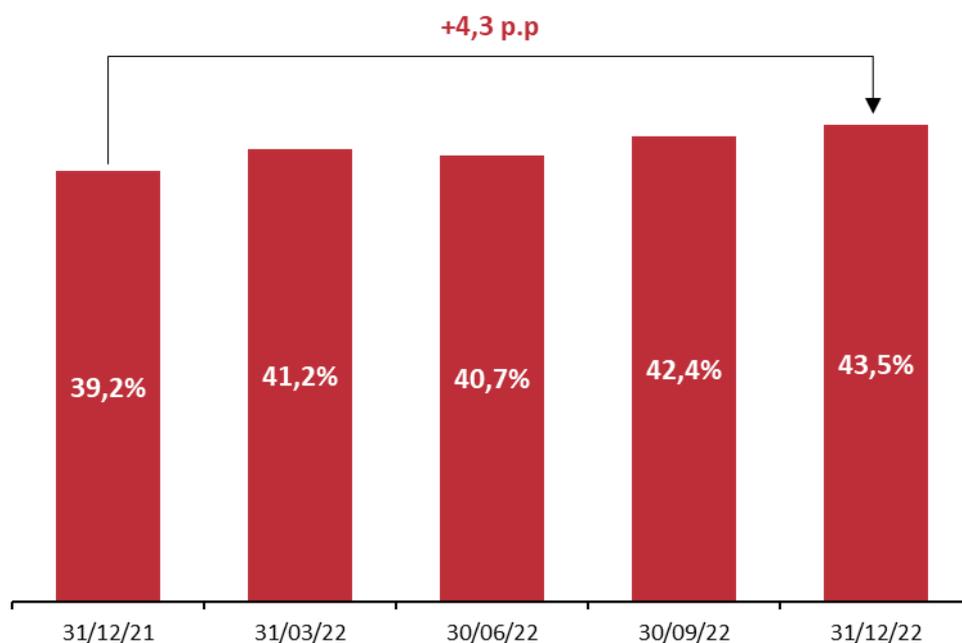


Relatório de Administração **RESULTADOS 4T22** Comentário do Desempenho**LANÇAMENTOS (R\$ MILHÕES)****100% Plano&Plano****LANÇAMENTOS (R\$ MILHÕES)****% Plano&Plano**

| | 4T22 | 3T22 | Δ % | 4T21 | Δ % | 2022 | 2021 | Δ % |
|---|----------------|---------|---------|---------|---------|-----------|-----------|---------|
| Lançamentos (fases) | 8 | 6 | 33,3% | 10 | -20,0% | 22 | 28 | -21,4% |
| VGV 100% Plano&Plano (R\$ mil) | 719.724 | 423.810 | 69,8% | 565.366 | 27,3% | 1.805.280 | 1.462.036 | 23,5% |
| Unidades | 3.458 | 1.920 | 80,1% | 2.707 | 27,7% | 8.728 | 7.185 | 21,5% |
| Preço Venda Médio (R\$mil/unid) | 208,1 | 220,7 | -5,7% | 208,9 | -0,3% | 206,8 | 203,5 | 1,6% |
| Média de Unidades por Lanç. | 432 | 320 | 35,1% | 271 | 59,7% | 397 | 257 | 54,6% |
| VGV % Plano&Plano (R\$ mil) | 658.283 | 423.810 | 55,3% | 565.366 | 16,4% | 1.707.595 | 1.462.036 | 16,8% |
| Participação % Plano&Plano | 91,5% | 100,0% | -8.5 pp | 100,0% | -8.5 pp | 94,6% | 100,0% | -5.4 pp |

Relatório da Administração **RESULTADOS AT22** **Comentário do Desempenho****VENDAS SOBRE OFERTA (VSO)**

Em 31/12/2022, o indicador de Vendas Sobre Oferta (VSO) dos últimos 12 (doze) meses foi de 43,5%. Ao comparar com o último trimestre, houve um aumento de 1,1 p.p. no VSO em relação aos 42,4% de 30/09/2022. Quando comparado com 31/12/2021 o aumento foi de 4,3 p.p o que representa uma melhoria na performance de vendas da Companhia.

**VENDAS SOBRE OFERTA
(ÚLTIMOS 12 MESES)**

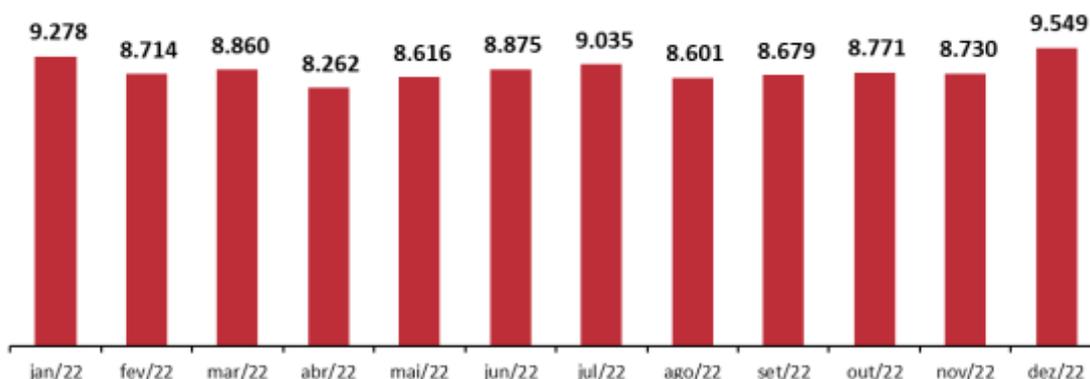
Relatório de Administração **RESULTADOS 4T22** Comentário do Desempenho

ESTOQUE DISPONÍVEL PARA VENDA

A Companhia encerrou o quarto trimestre com 9.549 unidades e um VGV de R\$ 2,3 bilhões em estoque disponível para venda. Esses números representam um aumento de 10,0% em unidades e um aumento de 11,4% em VGV quando comparados com 30/09/2022. A companhia possui 2,0% de estoque pronto (unidades) ao final do 4T22, um valor 0,6 p.p menor em comparação ao encerramento do 3T22.

Parte do aumento do estoque se deve ao empreendimento Novo Mundo, pois suas 1.442 unidades entram na base de cálculo do trimestre, porém o período para as vendas foi reduzido devido ao lançamento ter ocorrido em dezembro.

ESTOQUE (UNIDADES)



| | 31/12/2022 | 30/09/2022 | Δ % | 31/12/2021 | Δ % |
|--|------------|------------|---------|------------|-------|
| Estoque VGV (R\$ milhões) | 2.279 | 2.046 | 11,4% | 2.095 | 8,8% |
| Estoque (Unid.) | 9.549 | 8.679 | 10,0% | 9.477 | 0,8% |
| Unid. em Construção / Total de Unid. Disp. (%) | 98,0% | 97,4% | 0,6 pp | 99,0% | -1 pp |
| Unid. Prontas / Total de Unid. Dispo. (%) | 2,0% | 2,6% | -0,6 pp | 1,0% | 1 pp |

Relatório da Administração **RESULTADOS 4T22** Comentário do Desempenho

BANCO DE TERRENOS

Ao final do 4T22, o estoque de terrenos somava 1,2 milhões de metros quadrados, com potencial de vendas total de R\$ 11,9 bilhões.

Durante o 4T22, a Companhia adquiriu oito novos terrenos em São Paulo. O estoque de terrenos está concentrado na região metropolitana de São Paulo, sendo 96% do número de terrenos e 93% do VGV potencial localizados no município de São Paulo. Do custo de aquisição de todo o landbank, 5% será pago em caixa antes dos respectivos lançamentos e 95% será pago a prazo proporcionalmente ao recebimento de caixa referente às vendas efetuadas, na chamada “permuta financeira”.

OBRAS

Ao final do quarto trimestre de 2022, o total de canteiros sob gestão do departamento de engenharia da **Plano&Plano** era de 50 unidades, frente aos 43 no final do terceiro trimestre de 2022. A Companhia possuía 19.864 unidades em construção ao final do 4T22.

Relatório de Administração - RESULTADOS 4T22 / Comentário do Desempenho

DESEMPENHO ECONÔMICO – FINANCEIRO

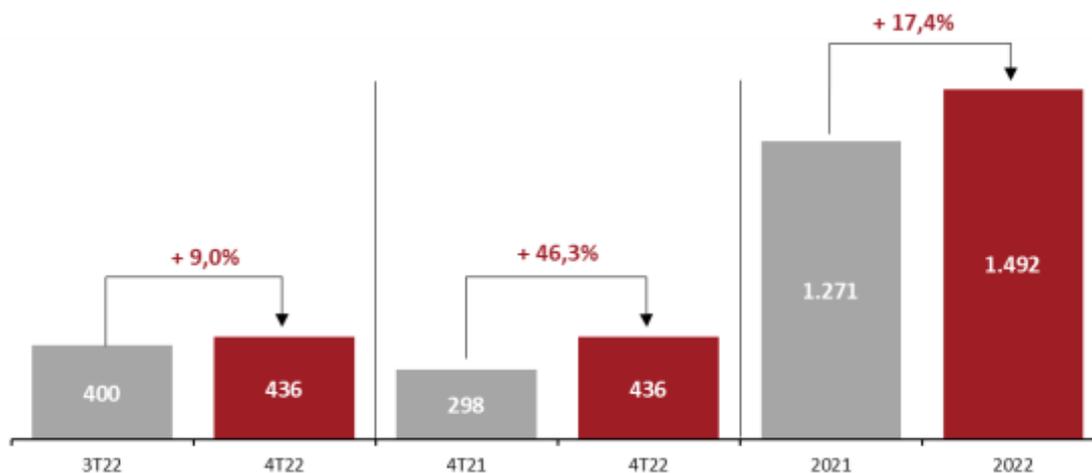
| | 4T22 | 3T22 | Δ % | 4T21 | Δ % | 2022 | 2021 | Δ % |
|--|-------|-------|--------|-------|--------|---------|---------|---------|
| Receita Líquida (R\$ milhões) | 436,3 | 400,4 | 9,0% | 298,2 | 46,3% | 1.492,2 | 1.271,3 | 17,4% |
| Custo dos imóveis vendidos (R\$ milhões) | 299,5 | 283,4 | 5,7% | 210,7 | 42,1% | 1.062,3 | 874,5 | 21,5% |
| Lucro bruto (R\$ milhões) | 136,8 | 117,0 | 16,9% | 87,5 | 56,4% | 429,9 | 396,8 | 8,4% |
| Margem bruta | 31,4% | 29,2% | 2,1 pp | 29,3% | 2 pp | 28,8% | 31,2% | -2,4 pp |
| Margem bruta ajustada* | 34,1% | 32,1% | 2 pp | 31,4% | 2,7 pp | 31,4% | 33,3% | -1,9 pp |
| Ebitda ajustado (R\$ milhões) | 82,8 | 60,7 | 36,5% | 44,8 | 85,0% | 223,5 | 210,9 | 6,0% |
| Margem Ebitda ajustada | 19,0% | 15,2% | 3,8 pp | 15,0% | 4 pp | 15,0% | 16,6% | -1,6 pp |
| Lucro líquido 100% Plano&Plano (R\$ milhões) | 57,8 | 34,5 | 67,3% | 27,4 | 110,7% | 133,7 | 135,1 | -1,0% |
| Margem líquida | 13,2% | 8,6% | 4,6 pp | 9,2% | 4 pp | 9,0% | 10,6% | -1,7 pp |

* Ajustada de juros capitalizados

RECEITA

A receita líquida da Companhia somou R\$ 436,3 milhões no 4T22, montante 46,3% superior aos R\$ 298,2 milhões obtidos no mesmo período do ano anterior. A receita tem se mantido sólida, acompanhando a evolução das obras e as vendas de nosso estoque e de lançamentos, obedecendo a norma de reconhecimento da receita pela metodologia do “percentage of completion”, POC. No acumulado do ano, a receita ficou em R\$ 1.492,2 milhões, um aumento de 17,4% em relação aos R\$ 1.271,3 milhões obtidos no mesmo período de 2021.

RECEITA (R\$ MILHÕES)



Relatório da Administração **RESULTADOS 4T22** **Comentário do Desempenho****CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS**

O custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados no 4T22 foi de R\$ 299,5 milhões, representando 68,6% da receita líquida do período. Comparativamente, os R\$ 283,4 milhões registrados no 3T22 representavam 70,8% da receita líquida do período. A variação nos custos será detalhada a seguir no item Lucro Bruto e Margem Bruta.

Comparação trimestral:

| | 4T22 | 3T22 | Δ % | 4T21 | Δ % |
|--|-------|-------|---------|-------|-------|
| Custo dos imóveis vendidos (R\$ milhões) | 299,5 | 283,4 | 5,7% | 210,7 | 42,1% |
| % da receita líquida | 68,6% | 70,8% | -2,1 pp | 70,7% | -2 pp |

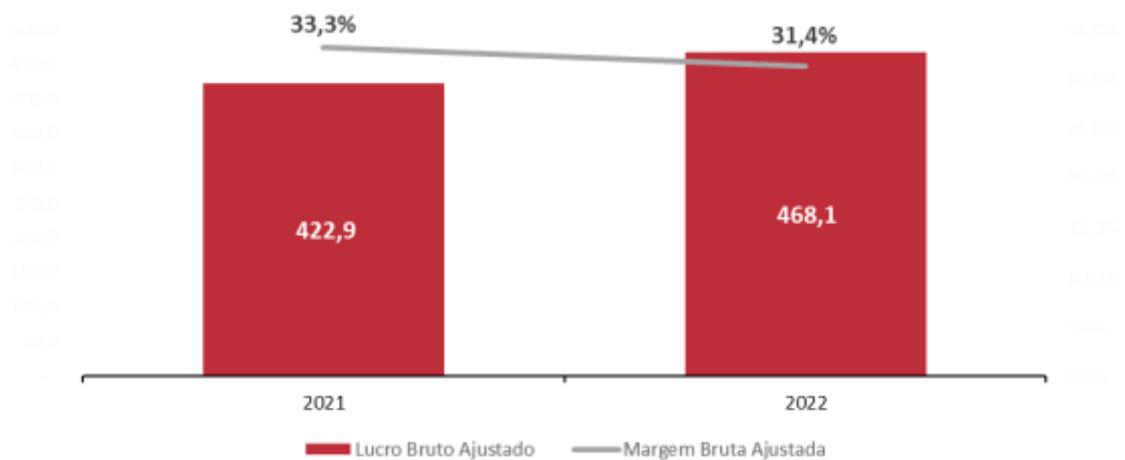
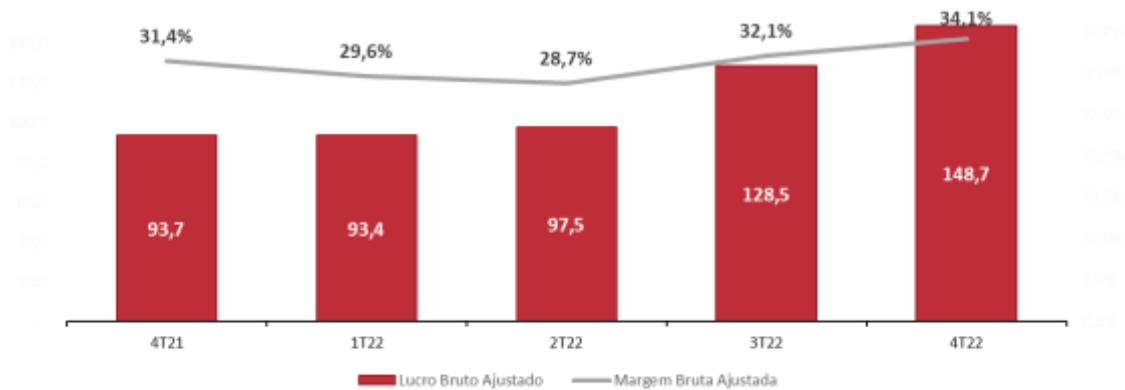
Comparação anual:

| | 2022 | 2021 | Δ % |
|--|---------|-------|--------|
| Custo dos imóveis vendidos (R\$ milhões) | 1.062,3 | 874,5 | 21,5% |
| % da receita líquida | 71,2% | 68,8% | 2,4 pp |

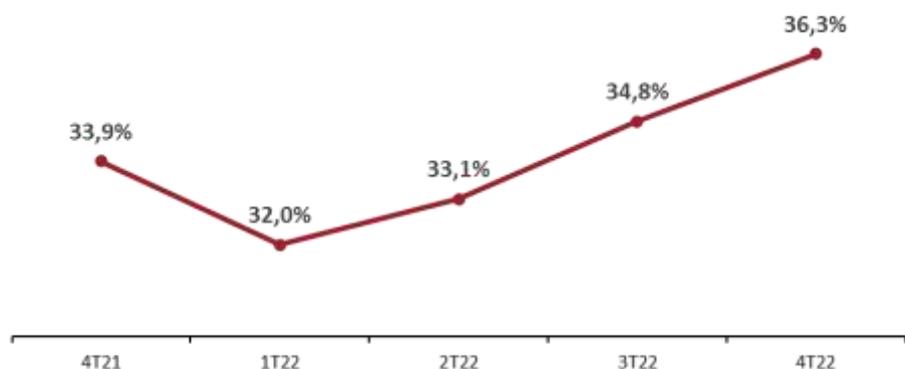
Relatório de Administração / RESULTADOS 4T22 / Comentário do Desempenho

LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA AJUSTADOS (R\$ MILHÕES E %)



MARGEM REF (%)



Relatório da Administração **RESULTADOS 4T22** Comentário do Desempenho

No 4T22 o lucro bruto ajustado de juros capitalizados atingiu R\$ 148,7 milhões. No acumulado do ano, o valor se encontra em R\$ 468,1 milhões.

Após um período de pressão na margem bruta devido ao aumento de preços de material de construção, o trabalho de repasse gradual da inflação de custos nos preços de venda apresentou efeito positivo no quarto trimestre. Com isso, a margem bruta ajustada subiu 2 pontos percentuais, de 32,1% no 3T22 para 34,1% no 4T22. A Companhia continua trabalhando na mesma direção, buscando evolução gradual e progressiva em suas margens.

Conforme detalhado na nota explicativa “20. Receitas de vendas a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar”, este trimestre traz novamente uma indicação positiva em relação à margem do resultado de exercícios futuros (margem REF). Enquanto a margem REF do 3T22 apresentava 34,8%, a do 4T22 traz uma margem REF de 36,3% para os resultados a apropriar, um aumento de 1,5 p.p. Quando comparado com o momento de inflexão da margem REF em 1T22, o aumento registrado foi de 4,3 p.p.

Durante os últimos trimestres, a Companhia realizou diversas ações com o objetivo de recuperar suas margens históricas. Uma das ações é o já mencionado repasse gradual da inflação nos preços de vendas dos produtos em construção. A Companhia também procurou precificar os lançamentos considerando os orçamentos de construção atualizados de modo a obter margens mais altas. O reconhecimento nos resultados da Companhia dessas novas vendas tem um peso maior na medida em que as obras avançam (POC), sendo que o aumento das margens no 4T22 comparado ao do 3T22 indica a assertividade das ações da Companhia.

Nos últimos meses houve um arrefecimento da inflação dos custos de construção e uma menor volatilidade nos preços de materiais. Esses efeitos, atrelados a uma maior eficácia da cadeia de suprimentos, contribuíram para um cenário positivo da margem bruta no trimestre.

Comparação trimestral:

| | 4T22 | 3T22 | Δ % | 4T21 | Δ % |
|------------------------------------|-------|-------|-------|-------|--------|
| Lucro bruto ajustado (R\$ milhões) | 148,7 | 128,5 | 15,7% | 93,7 | 58,7% |
| Margem bruta ajustada | 34,1% | 32,1% | 2 pp | 31,4% | 2,7 pp |

Comparação do acumulado do ano:

| | 2022 | 2021 | Δ % |
|------------------------------------|-------|-------|---------|
| Lucro bruto ajustado (R\$ milhões) | 468,1 | 422,9 | 10,7% |
| Margem bruta ajustada | 31,4% | 33,3% | -1,9 pp |



Relatório de Administração

RESULTADOS 4T22

Comentário do Desempenho

DESPESAS OPERACIONAIS

Durante o ano de 2022, as despesas comerciais apresentaram aumento de 5,5% em relação ao ano anterior, enquanto as vendas líquidas obtiveram aumento de 27,4% no mesmo período, confirmando mais uma vez a eficiência da Companhia no processo de aquisição de clientes. As despesas comerciais passaram de 10,8% da receita no 4T21, para 9,1% no 4T22.

O valor superior de despesas administrativas no 4T22 em relação ao 4T21 se deve ao aumento do quadro de colaboradores da empresa entre os períodos, e também a uma provisão de contingentes trabalhistas. Desconsiderando essa provisão o aumento seria de apenas 7%, frente a um crescimento de 46,3% da receita líquida. A proporção de despesas administrativas sobre receita passou de 7,4% em 4T21 para 6,2% no 4T22.

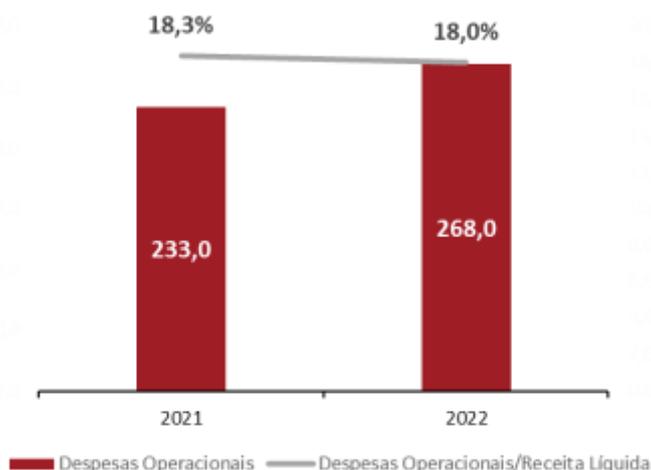
Comparação trimestral:

| | 4T22 | 3T22 | Δ % | 4T21 | Δ % |
|--|----------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
| RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS (R\$ milhões) | (-71,7) | (-73,8) | -2,8% | (-55,3) | 29,8% |
| Despesas comerciais (R\$ milhões) | (-39,9) | (-44,9) | -11,1% | (-32,1) | 24,4% |
| Despesas administrativas (R\$ milhões) | (-27,0) | (-24,8) | 8,8% | (-22,0) | 22,2% |
| Outras receitas (despesas) operacionais líquidas (R\$ milhões) | (-4,9) | (-4,2) | 16,5% | (-1,1) | 326,9% |
| % Receita líquida | -16,4% | -18,4% | 2 pp | -18,5% | 2,1 pp |

Comparação do acumulado do ano:

| | 2022 | 2021 | Δ % |
|--|-----------------|-----------------|--------------|
| RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS (R\$ milhões) | (-268,0) | (-233,0) | 15,0% |
| Despesas comerciais (R\$ milhões) | (-158,2) | (-149,9) | 5,5% |
| Despesas administrativas (R\$ milhões) | (-94,0) | (-79,6) | 18,0% |
| Outras receitas (despesas) operacionais líquidas (R\$ milhões) | (-15,9) | (-3,5) | 351,1% |
| % Receita líquida | -18,0% | -18,3% | 0,4 pp |

Despesas Operacionais (R\$ MILHÕES)



Relatório de Administração **RESULTADOS 4T22** **Comentário do Desempenho****RESULTADO OPERACIONAL**

O resultado operacional atingiu R\$ 65,1 milhões no 4T22 e R\$ 161,9 milhões no ano de 2022, com margens operacionais de, respectivamente, 14,9% e 10,8%.

Comparação trimestral:

| | 4T22 | 3T22 | Δ % | 4T21 | Δ % |
|-----------------------|-------|-------|--------|-------|--------|
| Resultado operacional | 65,1 | 43,2 | 50,7% | 32,2 | 101,9% |
| Margem operacional | 14,9% | 10,8% | 4,1 pp | 10,8% | 4,1 pp |

Comparação do acumulado do ano:

| | 2022 | 2021 | Δ % |
|-----------------------|-------|-------|-------|
| Resultado operacional | 161,9 | 163,8 | -1,2% |
| Margem operacional | 10,8% | 12,9% | -2 pp |

RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro da Companhia no trimestre foi de R\$ 0,6 milhões, enquanto o resultado acumulado do ano foi de R\$ 4,4 milhões, revertendo o resultado negativo apresentado em 2021.

Comparação trimestral:

| | 4T22 | 3T22 | Δ % | 4T21 | Δ % |
|--|------------|------------|---------------|------------|---------------|
| RECEITAS (DESPESAS) FINANCEIRAS (R\$ milhões) | 0,6 | 1,2 | -48,6% | 1,9 | -66,5% |
| Despesas financeiras (R\$ milhões) | (-6,5) | (-7,4) | -11,9% | (-2,0) | 221,0% |
| Receitas financeiras (R\$ milhões) | 7,2 | 8,7 | -17,1% | 3,9 | 81,8% |

Comparação do acumulado do ano:

| | 2022 | 2021 | Δ % |
|--|------------|---------------|----------------|
| RECEITAS (DESPESAS) FINANCEIRAS (R\$ milhões) | 4,4 | (-1,9) | -338,8% |
| Despesas financeiras (R\$ milhões) | (-24,4) | (-9,7) | 151,5% |
| Receitas financeiras (R\$ milhões) | 28,8 | 7,8 | 268,3% |

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**RESULTADO ANTES DO IR E DA CS**

O resultado antes do imposto de renda e da contribuição social totalizou R\$ 65,7 milhões de lucro no 4T22 e R\$ 166,3 milhões no acumulado de 2022, representando um aumento de 2,7% na comparação entre 2021 e 2022.

Comparação trimestral:

| | 4T22 | 3T22 | Δ % | 4T21 | Δ % |
|--|-------|-------|-------|-------|--------|
| Result. antes da contrib. social e imp. de renda (R\$ milhões) | 65,7 | 44,4 | 47,9% | 34,1 | 92,5% |
| % Receita líquida | 15,1% | 11,1% | 4 pp | 11,4% | 3,6 pp |

Comparação do acumulado do ano:

| | 2022 | 2021 | Δ % |
|--|-------|-------|---------|
| Result. antes da contrib. social e imp. de renda (R\$ milhões) | 166,3 | 161,9 | 2,7% |
| % Receita líquida | 11,1% | 13% | -1,6 pp |

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O imposto de renda e contribuição social no 4T22 foi R\$ 2,3 milhões maior que no 4T21, devido a um aumento na receita líquida apropriada.

Comparação trimestral:

| | 4T22 | 3T22 | Δ % | 4T21 | Δ % |
|---|---------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (R\$ milhões) | (-9,0) | (-9,9) | -8,6% | (-6,7) | 34,5% |
| Imposto de renda e contribuição social - corrente (R\$ milhões) | (-7,7) | (-8,5) | -10,3% | (-7,2) | 5,9% |
| Imposto de renda e contribuição social - diferido (R\$ milhões) | (-1,4) | (-1,3) | 2,2% | 0,5 | -365,5% |

Comparação do acumulado do ano:

| | 2022 | 2021 | Δ % |
|---|----------------|----------------|--------------|
| IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (R\$ milhões) | (-33,8) | (-26,8) | 25,9% |
| Imposto de renda e contribuição social - corrente (R\$ milhões) | (-30,0) | (-25,9) | 15,9% |
| Imposto de renda e contribuição social - diferido (R\$ milhões) | (-3,8) | (-0,9) | 301,1% |



Relatório de Administração **RESULTADOS 4T22** **Comentário do Desempenho****LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA**

O lucro líquido atingiu R\$ 57,8 milhões no 4T22 e R\$ 133,7 milhões no acumulado de 2022. A Companhia vem gradualmente repassando a inflação da matéria prima ao preço de venda das unidades em estoque e dos lançamentos, buscando crescimento de margem bruta e de margem líquida. Com isso, no 4T22, a margem líquida cresceu 4,6 p.p. em relação ao 3T22.

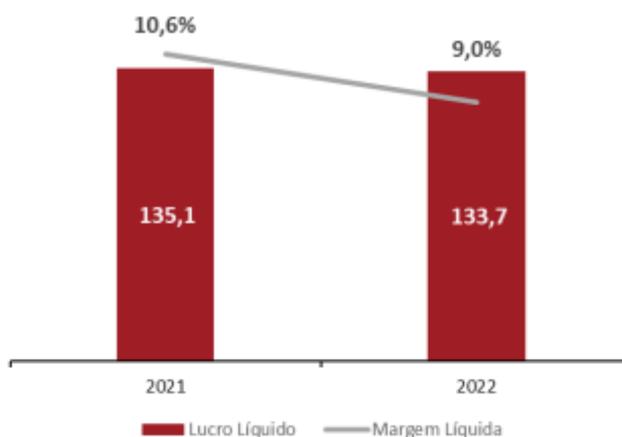
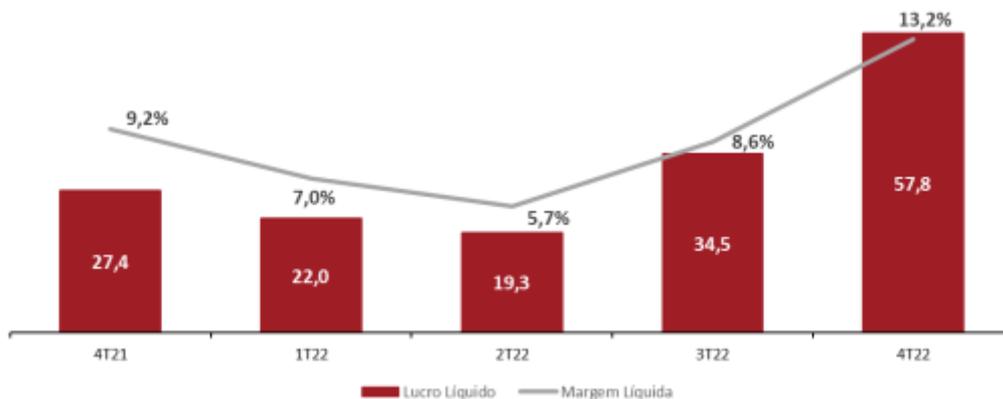
Comparação trimestral:

| | 4T22 | 3T22 | Δ % | 4T21 | Δ % |
|-----------------------------|-------|------|--------|------|--------|
| Lucro líquido (R\$ milhões) | 57,8 | 34,5 | 67,3% | 27,4 | 110,7% |
| Margem líquida | 13,2% | 8,6% | 4.6 pp | 9,2% | 4 pp |

Comparação do acumulado do ano:

| | 2022 | 2021 | Δ % |
|-----------------------------|-------|-------|---------|
| Lucro líquido (R\$ milhões) | 133,7 | 135,1 | -1,0% |
| Margem líquida | 9,0% | 10,6% | -1.7 pp |

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA (R\$ MILHÕES E %)



Relatório de Administração / RESULTADOS 4T22 / Comentário do Desempenho

EBITDA

A Companhia apresentou EBITDA ajustado de juros capitalizados de R\$ 82,8 milhões, o que representa uma margem de 19,0% e um crescimento de 4 p.p em relação aos R\$ 44,8 milhões registrados no 4T21.

| EBITA (em reais mil, exceto quando especificado) | 4T22 | 4T21 | 4T22 x 4T21 | 2022 | 2021 | 2022 x 2021 |
|---|---------------|---------------|--------------|----------------|----------------|----------------|
| Lucro líquido do exercício | 57.785 | 27.421 | 110,7% | 133.679 | 135.086 | -1,0% |
| (+) Depreciação e amortização | 4.762 | 6.313 | -24,6% | 22.306 | 20.956 | 6,4% |
| (+) Imposto de renda e contribuição social | 9.030 | 6.714 | 34,5% | 33.755 | 26.813 | 25,9% |
| (+) Despesas financeiras, líquidas | -640 | -1.910 | -66,5% | -4.448 | 1.863 | -338,8% |
| EBITDA | 70.938 | 38.538 | 84,1% | 185.293 | 184.717 | 0,3% |
| Encargos financeiros apropriados (juros financiamento) ¹ | 11.909 | 6.226 | 91,3% | 38.223 | 26.177 | 46,0% |
| EBITDA ajustado² | 82.848 | 44.765 | 85,1% | 223.515 | 210.894 | 6,0% |
| Margem EBITDA ajustado (%) | 19,0% | 15,0% | 4 pp | 15,0% | 16,6% | -1,6 pp |

¹ O custo dos encargos financeiros são os encargos financeiros dos financiamentos à produção capitalizados no custo dos empreendimentos e que originalmente afetam a margem bruta.

² Contempla a norma que regula o tratamento contábil das Operações de Arrendamento Mercantil (IFRS 16/CPC 06 (R2) emitida pelo IASB e CPC, que entrou em vigor a parti de 1º de janeiro de 2019.

PRINCIPAIS DESTAQUES PATRIMONIAIS

ENDIVIDAMENTO

Em 31/12/2022, a dívida bruta somava R\$ 532,8 milhões. Considerando caixa, equivalentes de caixa de R\$ 340,0 milhões, a dívida líquida atingiu R\$ 192,8 milhões ao final do 4T22. A relação dívida líquida sobre patrimônio líquido ficou em 47,1% em 31 de dezembro de 2022. Esses números de endividamento não incluem arrendamentos a pagar.

| Dívida Líquida (R\$ mil) | 31/12/2022 | 31/12/2021 | Var. % |
|---|----------------|----------------|---------------|
| Circulante | 118.476 | 59.793 | 98,1% |
| Não Circulante | 414.330 | 346.177 | 19,7% |
| Dívida Bruta | 532.806 | 405.970 | 31,2% |
| Caixa e Equivalentes de Caixa | 340.031 | 291.371 | 16,7% |
| Dívida Líquida | 192.775 | 114.599 | 68,2% |
| Patrimônio Líquido | 408.982 | 317.223 | 28,9% |
| Dívida Líquida / Patrimônio Líquido | 47,1% | 36,1% | 11 pp |
| Grau de Alavancagem [DL / (DL + PL)] | 32,0% | 26,5% | 5,5 pp |

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**GERAÇÃO DE CAIXA**

Excluindo o efeito de pagamentos de dividendos e de recompra de ações, a operação da Companhia apresentou consumo de caixa de R\$ 13,0 milhões no 4T22.

| Geração de Caixa (em milhares de reais) | 1T22 | 2T22 | 3T22 | 4T22 | 2022 |
|--|-----------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|
| Dívida Líquida no início do período | 114.599 | 135.686 | 169.947 | 179.768 | 114.599 |
| Dívida Líquida no final do período | 135.686 | 169.947 | 179.768 | 192.774 | 192.774 |
| Varição Dívida Líquida | (21.087) | (34.261) | (9.821) | (13.006) | (78.175) |
| (+) Dividendos | - | 32.083 | - | - | 32.083 |
| (+) Recompra de Ações | 7.691 | 1.872 | - | - | 9.563 |
| Geração/Consumo de Caixa Operacional | (13.396) | (307) | (9.821) | (13.006) | (36.529) |

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 31 de dezembro de 2022, o Patrimônio Líquido totalizou R\$ 408,9 milhões, 28,9% acima dos R\$ 317,2 milhões de 31 de dezembro de 2021. A rentabilidade sobre patrimônio líquido médio atingiu 36,8% para os últimos 12 meses, um dos melhores do setor ao considerarmos os resultados das empresas de capital aberto.

RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os auditores independentes da Grant Thornton Brasil não prestaram, durante o exercício de 12 meses findos em 31 de dezembro de 2022, outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. A política da empresa na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

Relatório de Administração **RESULTADOS AT22**
Comentário do Desempenho

ANEXOS**ANEXO I – BALANÇO PATRIMONIAL**

| ATIVO (em R\$ mil, exceto %) | 31/12/2022 | AV | 31/12/2021 | AV | AH |
|---------------------------------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|--------------|
| ATIVO CIRCULANTE | 1.455.442 | 89,8% | 1.144.108 | 90,2% | 27,2% |
| Caixa e equivalentes de caixa | 254.237 | 15,7% | 200.338 | 15,8% | 26,9% |
| Aplicações financeiras com restrições | 85.794 | 5,3% | 91.033 | 7,2% | -5,8% |
| Contas a receber | 274.341 | 16,9% | 154.009 | 12,1% | 78,1% |
| Imóveis a comercializar | 805.027 | 49,6% | 666.014 | 52,5% | 20,9% |
| Tributos a recuperar | 8.571 | 0,5% | 4.993 | 0,4% | 71,7% |
| Outros créditos | 27.472 | 1,7% | 27.721 | 2,2% | -0,9% |
| ATIVO NÃO CIRCULANTE | 166.192 | 10,2% | 124.409 | 9,8% | 33,6% |
| Aplicações financeiras | 552 | 0,0% | - | 0,0% | 0,0% |
| Contas a receber | 114.318 | 7,0% | 64.188 | 5,1% | 78,1% |
| Imóveis a comercializar | 27.570 | 1,7% | 44.236 | 3,5% | -37,7% |
| Partes relacionadas | - | 0,0% | - | 0,0% | 0,0% |
| Investimentos | 1.534 | 0,1% | 1.998 | 0,2% | -23,2% |
| Ativos de direito de uso | 4.005 | 0,2% | 2.912 | 0,2% | 37,5% |
| Imobilizado | 14.233 | 0,9% | 10.072 | 0,8% | 41,3% |
| Intangível | 3.980 | 0,2% | 1.003 | 0,1% | 296,8% |
| TOTAL DO ATIVO | 1.621.634 | 100,0% | 1.268.517 | 100,0% | 27,8% |

Relatório da Administração **RESULTADOS AT22** Comentário do Desempenho

| PASSIVO (em R\$ mil, exceto %) | 31/12/2022 | AV | 31/12/2021 | AV | AH |
|--|------------------|---------------|------------------|---------------|--------------|
| PASSIVO CIRCULANTE | 423.466 | 26,1% | 239.360 | 18,9% | 76,9% |
| Empréstimos e financiamentos | 82.140 | 5,1% | 35.260 | 2,8% | 133,0% |
| Debêntures | 36.336 | 2,2% | 24.533 | 1,9% | 48,1% |
| Fornecedores | 45.261 | 2,8% | 37.743 | 3,0% | 19,9% |
| Credores a pagar por aquisição de imóveis | 145.004 | 8,9% | 33.243 | 2,6% | 336,2% |
| Obrigações trabalhistas e sociais | 25.029 | 1,5% | 19.151 | 1,5% | 30,7% |
| Obrigações tributárias | 9.194 | 0,6% | 8.998 | 0,7% | 2,2% |
| Adiantamentos de clientes | 20.511 | 1,3% | 19.956 | 1,6% | 2,8% |
| Impostos e contribuições diferidos | 11.714 | 0,7% | 6.303 | 0,5% | 85,8% |
| Partes relacionadas | 6.272 | 0,4% | 13.600 | 1,1% | -53,9% |
| Provisão para garantia | 8.489 | 0,5% | 5.225 | 0,4% | 62,5% |
| Provisão para distratos | 575 | 0,0% | 1.820 | 0,1% | -68,4% |
| Dividendos a pagar | 31.749 | 2,0% | 32.083 | 2,5% | -1,0% |
| Arrendamentos a pagar | 1.189 | 0,1% | 1.445 | 0,1% | -17,7% |
| Outras contas a pagar | 3 | 0,0% | - | 0,0% | 0,0% |
| PASSIVO NÃO CIRCULANTE | 789.186 | 48,7% | 711.934 | 56,1% | 10,9% |
| Empréstimos e financiamentos | 414.330 | 25,6% | 310.177 | 24,5% | 33,6% |
| Debêntures | - | 0,0% | 36.000 | 2,8% | -100,0% |
| Credores a pagar por aquisição de imóveis | 311.223 | 19,2% | 342.095 | 27,0% | -9,0% |
| Provisão para garantia | 13.771 | 0,8% | 10.600 | 0,8% | 29,9% |
| Impostos e contribuições diferidos | 5.171 | 0,3% | 2.711 | 0,2% | 90,7% |
| Partes relacionadas | 2.143 | 0,1% | 1.906 | 0,2% | 12,4% |
| Outros débitos com terceiros - SCP's | 35.294 | 2,2% | 7.061 | 0,6% | 399,8% |
| Provisão para contingências | 4.949 | 0,3% | 112 | 0,0% | 4318,8% |
| Provisões para perdas em investimentos | - | 0,0% | - | 0,0% | 0,0% |
| Arrendamentos a pagar | 2.305 | 0,1% | 1.272 | 0,1% | 81,2% |
| PATRIMÔNIO LÍQUIDO | 408.982 | 25,2% | 317.223 | 25,0% | 28,9% |
| Capital social | 168.231 | 10,4% | 93.231 | 7,3% | 80,4% |
| Ações em tesouraria | (19.184) | -1,2% | (8.175) | -0,6% | 134,7% |
| Reserva de capital | 2.944 | 0,2% | 867 | 0,1% | 239,6% |
| Transação de capital entre sócios | (14.547) | -0,9% | (14.547) | -1,1% | 0,0% |
| Reservas de lucros | 272.792 | 16,8% | 245.862 | 19,4% | 11,0% |
| Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores | 410.236 | 25,3% | 317.238 | 25,0% | 29,3% |
| Participação de minoritários | (1.254) | -0,1% | (15) | 0,0% | 8260,0% |
| Patrimônio líquido | 408.982 | 25,2% | 317.223 | 25,0% | 28,9% |
| TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO | 1.621.634 | 100,0% | 1.268.517 | 100,0% | 27,8% |



Relatório de Administração

RESULTADOS 4T22

Comentário do Desempenho

ANEXO 2 – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

| (em R\$ mil, exceto %) | 4T22 | 4T21 | 4T22 x 4T21 | 2022 | 2021 | 2022 x 2021 |
|--|-----------|-----------|-------------|-------------|-----------|-------------|
| RECEITA LÍQUIDA | 436.344 | 298.208 | 46,3% | 1.492.205 | 1.271.260 | 17,4% |
| CUSTOS DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS | (299.539) | (210.723) | 42,1% | (1.062.284) | (874.491) | 21,5% |
| % Receita Líquida | -68,6% | -70,7% | 2 pp | -71,2% | -68,8% | -2,4 pp |
| LUCRO BRUTO | 136.805 | 87.485 | 56,4% | 429.921 | 396.769 | 8,4% |
| Margem Bruta | 31,4% | 29,3% | 2 pp | 28,8% | 31,2% | -2,4 pp |
| DESPESAS (RECEITAS) OPERACIONAIS | (71.741) | (55.262) | 29,8% | (268.048) | (233.009) | 15,0% |
| Despesas comerciais | (39.899) | (32.372) | 23,3% | (158.160) | (149.878) | 5,5% |
| Despesas gerais e administrativas | (22.110) | (21.743) | 1,7% | (89.122) | (79.600) | 12,0% |
| Resultado da Equivalência Patrimonial | (459) | (3) | - | (464) | (2) | - |
| Outras receitas (despesas) operacionais líquidas | (9.273) | (1.144) | 710,7% | (20.302) | (3.529) | 475,3% |
| % Receita Líquida | -16,4% | -18,5% | 2,1 pp | -18,0% | -18,3% | 0,4 pp |
| RESULTADO OPERACIONAL | 65.064 | 32.223 | 101,9% | 161.873 | 163.760 | -1,2% |
| Magem Operacional | 14,9% | 10,8% | 4,1 pp | 10,8% | 12,9% | -2 pp |
| RECEITAS (DESPESAS) FINANCEIRAS | 640 | 1.910 | -66,5% | 4.448 | (1.863) | -338,8% |
| Receitas financeiras | 7.175 | 3.945 | 81,9% | 28.812 | 7.413 | 288,7% |
| Despesas financeiras | (6.535) | (2.035) | 221,1% | (24.364) | (9.276) | 162,7% |
| % Receita Líquida | 0,1% | 0,6% | -0,5 pp | 0,3% | -0,1% | 0,4 pp |
| RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL | 65.704 | 34.133 | 92,5% | 166.321 | 161.897 | 2,7% |
| % Receita Líquida | 15,1% | 11,4% | 3,6 pp | 11,1% | 12,7% | -1,6 pp |
| Imposto de renda e contribuição social | (9.031) | (6.714) | 34,5% | (33.755) | (26.813) | 25,9% |
| Imposto de renda e contribuição social - corrente | (7.660) | (7.230) | 5,9% | (29.985) | (25.873) | 15,9% |
| Imposto de renda e contribuição social - diferido | (1.371) | 516 | -365,6% | (3.770) | (940) | 301,1% |
| LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO | 57.785 | 27.419 | 110,7% | 133.679 | 135.086 | -1,0% |
| Magem Líquida | 13,2% | 9,2% | 4 pp | 9,0% | 10,6% | -1,7 pp |

Relatório de Administração

RESULTADOS AT22

Comentário do Desempenho

ANEXO 3 – LANÇAMENTOS 100% P&P

| Lançamentos Nominais 100% Plano&Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. | | | | | | | | |
|--|---------------------------------|----------------------|---------------------|---------------|---------------------------------|----------------------|---------------------|---------------|
| (em milhares de reais) | | | | | | | | |
| Período | Lançamentos (s/ permuta física) | | A.H. | | Lançamentos (c/ permuta física) | | A.H. | |
| | 2022 | 2021 | R\$ | (%) | 2022 | 2021 | R\$ | (%) |
| Jan | 57.230.419 | - | 57.230.419 | 0,0% | 68.469.021 | - | 68.469.021 | 0,0% |
| Fev | - | 102.518.402 | (102.518.402) | -100,0% | - | 102.518.402 | (102.518.402) | -100,0% |
| Mar | 199.141.926 | - | 199.141.926 | 0,0% | 199.141.926 | - | 199.141.926 | 0,0% |
| 1º Tri | 256.372.345 | 102.518.402 | 153.853.943 | 150,1% | 267.610.947 | 102.518.402 | 165.092.545 | 161,0% |
| Abr | - | 108.144.622 | (108.144.622) | -100,0% | - | 109.242.622 | (109.242.622) | -100,0% |
| Mai | 185.405.469 | 109.163.471 | 76.241.997 | 69,8% | 185.405.469 | 109.163.471 | 76.241.997 | 69,8% |
| Jun | 208.730.189 | 135.121.412 | 73.608.777 | 54,5% | 208.730.189 | 135.311.111 | 73.419.078 | 54,3% |
| 2º Tri | 394.135.658 | 352.429.505 | 41.706.152 | 11,8% | 394.135.658 | 353.717.204 | 40.418.453 | 11,4% |
| Acum. 6 meses | 650.508.003 | 454.947.907 | 195.560.095 | 43,0% | 661.746.605 | 456.235.606 | 205.510.998 | 45,0% |
| Jul | 132.004.573 | 158.886.418 | (26.881.845) | -16,9% | 150.917.366 | 159.278.566 | (8.361.201) | -5,2% |
| Ago | 72.162.434 | 136.523.697 | (64.361.263) | -47,1% | 77.247.706 | 138.602.337 | (61.354.631) | -44,3% |
| Set | 194.582.630 | 142.552.666 | 52.029.964 | 36,5% | 195.644.605 | 142.552.666 | 53.091.939 | 37,2% |
| 3º Tri | 398.749.637 | 437.962.781 | (39.213.144) | -9,0% | 423.809.677 | 440.433.570 | (16.623.893) | -3,8% |
| Acum. 9 meses | 1.049.257.639 | 892.910.688 | 156.346.951 | 17,5% | 1.085.556.282 | 896.669.176 | 188.887.106 | 21,1% |
| Out | 161.162.601 | 81.088.617 | 80.073.985 | 98,7% | 194.597.601 | 81.088.617 | 113.508.985 | 140,0% |
| Nov | 150.583.089 | 122.144.845 | 28.438.244 | 23,3% | 150.583.089 | 123.060.709 | 27.522.380 | 22,4% |
| Dez | 374.543.386 | 361.217.171 | 13.326.216 | 3,7% | 374.543.386 | 361.217.171 | 13.326.216 | 3,7% |
| 4º Tri | 686.289.077 | 564.450.632 | 121.838.445 | 21,6% | 719.724.077 | 565.366.496 | 154.357.581 | 27,3% |
| Acum. 12 meses | 1.735.546.716 | 1.457.361.320 | 278.185.396 | 19,1% | 1.805.280.358 | 1.462.035.672 | 343.244.686 | 23,5% |

ANEXO 4 – LANÇAMENTOS % P&P

| Lançamentos Nominais %P&P Plano&Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. | | | | | | | | |
|--|---------------------------------|----------------------|---------------------|---------------|---------------------------------|----------------------|---------------------|---------------|
| (em milhares de reais) | | | | | | | | |
| Período | Lançamentos (s/ permuta física) | | A.H. | | Lançamentos (c/ permuta física) | | A.H. | |
| | 2022 | 2021 | R\$ | (%) | 2022 | 2021 | R\$ | (%) |
| Jan | 57.230.419 | - | 57.230.419 | 0,0% | 68.469.021 | - | 68.469.021 | 0,0% |
| Fev | - | 102.518.402 | (102.518.402) | -100,0% | - | 102.518.402 | (102.518.402) | -100,0% |
| Mar | 199.141.926 | - | 199.141.926 | 0,0% | 199.141.926 | - | 199.141.926 | 0,0% |
| 1º Tri | 256.372.345 | 102.518.402 | 153.853.943 | 150,1% | 267.610.947 | 102.518.402 | 165.092.545 | 161,0% |
| Abr | - | 108.144.622 | (108.144.622) | -100,0% | - | 109.242.622 | (109.242.622) | -100,0% |
| Mai | 185.405.469 | 109.163.471 | 76.241.997 | 69,8% | 185.405.469 | 109.163.471 | 76.241.997 | 69,8% |
| Jun | 172.486.331 | 135.121.412 | 37.364.919 | 27,7% | 172.486.331 | 135.311.111 | 37.175.220 | 27,5% |
| 2º Tri | 357.891.799 | 352.429.505 | 5.462.294 | 1,5% | 357.891.799 | 353.717.204 | 4.174.595 | 1,2% |
| Acum. 6 meses | 614.264.144 | 454.947.907 | 159.316.237 | 35,0% | 625.502.746 | 456.235.606 | 169.267.140 | 37,1% |
| Jul | 132.004.573 | 158.886.418 | (26.881.845) | -16,9% | 150.917.366 | 159.278.566 | (8.361.201) | -5,2% |
| Ago | 72.162.434 | 136.523.697 | (64.361.263) | -47,1% | 77.247.706 | 138.602.337 | (61.354.631) | -44,3% |
| Set | 194.582.630 | 142.552.666 | 52.029.964 | 36,5% | 195.644.605 | 142.552.666 | 53.091.939 | 37,2% |
| 3º Tri | 398.749.637 | 437.962.781 | (39.213.144) | -9,0% | 423.809.677 | 440.433.570 | (16.623.893) | -3,8% |
| Acum. 9 meses | 1.013.013.781 | 892.910.688 | 120.103.093 | 13,5% | 1.049.312.423 | 896.669.176 | 152.643.247 | 17,0% |
| Out | 116.001.583 | 81.088.617 | 34.912.967 | 43,1% | 133.156.583 | 81.088.617 | 52.067.967 | 64,2% |
| Nov | 150.583.089 | 122.144.845 | 28.438.244 | 23,3% | 150.583.089 | 123.060.709 | 27.522.380 | 22,4% |
| Dez | 374.543.386 | 361.217.171 | 13.326.216 | 3,7% | 374.543.386 | 361.217.171 | 13.326.216 | 3,7% |
| 4º Tri | 641.128.059 | 564.450.632 | 76.677.427 | 13,6% | 658.283.059 | 565.366.496 | 92.916.563 | 16,4% |
| Acum. 12 meses | 1.654.141.840 | 1.457.361.320 | 196.780.520 | 13,5% | 1.707.595.482 | 1.462.035.672 | 245.559.810 | 16,8% |



Relatório de Administração

RESULTADOS AT22

Comentário do Desempenho

ANEXO 5 – VENDAS

| Período | Unidades Vendidas Plano&Plano | | | | | | | | | | | |
|-----------------------|-------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|---------------|-----------------|--------------|--------------|--------------|
| | Vendas Brutas | | | | Distratos | | | | Vendas Líquidas | | | |
| | 2022 | 2021 | A.H. | A.H. | 2022 | 2021 | A.H. | A.H. | 2022 | 2021 | A.H. | A.H. |
| Unid. | Unid. | Unid. | (%) | Unid. | Unid. | Unid. | (%) | Unid. | Unid. | Unid. | (%) | |
| Jan | 559 | 331 | 228 | 68,9% | (29) | (44) | 15 | -34,1% | 530 | 287 | 243 | 84,7% |
| Fev | 635 | 486 | 149 | 30,7% | (71) | (45) | (26) | 57,8% | 564 | 441 | 123 | 27,9% |
| Mar | 893 | 1.240 | (347) | -28,0% | (47) | (52) | 5 | -9,6% | 846 | 1.188 | (342) | -28,8% |
| 1º Tri | 2.087 | 2.057 | 30 | 1,5% | (147) | (141) | (6) | 4,3% | 1.940 | 1.916 | 24 | 1,3% |
| Abr | 634 | 589 | 45 | 7,6% | (31) | (86) | 55 | -64,0% | 603 | 503 | 100 | 19,9% |
| Mai | 643 | 755 | (112) | -14,8% | (65) | (69) | 4 | -5,8% | 578 | 686 | (108) | -15,7% |
| Jun | 812 | 879 | (67) | -7,6% | (43) | (81) | 38 | -46,9% | 769 | 798 | (29) | -3,6% |
| 2º Tri | 2.089 | 2.223 | (134) | -6,0% | (139) | (236) | 97 | -41,1% | 1.950 | 1.987 | (37) | -1,9% |
| Acum. 6 meses | 4.176 | 4.280 | (104) | -2,4% | (286) | (377) | 91 | -24,1% | 3.890 | 3.903 | (13) | -0,3% |
| Jul | 567 | 591 | (24) | -4,1% | (50) | (107) | 57 | -53,3% | 517 | 484 | 33 | 6,8% |
| Ago | 855 | 566 | 289 | 51,1% | (102) | (55) | (47) | 85,5% | 753 | 511 | 242 | 47,4% |
| Set | 902 | 779 | 123 | 15,8% | (59) | (33) | (26) | 78,8% | 843 | 746 | 97 | 13,0% |
| 3º Tri | 2.324 | 1.936 | 388 | 20,0% | (211) | (195) | (16) | 8,2% | 2.113 | 1.741 | 372 | 21,4% |
| Acum. 9 meses | 6.500 | 6.216 | 284 | 4,6% | (497) | (572) | 75 | -13,1% | 6.003 | 5.644 | 359 | 6,4% |
| Out | 706 | 526 | 180 | 34,2% | (40) | (96) | 56 | -58,3% | 666 | 430 | 236 | 54,9% |
| Nov | 835 | 615 | 220 | 35,8% | (36) | (73) | 37 | -50,7% | 799 | 542 | 257 | 47,4% |
| Dez | 1.159 | 662 | 497 | 75,1% | (42) | (16) | (26) | 162,5% | 1.117 | 646 | 471 | 72,9% |
| 4º Tri | 2.700 | 1.803 | 897 | 49,8% | (118) | (185) | 67 | -36,2% | 2.582 | 1.618 | 964 | 59,6% |
| Acum. 12 meses | 9.200 | 8.019 | 1.181 | 14,7% | (615) | (757) | 142 | -18,8% | 8.585 | 7.262 | 1.323 | 18,2% |

Relatório de Administração / RESULTADOS 4T22 / Comentário do Desempenho

GLOSSÁRIO

VGv: Valor Geral de Vendas, que é o montante em R\$ que pode ser obtido ao vender cada unidade imobiliária.

%P&P ou %Plano&Plano: participação da Companhia obtida pela somatória da participação direta e indireta nos projetos.

Vendas contratadas: somatória dos valores das unidades vendidas que tenham contratos assinados.

Percentage of Completion ("PoC"): custo incorrido dividido pelo custo total da obra. A receita é reconhecida até o limite da relação "custo incorrido / custo total".

Resultado a Apropriar: devido ao método contábil "PoC", o resultado das unidades vendidas é apropriado conforme a evolução financeira das obras. Portanto é o resultado que será reconhecido à medida que o custo incorrido evoluir.

Geração (Consumo) de caixa: variação da dívida líquida entre dois períodos.

Dívida líquida: endividamento total (soma dos valores de Empréstimos e Financiamentos no Passivo Circulante e Passivo não Circulante) deduzido da posição de caixa e equivalente caixa.

Landbank: estoque de terrenos disponíveis para lançamentos futuros.

Permuta: alternativa para a compra de terreno que consiste em pagar o proprietário do terreno com unidades (no caso da permuta física) ou com o fluxo de caixa de vendas de unidades (no caso de permuta financeira).

SFH: Sistema Financeiro da Habitação.



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Há 25 anos
construindo apartamentos
e entregando sonhos.



 **ENDEREÇO**
Rua Samuel Morse, 74, Conj. 132
São Paulo-SP, CEP: 04576-060

 ri.planoeplano.com.br

 Listada no Novo Mercado da B3 | **PLPL3**

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma)

1. Contexto operacional

A Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“Companhia” e “Controladora”), domiciliada na Rua Samuel Morse, nº 74 no 13º andar, Bairro do Brooklin no município de São Paulo – SP, cujas atividades foram iniciadas em 23 de fevereiro de 2016, foi constituída inicialmente como sociedade empresarial limitada e transformada em sociedade anônima de capital fechado em 30 de junho de 2020. A Companhia foi constituída como resultado de uma “*joint venture*” entre a Plano & Plano R2 Incorporações Ltda. e Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, com participação de 50% cada, sendo que a Plano & Plano R2 Incorporações Ltda. foi extinta em 30 de junho de 2020 e sucedida pelos Srs. Rodrigo Uchoa Luna e Rodrigo Fairbanks von Uhlendorff na proporção da participação de cada sócio ingressante na Companhia.

A Companhia teve seu registro de Companhia Aberta em 16 de setembro de 2020 e iniciou a negociações de suas ações no segmento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão em 17 de setembro de 2020 sob a sigla “PLPL3”. A Companhia fez uma oferta de distribuição primária e secundária de ações ordinárias de emissão da Companhia, realizada no Brasil, com esforços de colocação das ações no exterior, compreendendo: **(i)** emissão de 4.256.000 novas ações ordinárias, ao valor de R\$ 9,40 (nove reais e quarenta centavos) cada uma, totalizando uma captação de R\$ 40.006; e **(ii)** a distribuição secundária de 59.574.000 ações.

A Companhia, por meio de suas controladas, as quais estão relacionadas com suas respectivas participações na Nota Explicativa nº 8, tem por objeto a incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários voltados substancialmente para o segmento de baixa renda – “Minha Casa Minha Vida – MCMV”, bem como empreendimentos imobiliários voltados para a classe média, além da prestação de serviços relativos à construção, supervisão, estudos e projetos e a execução de quaisquer obras de engenharia civil. A principal região de atuação da Companhia é a Sudeste, Brasil, especificamente São Paulo e Grande São Paulo.

Notas Explicativas

1.1. Impacto da Covid-19 e outros

Na data de aprovação dessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Companhia opera praticamente sem influência de impactos gerados pela Covid-19, mantendo iniciativas de higienização e distanciamento social, quando aplicável. Não existem impactos relevantes nos resultados atuais e previstos para o futuro próximo.

Possíveis impactos relacionados ao conflito entre Rússia e Ucrânia

Em 24 de fevereiro de 2022, por questões político-econômicas, a Rússia invadiu o território ucraniano e iniciou um confronto armado contra esta nação. A partir desse momento, os Governantes, empresários e toda população mundial passou a acompanhar o desenvolvimento desse conflito e, avaliar eventuais impactos econômicos desencadeados por estes países. Até a data de aprovação dessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Administração da Companhia avaliou e, entende que não há impactos significativos em sua operação. A Administração avalia de forma constante o desdobramento do assunto com o objetivo de implementar medidas para mitigar qualquer impacto em suas operações.

2. Apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (*“International Financial Reporting Standards - IFRS”*), emitidas pelo *International Accounting Standard Board – IASB*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.13, em linha com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (“CFC”).

A Administração da Companhia declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas no curso normal dos negócios. A administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Em 31 de julho de 2023, a Administração da Companhia aprovou a emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e autorizou sua divulgação.

2.2. Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão apresentadas ao custo histórico como base de valor, exceto eventual instrumentos financeiros mensuradas pelo valor justo.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação da controladora e suas investidas.

Como não há diferença entre os patrimônios líquidos e os resultados da controladora e consolidado, a Companhia optou por apresentar essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas em um único conjunto.

Notas Explicativas

2.3. Base de consolidação e investimentos em controladas

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas incluem as operações da Companhia e de suas controladas descritas na Nota Explicativa nº 8. Todas as transações, saldos, lucros não realizados, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, sendo destacada a participação dos cotistas/acionistas não controladores.

A Companhia controla uma entidade quando está exposta a, ou tem direito sobre, os retornos variáveis advindos de seu envolvimento com a entidade e tem a habilidade de afetar esses retornos exercendo seu poder sobre a entidade. As demonstrações financeiras de controladas são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que a Companhia obtiver o controle até a data em que o controle deixa de existir.

Quando a Companhia perde o controle sobre uma controlada, a Companhia deixa de reconhecer/desreconhece os ativos e passivos e qualquer participação de não-controladores e outros componentes registrados no patrimônio líquido referentes a essa controlada. Qualquer ganho ou perda originado pela perda de controle é reconhecido no resultado.

2.4. Moeda funcional

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional da controladora e suas investidas.

As demonstrações financeiras de cada controlada incluída na consolidação da Companhia e aquelas utilizadas como base para avaliação dos investimentos pelo método de equivalência patrimonial são preparadas usando-se a moeda funcional de cada entidade. A moeda funcional de uma entidade é a moeda do ambiente econômico primário em que ela opera.

Ao definir a moeda funcional de cada uma de suas controladas, a Administração considerou qual a moeda que influencia significativamente o preço de venda de seus produtos e serviços, e a moeda na qual a maior parte do custo dos seus insumos de produção é pago ou incorrido.

2.5. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data base das demonstrações financeiras.

As principais premissas relativas às fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data das demonstrações financeiras, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidos a seguir:

a) Custos orçados dos empreendimentos

São regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados de acordo com o método contábil mencionado na Nota Explicativa nº 3.13.

b) Tributos e demandas administrativas ou judiciais

A Companhia e suas controladas estão sujeitas, no curso normal de seus negócios, a fiscalizações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia e suas controladas, podem ser adversamente afetados, independente do respectivo resultado. Com base na sua melhor avaliação e estimativa, suportada por seus consultores jurídicos, a Companhia avalia a necessidade de reconhecimento de provisão.

Notas Explicativas

c) Valor justo de instrumentos financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados, como por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

d) Provisão para perda esperada de crédito e distratos

A Administração realiza análises periódicas, a fim de identificar se existem evidências objetivas que indiquem que os benefícios econômicos associados à receita apropriada poderão não fluir para a entidade. Exemplos: **(a)** atrasos no pagamento das parcelas; **(b)** condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, as respectivas provisões são registradas, sendo que o modelo adotado pela Companhia para perda esperada é a abordagem simplificada.

e) Provisão para redução ao valor recuperável

A Companhia avalia eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do valor recuperável dos ativos com vida útil definida. Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas podem levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em exercícios futuros. Os principais grupos de contas sujeitas à avaliação de recuperabilidade são: imóveis a comercializar, investimentos e imobilizado.

f) Provisões para garantia

A Companhia presta garantias para cobrir gastos com reparos em imóveis relativos a problemas técnicos de construção que possam surgir nos empreendimentos imobiliários vendidos, limitadas ao período contratual em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento. Componentes contratados de terceiros, que possuem garantia própria, não compõem a provisão de garantia da Companhia. A provisão para garantia sobre os imóveis vendidos é constituída à medida que os custos de unidades vendidas incorrem, sendo calculada considerando a melhor estimativa para fazer frente a desembolsos futuros dessa natureza, levando em consideração a base histórica de gastos incorridos.

g) Impostos

A Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias e ambientais. 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 dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

2.6. Reapresentação das demonstrações financeiras

A Companhia está reapresentando as demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 para considerar reclassificação entre as contas de Reserva de lucros e Capital social, visando refletir o aumento de capital deliberado na reunião do Conselho de Administração realizada em 25 de março de 2022, no montante de R\$ 75.000, dentro do limite do capital autorizado, sem a emissão de novas ações. A citada reclassificação não impacta o montante total do patrimônio líquido da Companhia referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Notas Explicativas

3. Principais práticas contábeis

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem substancialmente depósitos à vista e certificados de depósitos bancários, denominados em moeda corrente, com alto índice de liquidez de mercado e vencimentos contratuais não superiores a 90 dias e para os quais inexistem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato, junto ao emissor do instrumento.

3.2. Instrumentos financeiros

a) Ativos financeiros não derivativos – classificação e mensuração

A Companhia classifica ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado, ao Valor Justo por meio de Outros Resultados Abrangentes (VJORA) e ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR). Essa classificação tem como base as características dos fluxos de caixas contratuais e o modelo de negócios para gerir o ativo da entidade, ou pode ser designado no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado de forma irrevogável.

A Companhia mensura os ativos financeiros a custo amortizado quando: os fluxos de caixas contratuais serão mantidos até o final e que seu objetivo é tão somente do recebimento de principal e juros sobre o principal em datas específicas, para mensuração é utilizado o método da taxa efetiva de juros.

b) Passivos financeiros não derivativos – classificação e mensuração

A Companhia classifica passivos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: passivos financeiros mensurados ao custo amortizado ou pelo valor justo por meio do resultado.

Um passivo financeiro é classificado e mensurado inicialmente pelo valor justo deduzido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos.

Os instrumentos financeiros são reconhecidos conforme descritos a seguir:

(i) Ativos e passivos financeiros não derivativos – reconhecimento ou não reconhecimento

A Companhia reconhece os empréstimos, recebíveis e instrumentos de dívida inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos na data da negociação quando a Companhia se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

A Companhia não reconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Qualquer participação que seja criada ou retida pela Companhia em tais ativos financeiros transferidos, é reconhecida como um ativo ou passivo separado.

A Companhia não reconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada (por pagamento ou contratualmente), cancelada ou expirada.

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

Notas Explicativas

(ii) Instrumentos financeiros derivativos

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a Companhia e suas controladas não possuíam transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

3.3. Contas a receber de clientes

Registradas de acordo com os valores contratuais, acrescidos de atualização monetária e juros incorridos, quando aplicável, em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste, líquidos de potenciais distratos, perdas esperadas de crédito e de ajuste a valor presente, levando-se em consideração os procedimentos descritos na Nota Explicativa nº 3.13. A provisão para risco de crédito segue o modelo de perda esperada e foi estabelecida mediante as políticas internas da Companhia na qual considera diferentes percentuais de perdas históricas que poderiam ocorrer na cobrança desses créditos, as condições atuais e as premissas sobre as condições econômicas futuras ao longo da vida esperada dos recebíveis.

3.4. Imóveis a comercializar

Os imóveis prontos e a comercializar, e os em construção, são demonstrados ao custo de formação, que não excede o seu valor líquido realizável.

O custo de formação compreende o custo de aquisição de terrenos (que inclui operação de permuta física avaliado ao valor justo), gastos necessários para aprovação do empreendimento com as autoridades governamentais, gastos com incorporação, gastos de construção relacionados com materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, e compreende também o custo financeiro incorrido durante o exercício de construção, até a finalização da obra.

Para as permutas de terrenos, com a entrega de apartamentos a construir ("permuta física"), o valor do terreno adquirido pela Companhia e por suas controladas é mensurado com base no valor justo/ Valor Geral de Vendas - ("VGV") das unidades imobiliárias a serem entregues e é registrado como imóveis a comercializar de terrenos, em contrapartida de adiantamento de clientes no passivo, no momento da assunção dos riscos e definição do projeto de comercialização. Prevalecem para estas transações os mesmos critérios de apropriação aplicados para o resultado de incorporação imobiliária em seu todo. Nesse caso, não há reavaliação dos valores subsequentemente. No caso de permuta de terrenos, com valor financeiro a ser pago pela Companhia ("permuta financeira"), o valor do terreno adquirido pela Companhia e por suas controladas é mensurado ao valor justo negociado entre as partes, e atualizado de acordo com as cláusulas contratuais, com os efeitos subsequentes reconhecidos no resultado.

A classificação entre o circulante e o não circulante é realizada com base na expectativa do lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente.

3.5. Investimentos

A valorização dos investimentos na data de encerramento das demonstrações financeiras, e dos efeitos sobre o resultado do exercício, é realizada usando método de equivalência patrimonial.

3.6. Imobilizado

O imobilizado é registrado pelo custo de aquisição, líquido das depreciações registradas pelo método linear, considerando as respectivas taxas calculadas de acordo com a vida útil estimada. Os estandes de vendas, são registrados pelos gastos com a construção apenas quando a vida útil estimada é superior a 12 meses, e são depreciados de acordo com a sua vida útil estimada.

Um item do imobilizado é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Quaisquer ganhos ou perdas na venda ou baixa de um item do imobilizado são determinados pela diferença entre os valores recebidos na venda e o valor contábil do ativo e são reconhecidos no resultado.

Anualmente as taxas de depreciação são revisadas para adequá-las à vida útil.

Notas Explicativas

3.7. Provisão para riscos e obrigações legais

A provisão para riscos legais é reconhecida quando a Companhia e suas controladas têm uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os riscos cuja probabilidade de perda seja avaliada como possível são apenas divulgados em Nota Explicativa.

Os demais riscos referentes às demandas judiciais e administrativas, com probabilidade de perda remota não são provisionados nem divulgados.

3.8. Credores a pagar por aquisição de imóveis e adiantamentos de clientes

Nas operações de aquisições de imóveis, os compromissos podem ser assumidos para pagamento em espécie, classificados como credores a pagar por aquisição de terrenos, ou, com a entrega de futuras unidades imobiliárias, classificados como adiantamentos de clientes – permuta.

As contas a pagar por aquisição de terrenos são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais e são apresentadas acrescidas dos encargos financeiros incorridos, quando aplicável, e das respectivas baixas pela liquidação dessas obrigações. Determinados terrenos foram adquiridos através de permuta física, formalizados através de contratos de SCP e com pagamento correspondente ao recebimento de um percentual do VGV do respectivo empreendimento. As obrigações pela aquisição de imóveis mediante as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias a construir são registradas ao seu valor justo e apresentadas como adiantamento de clientes – permuta. O registro da operação de permuta é efetuado somente quando da definição do projeto a ser viabilizado e os valores são demonstrados ao seu valor justo de realização. O reconhecimento da receita ao resultado é realizado na rubrica de “vendas de imóveis” pelos mesmos critérios da Nota Explicativa nº 3.13.

Adiantamento de clientes referem-se aos recebimentos por venda de imóveis, superiores ao reconhecimento das receitas conforme a prática contábil descrita na Nota Explicativa nº 3.13.

3.9. Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

Os ativos são reconhecidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas quando os recursos advêm de eventos passados, e que a entidade tenha controle e certeza de que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Os passivos são reconhecidos quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação for provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

3.10. Imposto de renda e contribuição social correntes

O imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber/compensar esperado sobre o lucro tributável do exercício.

O imposto de renda (25%) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) (9%) são calculados observando-se suas alíquotas nominais, que conjuntamente, totalizam 34%.

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda e contribuição social é baseada no lucro estimado apurado à razão de 8% e 12% sobre as receitas brutas, respectivamente, sobre o qual se aplica as alíquotas nominais do respectivo imposto e contribuição.

Conforme facultado pela legislação, a incorporação de alguns empreendimentos estão submetidas ao regime de afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens, direitos e obrigações a ela vinculados, estão apartados do patrimônio do incorporador e constituem patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

Notas Explicativas

Adicionalmente, certas controladas efetuaram a opção irrevogável pelo “Regime Especial de Tributação (RET)”, segundo o qual o imposto de renda e contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% também considerando PIS e Cofins sobre as receitas).

3.11. Impostos e contribuições diferidos

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são gerados por diferenças temporárias da data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis.

O imposto de renda, a contribuição social, o Programa de Integração Social (PIS) e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (Cofins), com recolhimentos diferidos, são reconhecidos no passivo circulante e não circulante, conforme expectativa de recebimento das parcelas previstas nos contratos de compra e venda.

O saldo referente ao recolhimento diferido refere-se à diferença entre o reconhecimento do saldo a pagar pelo critério societário, descrito na Nota Explicativa nº 3.13, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

3.12. Ajuste a valor presente de contas a receber

O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber de unidades não concluídas, considerando o prazo estimado até a entrega das chaves, utilizando a maior taxa entre a taxa média de remuneração de títulos públicos (NTN-B) e a taxa média de captação praticada pela Companhia, sem inflação, para os financiamentos obtidos.

O ajuste a valor presente da rubrica “Contas a receber” é registrado no resultado na rubrica “Receita líquida”. A reversão do ajuste a valor presente é reconhecida na mesma rubrica.

3.13. Reconhecimento da receita com venda de imóveis e com a prestação de serviços

i) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

a) Nas vendas de unidades concluídas

Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida quando a venda é efetivada (transferência de riscos e benefícios), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.

b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos

A Companhia e suas controladas adotaram a NBC TG 47 (IFRS 15) – “Receitas de Contratos com Clientes” e também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

De acordo com a NBC TG 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”.

Ainda de acordo com essa norma, a receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: **(i)** identificação do contrato; **(ii)** identificação das obrigações de desempenho; **(iii)** determinação do preço da transação; **(iv)** alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; **(v)** reconhecimento da receita.

Notas Explicativas

A Companhia contabiliza os efeitos dos contratos somente quando: **(i)** as partes aprovam o contrato; **(ii)** puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; **(iii)** o contrato possuir substância comercial; e **(iv)** for provável o recebimento da contraprestação que a Companhia tem direito.

O modelo de negócios da Companhia é predominantemente baseado em contratos de compra e venda de imóveis classificados como tipo 2 com “financiamento na planta”, geralmente voltado à população de baixa renda. Nessa modalidade, o cliente assina “contrato de compra e venda de imóvel na planta” com a incorporadora, bem como já assina a escritura do imóvel pela fração ideal, já prevendo as condições de pagamento, conforme seguem:

- (i) Pagamentos direto à incorporadora;**
- (ii) Financiamento bancário;**
- (iii) Recursos provenientes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS); e**
- (iv) Eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo.**

Os valores pagos diretamente à incorporadora (item **(i)** acima) representam aproximadamente de 5% a 10% do valor do imóvel, sendo o restante do valor proveniente de financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios (itens de **(ii)** a **(iv)** acima). Em seguida, o cliente firma contrato de financiamento bancário (“contrato particular, com caráter de escritura pública”) com instituição financeira, contemplando os valores do financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo. A liberação destes recursos fica condicionada ao andamento das obras, de acordo com o percentual atestado no Relatório de Acompanhamento Físico da Obra, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado pela instituição financeira. Este acompanhamento, para fins de liberação das parcelas, é efetuado pela área de engenharia da instituição financeira. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade do imóvel é transferida para o cliente, sendo fiduciariamente alienado à respectiva instituição financeira.

Com isso, nas vendas de unidades não concluídas, são adotados os seguintes procedimentos para reconhecimento do resultado:

- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica “Imóveis a comercializar”;
- As receitas de vendas apuradas, conforme o item anterior, mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos;
- As receitas são reconhecidas a partir do momento em que o empreendimento imobiliário lançado não mais estiver sob os efeitos de cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação;
- Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios “*pro rata temporis*”;

Notas Explicativas

- Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes às contas a pagar por aquisição de terrenos e às operações de financiamento imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido na rubrica de imóveis a comercializar e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;
- As despesas comerciais inerentes à atividade de comercialização são qualificadas como incorridas à medida que ocorre a veiculação e aplicação ou conforme o regime de competência;
- A provisão para garantia é constituída em contrapartida do resultado (custo), à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento;
- Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas e custos ou a extensão do prazo para a conclusão dos empreendimentos imobiliários, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no exercício que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram as revisões.

c) Provisão para distratos

Nos distratos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A reversão do custo aumenta os estoques de imóveis a comercializar. A Companhia também reconhece, por efeito do distrato, o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado. A Companhia efetua a provisão para distratos, quando em sua análise são identificadas incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade. Para essa análise, a Companhia utiliza como premissa básica a aplicação de um percentual obtido na relação entre distratos/vendas comparada a toda sua base ativa de contratos não repassados. Estes ajustamentos vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida.

ii) Receita com prestação de serviços

A receita com prestação de serviços corresponde a taxa de Administração técnica de construção, sendo reconhecida na medida que os serviços são prestados.

3.14. Avaliação do valor recuperável de ativos

A Administração revisa, no mínimo anualmente, o valor contábil líquido dos principais ativos (imóveis a comercializar, investimentos e o imobilizado), com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável.

Com base na avaliação da Administração sobre a recuperabilidade do saldo de imóveis a comercializar, não foram identificados indicadores de perdas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

Notas Explicativas

3.15. Receitas e despesas financeiras

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, ganhos na alienação de ativos financeiros disponíveis para venda e variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado. A receita de juros é reconhecida no resultado, por meio do método dos juros efetivos.

As despesas financeiras abrangem despesas com juros sobre empréstimos, ajustes de desconto a valor presente das provisões e contraprestação contingente, perdas em alienação de ativos disponíveis para venda, variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado e perdas por redução ao valor recuperável (“*impairment*”) reconhecidas nos ativos financeiros (exceto recebíveis). Custos de empréstimos que não são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável são mensurados no resultado por meio do método de juros efetivos.

3.16. Informação por segmento

A Companhia e suas controladas são voltadas basicamente para um único segmento operacional de incorporação imobiliária. Todos os relatórios internos fornecidos para os principais tomadores de decisões operacionais, representados pela Administração da Companhia, considera um único segmento de incorporação imobiliária.

3.17. Benefícios a empregados

Os salários e benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, as remunerações fixas (salários, INSS, FGTS, férias, 13º salário, entre outros) e remunerações variáveis, tais como as participações nos lucros e gratificações.

Esses benefícios são registrados no resultado do exercício à medida que são incorridos.

A Companhia outorgou aos administradores e empregados (“beneficiários”) da Companhia, eleitos como participantes do programa, opções de compra de ações liquidáveis em ações, as quais somente poderão ser exercidas após prazos específicos de carência. Essas opções são mensuradas ao valor justo, determinado pelo método de avaliação “Black-Scholes” nas datas em que os programas de opções são concedidos, e são reconhecidas no resultado operacional, na rubrica “Despesas administrativas”, linearmente durante os períodos de carência, em contrapartida à conta “Opções de ações outorgadas” em reservas de capital no patrimônio líquido.

A Companhia revisa, anualmente, suas estimativas da quantidade de opções que terão seus direitos adquiridos, considerando as condições de aquisição não relacionadas ao mercado e as condições por tempo de serviço. A Companhia reconhece o impacto da revisão das estimativas iniciais, se houver, na demonstração do resultado, com contrapartida no patrimônio líquido.

A Companhia e suas controladas não mantêm planos de previdência privada ou plano de aposentadoria.

3.18. Lucro básico e diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento ocorridos no exercício ou nos eventos subsequentes na preparação das demonstrações financeiras. Já o lucro por ação diluído é calculado de maneira similar ao resultado por ação básico, exceto pelo fato de que as quantidades de ações em circulação são ajustadas para refletir ações adicionais em circulação caso as ações com potencial de diluição, atribuíveis a opções de compra de ações, tivessem sido emitidas durante os períodos respectivos.

Notas Explicativas

3.19. Demonstrações do Valor Adicionado (“DVA”)

A Companhia elaborou as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA) individuais e consolidadas, nos termos do Pronunciamento Técnico NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado, as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas conforme é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicável às Companhias abertas, enquanto que para IFRS representam informação financeira adicional, requeridas como parte das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

A DVA tem o objetivo de demonstrar o valor da riqueza gerada pela Companhia e suas controladas, a sua distribuição entre os elementos que contribuíram para a geração dessa riqueza, tais como empregados, financiadores, acionistas, governo e outros, bem como a parcela da riqueza não distribuída.

3.20. Sociedade em Contas de Participação (“SCP”)

Para viabilização dos projetos imobiliários, a Companhia firmou acordos com parceiros empreendedores em alguns negócios, os quais são denominados como sócios participantes, de acordo com o Art. 991 do Código Civil. As obrigações com os parceiros são constituídas pelos valores aportados pelos mesmos, somados aos resultados acumulados que lhes competem nos respectivos empreendimentos. As obrigações serão liquidadas na medida em que ocorrer a distribuição de lucros nos empreendimentos imobiliários. Nesses acordos a Companhia figura como o sócio ostensivo, sendo o responsável legalmente pelos riscos e obrigações do empreendimento imobiliário conforme previsto na Lei. Logo, todos os ativos e passivos relacionados a estes acordos são apresentados integralmente nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

3.21. Novas normas, alterações e interpretações

Novas normas, alterações e interpretações à normas existentes que não são efetivas ainda e não foram adotadas antecipadamente pela Companhia (para as quais não se espera impactos significativos no período de adoção inicial e que, portanto, divulgações adicionais não estão sendo efetuadas):

- Contratos de seguros (alterações à IFRS 17 e IFRS 4);
- Divulgação de Políticas Contábeis (Alterações ao CPC 26/IAS 1 e IFRS Practice Statement);
- Alterações IFRS 10/CPC 36 (R3) e - Venda ou contribuição de ativos entre um investidor e IAS 28/CPC 18 (R2) sua coligada ou joint venture;
- Alterações às IAS 1/CPC 26 (R1) e - Divulgação de Políticas Contábeis;
- IFRS Declaração da Prática 2 Alterações às IAS 8/CPC 23 - Definição de Estimativas Contábeis;
- Classificação de passivo como circulante e não circulante (alterações à IAS 1);
- Definição de estimativas contábeis (alterações à IAS 8); e
- Imposto diferido relacionado a ativos e passivos resultantes de única transação (alterações à IAS 12).

Notas Explicativas

4. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras com restrições

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|----------------|---------------|----------------|----------------|
| | 31/12/2022 | 31/12/2021 | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
| Caixa e equivalentes de caixa | | | | |
| Caixa | 173 | 210 | 173 | 210 |
| Bancos | 113 | 141 | 10.103 | 13.178 |
| Aplicações financeiras (a) | 139.270 | 83.560 | 243.961 | 186.950 |
| Aplicações financeiras - debêntures (b) | 552 | - | 552 | - |
| Total | 140.108 | 83.911 | 254.789 | 200.338 |
| Aplicações financeiras com restrições | | | | |
| Aplicações financeiras com restrições (c) | - | - | 85.794 | 91.033 |
| Total | - | - | 85.794 | 91.033 |
| Total caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras com restrições | | | | |
| | 140.108 | 83.911 | 340.583 | 291.371 |
| Circulante | 139.556 | 83.911 | 340.031 | 200.338 |
| Não circulante | 552 | - | 552 | - |

- (a) Correspondem às aplicações de renda fixa com liquidez imediata e baixo risco de mudança de valores. Estão vinculadas à variação do CDI em que as taxas de remuneração variam para a controladora e consolidado de 99,0% a 101,2% do CDI (de 99,0% a 103% em 2021). A Administração utilizará os recursos em suas operações de curto prazo; e
- (b) Refere-se à aquisição de Debênture Conversível em ação junto à coligada BRO. O passivo a pagar em 31 de dezembro de 2022 totaliza o montante de R\$552, e encontra-se registrado na rubrica "Partes relacionadas" (Nota Explicativa nº 7).

A seguir, estão descritas a principais características deste instrumento financeiro:

| | |
|--|---|
| Emissor: | Klubi Participações S.A. |
| Data de emissão: | 21/12/2022 |
| Série: | Única |
| Total de debêntures emitidas e valor unitário | Valor total de R\$30.000 (trinta milhões de reais), correspondentes a 30.000 (trinta mil) debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais) |
| Prazo de pagamento | Em até 30 dia após a subscrição |
| Número de debêntures adquiridas pela Companhia e valor de aquisição | 552 (quinhentos e cinquenta e duas) debêntures, correspondentes a R\$552 (quinhentos e cinquenta e dois mil reais) |
| Rendimento e juros relacionados | O valor nominal unitário não terá atualização monetária. A partir da data de subscrição, as debêntures serão remuneradas pela variação positiva do CDI, acrescidos de uma sobretaxa correspondente a 6% (seis por cento) ao ano |
| Vencimento | O vencimento ocorrerá em 21 de dezembro de 2024, com possibilidade de postergação do vencimento em 12 meses adicionais, com continuação da incidência de remuneração |
| Conversibilidade das debêntures em ações | Poderão ser convertidas em ações preferenciais com direito a voto de emissão da emissora (Ações de conversão), a exclusivo critério do Debenturista, desde a data de emissão até a data de vencimento das Debêntures |

- (c) Referem-se a saldos bancários com restrições que são mantidos em aplicações financeiras. Os recursos são liberados conforme a regularização dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias dos promitentes compradores junto aos cartórios.

Notas Explicativas

5. Contas a receber

| | Controladora | | Consolidado | |
|--------------------------------------|--------------|------------|----------------|----------------|
| | 31/12/2022 | 31/12/2021 | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
| Unidades em construção | - | - | 364.164 | 231.827 |
| Unidades concluídas | - | - | 64.596 | 6.257 |
| Prestação de serviços | 717 | 326 | 717 | 326 |
| Provisão de distratos | - | - | (7.735) | (8.788) |
| Perda Esperada com Crédito (PEC) (a) | - | - | (17.641) | (4.865) |
| Ajuste a valor presente (b) | - | - | (15.442) | (6.560) |
| Total | 717 | 326 | 388.659 | 218.197 |
| Circulante | 509 | 118 | 274.341 | 154.009 |
| Não circulante | 208 | 208 | 114.318 | 64.188 |

(a) O aumento da Perda Esperada com Crédito (PEC) em 2022 é reflexo, principalmente, do aumento da carteira de contas a receber, resultando em um crescimento proporcional do aumento de inadimplência; e

(b) A Taxa de AVP da Companhia é calculada da seguinte forma: (i) taxa de captação média menos IPCA projetado comparado com a NTN-B (entre os dois o maior). Atualmente, a maior parte das captações da Companhia estão atreladas ao CDI. Pelo fato deste índice ter sofrido um expressivo aumento em 2022, passando de 8,76% em 2021 para 13,65% em 2022, houve um aumento significativo na taxa de AVP da Companhia.

O efeito do ajuste a valor presente no resultado consolidado do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi uma despesa de R\$ 8.882 (despesa de R\$ 3.652 no exercício findo em 31 de dezembro de 2021). A taxa de desconto aplicada para os contratos varia de 4,33% a 7,34% a.a. durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, conforme critérios definidos no CPC 12 (de 3,0% a 3,5% a.a. no exercício findo em 31 de dezembro de 2021).

Os saldos de contas a receber de clientes vinculados à Caixa Econômica Federal (principal contas a receber das controladas) não possuem correções ou atualizações, enquanto os saldos relativos às contas a receber cujos financiamentos foram realizados diretamente com as controladas da Companhia são corrigidos pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a obtenção do Habite-se, e posteriormente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) ou Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), mais tabela *price*.

Notas Explicativas

A segregação de contas a receber de clientes por vencimento está assim representada:

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|--------------|------------|-----------------|-----------------|
| | 31/12/2022 | 31/12/2021 | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
| Vencidas | | | | |
| Até 60 dias | 578 | 118 | 15.343 | 10.197 |
| De 61 a 90 dias | - | - | 4.614 | 1.372 |
| De 91 a 180 dias | - | - | 3.732 | 3.040 |
| Acima de 180 dias | - | - | 4.466 | 3.002 |
| Subtotal | 578 | 118 | 28.155 | 17.611 |
| A vencer | | | | |
| Até 01 ano | - | - | 287.004 | 156.612 |
| Até 03 anos | 139 | 208 | 96.291 | 59.542 |
| Acima de 03 anos | - | - | 18.027 | 4.645 |
| Subtotal | 139 | 208 | 401.322 | 220.799 |
| Total vencidas e a vencer | 717 | 326 | 429.477 | 238.410 |
| Perda Esperada com Crédito (PEC) e ajuste a valor presente | | | | |
| Perda esperada com crédito | - | - | (17.641) | (4.865) |
| Provisão para distrato | - | - | (7.735) | (8.788) |
| Ajuste a valor presente | - | - | (15.442) | (6.560) |
| Total | - | - | (40.818) | (20.213) |
| Total | 717 | 326 | 388.659 | 218.197 |

A movimentação das perdas esperadas com créditos e da provisão para distratos nos exercícios findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021, está assim representada:

Movimentação da provisão para distratos

| | Consolidado | |
|----------------------|----------------|-----------------|
| | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
| Saldo inicial | (8.788) | (10.641) |
| Reversões | 1.053 | 1.853 |
| Saldo final | (7.735) | (8.788) |

Movimentação das perdas esperadas com créditos

| | Consolidado | |
|----------------------|-----------------|----------------|
| | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
| Saldo inicial | (4.865) | (3.068) |
| Adições | (12.776) | (1.797) |
| Saldo final | (17.641) | (4.865) |

Notas Explicativas

6. Imóveis a comercializar

São representados pelos terrenos disponíveis para incorporação, pelo custo de formação de unidades imobiliárias disponíveis para venda.

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|--------------|--------------|----------------|----------------|
| | 31/12/2022 | 31/12/2021 | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
| Imóveis concluídos | - | - | 19.032 | 2.362 |
| Imóveis em construção | - | - | 628.831 | 581.943 |
| Terrenos para futuras incorporações | - | - | 112.064 | 75.210 |
| Adiantamento para compra de terrenos | 2.519 | 1.832 | 29.692 | 37.949 |
| Adiantamento a fornecedores (elevadores) | - | - | 22.174 | - |
| Provisão para distratos (reversão de custo) | - | - | 5.600 | 7.135 |
| Juros capitalizados | - | - | 15.204 | 5.651 |
| Total | 2.519 | 1.832 | 832.597 | 710.250 |
| Circulante | - | - | 805.027 | 666.014 |
| Não circulante | 2.519 | 1.832 | 27.570 | 44.236 |

A classificação dos terrenos para futuras incorporações entre o ativo circulante e o não circulante é realizada mediante a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente pela Administração.

Os custos financeiros de financiamentos são capitalizados em "Imóveis a comercializar" das obras em andamento e realizados ao resultado na rubrica "custo dos imóveis vendidos" de acordo com as unidades vendidas.

A movimentação dos encargos financeiros capitalizados nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 está assim representada:

| | Consolidado | |
|--|---------------|--------------|
| | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
| Saldo inicial | 5.651 | 9.827 |
| Encargos financeiros apropriados aos custos dos imóveis (Nota Explicativa nº 23) | (38.223) | (26.177) |
| Encargos financeiros capitalizados (Nota Explicativa nº 11) (i) | 47.776 | 22.001 |
| Total | 15.204 | 5.651 |

- (i) Juros incorridos sobre financiamentos à produção os quais são capitalizados no estoque e reconhecidos no custo dos imóveis vendidos, na proporcionalidade das unidades vendidas.

Notas Explicativas

7. Partes relacionadas

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|----------------|----------------|--------------|---------------|
| | 31/12/2022 | 31/12/2021 | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
| Ativo | | | | |
| Conta corrente e mútuos (a) | 109.445 | 171.504 | - | - |
| Não circulante | 109.445 | 171.504 | - | - |
| Passivo | | | | |
| Conta corrente e mútuos (a) | 319.497 | 501.677 | 3.107 | - |
| Debêntures a pagar (Nota Explicativa nº 4.b) | 552 | - | 552 | - |
| Outras contas a pagar com partes relacionadas (b) | 4.756 | 15.506 | 4.756 | 15.506 |
| Total | 324.805 | 517.183 | 8.415 | 15.506 |
| Circulante | 322.662 | 515.277 | 6.272 | 13.600 |
| Não circulante | 2.143 | 1.906 | 2.143 | 1.906 |

(a) Conta corrente e mútuos com partes relacionadas

Na condução normal dos negócios, a Companhia realiza transações financeiras com suas controladas e outras empresas do Grupo para disponibilização de recursos que são exclusivamente aplicados na atividade imobiliária para a compra de terrenos, pagamento de despesas com stands de vendas, publicidade e propaganda e demais despesas comerciais, bem como para o pagamento dos custos de construção e despesas inerentes ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

Esses recursos são enviados na forma de conta corrente e mútuos sem a previsão de incidência de juros, correção monetária, tampouco prazo de vencimento preestabelecido.

Os valores a receber encontram-se registrados no ativo não circulante devido ao fato de não haver prazo definido recebimento, enquanto aos valores a pagar encontram-se registrados no passivo circulante pelo fato de serem pagos de acordo com a disponibilidade de caixa da Companhia.

A Companhia não espera perdas na realização dos saldos com partes relacionadas.

Notas Explicativas

Os saldos de partes relacionadas estão registrados com base nos valores contábeis e estão assim apresentadas:

Controladora – ativo não circulante

| Ativo não circulante | Controladora | |
|---|----------------|----------------|
| | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
| Mútuos com controladas | | |
| Plano Cambara Empreed. Imob. Ltda. | 15.936 | 13.377 |
| Plano & Vendas Consultoria De Imóveis (i) | - | 45.362 |
| Plano Jacarandá Empreend Imob Ltda. | 167 | - |
| Plano Peroba Empreend Imob Ltda. | 3.852 | - |
| Plano Coqueiro Empreend Imob Ltda. | 2.181 | - |
| Plano Magnólia Empreend Imob Ltda. | 24 | - |
| Plano Madeira Empreed. Imob. Ltda. | 171 | - |
| Plano Paraíba Empreed. Imob. Ltda. | 20 | - |
| Plano Jarí Empreed. Imob. Ltda. | 74 | - |
| MA Rio Branco Empreend Imob. Ltda | 117 | - |
| Plano Laranjeira Empreend Imob Ltda. | 3.144 | 628 |
| Plano Carvalho Empreend Imob Ltda. | - | 1.960 |
| Plano Danúbio Empreed. Imob. Ltda. | 6.548 | 6.858 |
| Plano Iguazu Empreed. Imob. Ltda. | 1.160 | 5.086 |
| Plano Ipiranga Empreed. Imob. Ltda. | 1.491 | 532 |
| Plano Sena Empreed. Imob. Ltda. | - | 8.742 |
| Plano São Francisco Empreed. Imob. Ltda. | 20.763 | 15.268 |
| Plano Colorado Empreed. Imob. Ltda. | 10.835 | 11.806 |
| Plano Columbia Empreed. Imob. Ltda. | - | 13.326 |
| Plano Jordão Empreed. Imob. Ltda. | 20.990 | 10.608 |
| Plano Nilo Empreed. Imob. Ltda. | - | 8.108 |
| Plano Paraná Empreed. Imob. Ltda. | - | 5.237 |
| Plano Reno Empreed. Imob. Ltda. | 1.886 | 1.595 |
| Plano Aracati Empreed. Imob. Ltda. | 376 | 225 |
| Plano Eufrates Empreed. Imob. Ltda. | - | 3.659 |
| Plano Piracicaba Empreed. Imob. Ltda. | 7.226 | 5.028 |
| Plano Tapajós Empreed. Imob. Ltda. | 3.019 | 1.589 |
| Plano Tejo Empreed. Imob. Ltda. | - | 10.935 |
| Plano Sarapu-i Empreed. Imob. Ltda. | 1.557 | |
| Plano Jaguaraiibe Empreed. Imob. Ltda. | 42 | - |
| Plano Japurá Empreed. Imob. Ltda. | 982 | - |
| Plano Biritiba Empreed. Imob. Ltda. | 3.196 | 515 |
| Plano Canoas Empreed. Imob. Ltda. | 1.877 | 235 |
| Plano Guaporé Empreed. Imob. Ltda. | 1.119 | 465 |
| Plano Paranapanema Empreed. Imob. Ltda. | 692 | 360 |
| Total | 109.445 | 171.504 |

Notas Explicativas

Controladora – passivo circulante

| Passivo circulante Mútuos com controladas | Controladora | |
|--|----------------|----------------|
| | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
| Plano Jacarandá Empreend. Imob. Ltda. | - | 57.914 |
| Plano Pitangueiras Empreend Imob Ltda. | - | 12.101 |
| Living Brotas Empreend Imob Ltda. | 37.288 | 37.327 |
| Plano Videira Empreend Imob Ltda. | 4 | 13.507 |
| Plano Cabreúva Empreend Imob Ltda. | 11.257 | 8.834 |
| Plano Angelim Empreend Imob Ltda. | 38.469 | 38.227 |
| Plano Carvalho Empreend Imob Ltda. | 22.086 | - |
| Plano Pinheiro Empreend Imob Ltda. | 6 | 17.798 |
| Plano Peroba Empreend Imob Ltda. | - | 45.552 |
| Plano Guarita Empreend Imob Ltda. | 69.509 | 14.362 |
| Plano Cambuí Empreend Imob Ltda. | 58.446 | 47.387 |
| Plano Coqueiro Empreend Imob Ltda. | - | 18.251 |
| Plano Magnólia Empreend Imob Ltda. | - | 16.820 |
| Plano Limeira Empreend Imob Ltda. | 25.831 | 12.126 |
| Plano Amazonas Empreend. Imob. Ltda. | 3.107 | 29.105 |
| Plano Madeira Empreend. Imob. Ltda. | - | 65.546 |
| Plano Xingu Empreend. Imob. Ltda. | 796 | 20.624 |
| Plano Tocantins Empreend. Imob. Ltda. | 968 | 267 |
| Plano Tiete Empreend. Imob. Ltda. | 154 | 12.013 |
| Plano Araguaia Empreend. Imob. Ltda. | 10.285 | 536 |
| Plano Paraíba Empreend. Imob. Ltda. | - | 5.732 |
| Plano Solimões Empreend. Imob. Ltda. | 5.262 | 26.290 |
| Plano Tigre Empreend. Imob. Ltda. | 1.237 | 1.308 |
| Plano Sena Empreend. Imob. Ltda. | 2.263 | - |
| Plano Eufrates Empreend. Imob. Ltda. | 5.763 | - |
| Plano Tejo Empreend. Imob. Ltda. | 5.976 | - |
| Plano Jaguaraiibe Empreend. Imob. Ltda. | - | 10 |
| Plano Japurá Empreend. Imob. Ltda. | - | 10 |
| Plano Pirapora Empreend. Imob. Ltda. | - | 10 |
| Plano Sarapuú Empreend. Imob. Ltda. | - | 10 |
| Plano Sorocaba Empreend. Imob. Ltda. | - | 10 |
| Plano Columbia Empreend. Imob. Ltda. | 422 | - |
| Plano Nilo Empreend. Imob. Ltda. | 19.380 | - |
| Plano Paraná Empreend. Imob. Ltda. | 988 | - |
| Total | 319.497 | 501.677 |

Consolidado – passivo circulante

| Mútuos com controladas | Consolidado | |
|--|--------------|------------|
| | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
| Mundo Apto Empreend e Participações Ltda. (ii) | 3.107 | - |
| Total | 3.107 | - |

- (i) Através da 11a alteração de seu contrato social, a sócia Koby cedeu para a Companhia o total de suas cotas, que representavam 0,02% do capital da controlada Plano & Vendas Consultoria de imóveis, passando a Companhia a ter o controle integral desta Empresa. Em ato contínuo, a Companhia realizou aumento de capital, o montante de R\$59.017 através de capitalização de saldos em mútuos ativos que possuía junto a essa controlada.
- (ii) Mútuo recebido de acionista não controlador na controlada MA Rio Branco Empreendimento Imobiliário SPE. Dessa forma, referido passivo não foi eliminado nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia.

Notas Explicativas

(b) Outras contas a pagar com partes relacionadas

Correspondem aos saldos remanescentes a pagar pela aquisição das sociedades listadas na composição a seguir.

O fluxo de pagamento acordado entre partes prevê pagamento na proporção dos recebimentos do respectivo empreendimento, dessa forma, os saldos são corrigidos pelo CDI até o lançamento do empreendimento e pelo INCC após o lançamento do empreendimento.

Nessas transações, as contas a pagar conforme divulgado nessa nota, sofrem atualizações com base em índices acordados entre as partes, não havendo no entendimento da Companhia, por consequência, prejuízos a eventuais acionistas/cotistas não controladores nem prejuízo ou favorecimento da Companhia e suas controladas. As remunerações previstas são definidas com base na remuneração que teria numa aplicação financeira que usualmente é feita pelas partes relacionadas envolvidas e à época da operação.

A composição do contas a pagar por sociedade adquirida, é como segue:

| | Controladora e consolidado | |
|--|----------------------------|---------------|
| | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
| Plano Cambara Empreend. Imob. Ltda. | 2.613 | 3.729 |
| Plano Jacaranda Empreend. Imob. Ltda. | - | 9.871 |
| Plano Laranjeira Empreend. Imob. Ltda. | 2.143 | 1.906 |
| Total | 4.756 | 15.506 |
| Circulante | 2.613 | 13.600 |
| Não circulante | 2.143 | 1.906 |

O cronograma de vencimento dessas obrigações está demonstrado a seguir:

| | Controladora e consolidado | |
|---------------|----------------------------|---------------|
| | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
| 2022 | - | 13.600 |
| 2023 | 2.613 | 1.906 |
| 2024 | 2.143 | - |
| Acima de 2024 | - | - |
| Total | 4.756 | 15.506 |

(c) Contrato de aluguel

A controlada Plano & Vendas Consultoria de Imóveis Ltda. (adquirida pela Companhia em 1º de julho de 2019) possui contrato de aluguel com empresas dos cotistas controladores, para o imóvel onde se localiza suas instalações, sendo o custo mensal de R\$ 34, sendo a despesa total registrada no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 de R\$ 408 (R\$ 410 no exercício findo em 31 de dezembro de 2021), reajustado mediante negociação entre as partes, e com prazo de duração indeterminado. As condições e valores de mercado são os mesmos que praticaria com terceiros.

(d) Remuneração de pessoal-chave da Administração

A remuneração global dos diretores estatutários registradas no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$ 11.138 e R\$ 12.191 na controladora e no consolidado, respectivamente (em dezembro de 2021 foi R\$ 10.782 e R\$ 11.255, respectivamente). Essas despesas encontram-se registradas na rubrica "Remuneração de administradores" em despesas administrativas do resultado do exercício (Nota Explicativa nº 25).

Conforme AGOE realizada em 26 de abril de 2022, foi aprovada a remuneração anual global do Conselho de Administração, Diretoria Executiva e Comitê de Auditoria da Companhia no montante global anual de até R\$ 16.700.

Notas Explicativas

8. Investimentos e provisão para perdas com investimentos

a) Composição do saldo

| Participações societárias | Controladora | | Consolidado | |
|--|-----------------|-----------------|--------------|--------------|
| | 31/12/2022 | 31/12/2021 | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
| Ativo | | | | |
| Investimentos em controladas | 642.531 | 775.932 | - | - |
| Investimentos em coligadas | 1.534 | 1.998 | 1.534 | 1.998 |
| Total ativo | 644.065 | 777.930 | 1.534 | 1.998 |
| Passivo | | | | |
| Investimentos controladas – com passivo a descoberto (i) | (10.858) | (61.975) | - | - |
| Total | (10.858) | (61.975) | - | - |
| Total investimentos – líquido | 633.207 | 715.955 | 1.534 | 1.998 |

(i) Os investimentos em controladas com o patrimônio líquido negativo foram reclassificados para a rubrica “Provisão para perda de investimentos”, pois a Companhia arca com todas as obrigações além das legais impostas pela legislação do País.

b) Movimentações dos investimentos em participações societárias

Nos quadros a seguir estão resumidas as principais movimentações nos investimentos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021:

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|----------------|----------------|--------------|--------------|
| | 31/12/2022 | 31/12/2021 | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
| Saldo em 1º de janeiro | 715.955 | 515.105 | 1.998 | - |
| Adição de investimentos – compra/integralização de participações | 58.867 | 2.000 | - | 2.000 |
| Baixa de investimentos – venda de participações | 65 | - | - | - |
| Adição de investimentos – constituição de novas sociedades | - | 100 | - | - |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | - | (2.854) | - | - |
| Dividendos recebidos | (354.263) | - | - | - |
| Equivalência patrimonial – controladas e coligadas | 212.583 | 201.604 | (464) | (2) |
| Total | 633.207 | 715.955 | 1.534 | 1.998 |

Notas Explicativas

c) Principais informações das controladas e das participações societárias na controladora

| Investida | (%) Particip. | 31/12/2022 | | | | | |
|---------------------------------------|------------------|-------------------|---------|-----------------------|-----------|----------------|--------------------------|
| | | Balço patrimonial | | | | Controladora | |
| | | Ativo | Passivo | PL antes do resultado | Resultado | Investimento | Equivalência patrimonial |
| Plano Pinheiro Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 3.400 | 849 | 2.392 | 159 | 2.551 | 159 |
| Plano Amazonas Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 146.645 | 90.686 | 46.039 | 9.920 | 55.959 | 9.920 |
| Plano Madeira Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 13.550 | 716 | 11.821 | 1.013 | 12.834 | 1.013 |
| Plano Cambara Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 79.372 | 78.706 | (2.261) | 2.927 | 666 | 2.927 |
| Plano Cambui Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 92.321 | 22.359 | 58.093 | 11.869 | 69.962 | 11.869 |
| Plano Carvalho Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 82.852 | 16.308 | 33.474 | 33.070 | 66.544 | 33.070 |
| Plano Peroba Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 13.554 | 11.824 | 1.754 | (24) | 1.730 | (24) |
| Plano Jacaranda Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 9.739 | 434 | 9.871 | (566) | 9.305 | (566) |
| Living Brotas Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 37.390 | 1.320 | 36.656 | (586) | 36.070 | (586) |
| Plano Xingu Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 6.932 | 510 | 7.668 | (1.246) | 6.422 | (1.246) |
| Plano Angelim Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 40.052 | 2.147 | 38.505 | (600) | 37.905 | (600) |
| Plano Guarita Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 134.638 | 52.077 | 55.881 | 26.680 | 82.561 | 26.680 |
| Plano Limeira Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 73.587 | 36.323 | 25.986 | 11.278 | 37.264 | 11.278 |
| Plano Videira Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 22.137 | 2.119 | 9.468 | 10.550 | 20.018 | 10.550 |
| Plano Solimões Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 19.076 | 14.070 | 4.472 | 534 | 5.006 | 534 |
| Plano Paraíba Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 5.550 | 211 | 4.866 | 473 | 5.339 | 473 |
| Plano Magnólia Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 757 | 291 | 1.116 | (650) | 466 | (650) |
| Plano Cabreúva Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 14.406 | 470 | 13.594 | 342 | 13.936 | 342 |
| Plano Coqueiro Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 27.775 | 23.761 | 517 | 3.497 | 4.014 | 3.497 |
| Plano Iguaçú Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 40.796 | 26.868 | 9.241 | 4.687 | 13.928 | 4.687 |
| Plano Danúbio Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 1.095 | 6.704 | (6.073) | 464 | (5.609) | 464 |
| Plano Tiete Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 749 | 94 | 329 | 326 | 655 | 326 |
| Plano Araguaia Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 12.404 | 340 | 11.873 | 191 | 12.064 | 191 |
| Plano Tocantins Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 56.773 | 38.715 | 9.539 | 8.519 | 18.058 | 8.519 |
| Plano Nilo Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 27.716 | 4.002 | 10.820 | 12.894 | 23.714 | 12.894 |
| Plano Colorado Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 59.834 | 48.672 | (1.411) | 12.573 | 11.162 | 12.573 |
| Subtotal | | | | | | 542.524 | 148.294 |

Notas Explicativas

| Investida | (%) Particip. | 31/12/2022 | | | | | |
|---|----------------|---------------------|---------|-----------------------|-----------|---------------|--------------------------|
| | | Balanço patrimonial | | | | Controladora | |
| | | Ativo | Passivo | PL antes do resultado | Resultado | Investimento | Equivalência patrimonial |
| Plano Ipiranga Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 1.933 | 1.595 | (1.062) | 1.400 | 338 | 1.400 |
| Plano Tigre Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 27.782 | 8.473 | 4.297 | 15.012 | 19.309 | 15.012 |
| Plano São Francisco Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 145.654 | 133.570 | (759) | 12.843 | 12.084 | 12.843 |
| Plano Sena Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 37.044 | 32.010 | (386) | 5.420 | 5.034 | 5.420 |
| Plano Columbia Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 69.248 | 65.765 | (549) | 4.032 | 3.483 | 4.032 |
| Plano & Vendas Consultoria de Imóveis Ltda. (v) | 100,00% | 876 | 4.391 | 12.315 | (15.830) | (3.502) | (15.827) |
| Plano Jordao Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 133.497 | 123.415 | (608) | 10.690 | 10.082 | 10.690 |
| Plano Paraná Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 35.923 | 34.231 | (535) | 2.227 | 1.692 | 2.227 |
| Plano Piracicaba Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 73.172 | 72.810 | (84) | 446 | 362 | 446 |
| Plano Tejo Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 65.376 | 61.672 | (1.457) | 5.161 | 3.704 | 5.161 |
| Plano Reno Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 1.813 | 1.889 | (63) | (13) | (76) | (13) |
| Plano Aracati Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 403 | 400 | 5 | (2) | 3 | (2) |
| Plano Eufrates Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 46.145 | 33.376 | (840) | 13.609 | 12.769 | 13.609 |
| Plano Tapajós Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 2.990 | 3.023 | (20) | (13) | (33) | (13) |
| Plano Laranjeira Empreend. Imob. Ltda. (i) | 100,00% | 37.525 | 35.506 | 2.450 | (431) | 2.019 | (431) |
| Plano Pitangueiras Empreend. Imob. Ltda. - SCP (ii) | 99,99% | 25.139 | 1.643 | 11.934 | 11.562 | 23.503 | 11.561 |
| Plano Biritiba Empreend. Imob. Ltda. (iii) | 100,00% | 3.147 | 3.198 | (6) | (45) | (51) | (45) |
| Plano Canoas Empreend. Imob. Ltda. (iii) | 100,00% | 1.824 | 1.882 | (39) | (19) | (58) | (19) |
| Plano Guaporé Empreend. Imob. Ltda. (iii e vi) | 50,00% | 978 | 1.113 | (111) | (24) | (67) | (12) |
| Plano Jarí Empreend. Imob. Ltda. (iii) | 100,00% | 78 | 77 | 9 | (8) | 1 | (8) |
| Plano Paranapanema Empreend. Imob. Ltda. (iii) | 100,00% | 591 | 692 | (70) | (31) | (101) | (31) |
| Subtotal | | | | | | 90.495 | 66.000 |

Notas Explicativas

| Investida | (% Particip. | 31/12/2022 | | | | | |
|--|-----------------|-------------------|---------|-----------------------|-----------|----------------|--------------------------|
| | | Balço patrimonial | | | | Controladora | |
| | | Ativo | Passivo | PL antes do resultado | Resultado | Investimento | Equivalência patrimonial |
| Plano Jaguaribe Empreend. Imob. Ltda.(iii) | 100,00% | 44 | 54 | 10 | (20) | (10) | (20) |
| Plano Japurá Empreend. Imob. Ltda.(iii e vi) | 60,00% | 528 | 998 | 17 | (487) | (282) | (292) |
| Plano Pirapora Empreend. Imob. Ltda.(iii) | 100,00% | 18 | 10 | 10 | (2) | 8 | (2) |
| Plano Sarapui Empreend. Imob. Ltda.(iii) | 100,00% | 1.551 | 1.569 | 10 | (28) | (18) | (28) |
| Plano Sorocaba Empreend. Imob. Ltda.(iii) | 100,00% | 18 | 10 | 10 | (2) | 8 | (2) |
| MA Rio Branco Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (v) | 50,00% | 26.964 | 28.996 | (226) | (1.805) | (1.052) | (903) |
| BRO 2020 Participações S.A. (iv) | 1,84% | 7.881 | 103 | 32.980 | (25.202) | 1.534 | (464) |
| Subtotal | | | | | | 188 | (1.711) |
| Total investimentos na controladora | | | | | | 633.207 | 212.583 |

- (i) Controladas adquiridas em transação entre sócios.
- (ii) Vide detalhes da investida no item (g) a seguir;
- (iii) Controlada constituída no exercício de 2021;
- (iv) Participação societária em coligada adquirida no exercício de 2021, vide detalhes no item (h) a seguir;
- (v) Participação societária em controlada adquirida ou integralizada no exercício de 2022, vide detalhes no item (i) a seguir; e
- (vi) Alienação parcial de participação societária em controlada ocorrida no exercício de 2022, vide detalhes no item (j) a seguir.

Notas Explicativas

| | | 31/12/2021 | | | | | |
|---------------------------------------|----------------|-------------------|---------|-----------------------|-----------|----------------|--------------------------|
| Investida | (%) Particip. | Balço patrimonial | | | | Controladora | |
| | | Ativo | Passivo | PL antes do resultado | Resultado | Investimento | Equivalência patrimonial |
| Plano Pinheiro Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 22.002 | 1.059 | 21.808 | (865) | 20.943 | (865) |
| Plano Amazonas Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 122.742 | 76.703 | 37.229 | 8.810 | 46.039 | 8.810 |
| Plano Madeira Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 77.641 | 1.014 | 72.941 | 3.686 | 76.628 | 3.686 |
| Plano Cambara Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 77.584 | 79.845 | (2.175) | (86) | (2.261) | (86) |
| Plano Cambui Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 86.828 | 28.734 | 40.368 | 17.726 | 58.094 | 17.726 |
| Plano Carvalho Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 82.866 | 49.392 | 14.642 | 18.832 | 33.474 | 18.832 |
| Plano Peroba Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 46.343 | 252 | 46.911 | (820) | 46.091 | (820) |
| Plano Jacaranda Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 72.428 | 6.420 | 44.496 | 21.512 | 66.008 | 21.512 |
| Living Brotas Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 37.708 | 1.052 | 36.710 | (54) | 36.656 | (54) |
| Plano Xingu Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 35.645 | 2.210 | 20.657 | 12.778 | 33.435 | 12.778 |
| Plano Angelim Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 41.441 | 2.936 | 37.949 | 556 | 38.505 | 556 |
| Plano Guarita Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 121.793 | 65.913 | 14.590 | 41.290 | 55.880 | 41.290 |
| Plano Limeira Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 62.978 | 36.991 | 21.427 | 4.560 | 25.987 | 4.560 |
| Plano Videira Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 47.650 | 20.967 | 25.960 | 723 | 26.683 | 723 |
| Plano Solimões Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 26.902 | 445 | 26.759 | (302) | 26.457 | (302) |
| Plano Paraíba Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 10.720 | 225 | 10.221 | 274 | 10.495 | 274 |
| Plano Magnólia Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 18.853 | 594 | 13.334 | 4.925 | 18.259 | 4.925 |
| Plano Cabreúva Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 43.105 | 7.496 | 13.636 | 21.973 | 35.609 | 21.973 |
| Plano Coqueiro Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 19.124 | 575 | 18.629 | (80) | 18.549 | (80) |
| Plano Iguaçú Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 47.208 | 37.967 | 10.661 | (1.420) | 9.241 | (1.420) |
| Plano Danúbio Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 1.091 | 7.164 | (4.410) | (1.663) | (6.073) | (1.663) |
| Plano Tiete Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 16.937 | 5.257 | 1.606 | 10.074 | 11.679 | 10.074 |
| Plano Araguaia Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 14.731 | 1.821 | 1.666 | 11.244 | 12.910 | 11.244 |
| Plano Tocantins Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 63.090 | 53.551 | 6.713 | 2.826 | 9.539 | 2.826 |
| Plano Nilo Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 41.860 | 26.014 | 2.406 | 13.440 | 15.846 | 13.440 |
| Plano Colorado Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 61.426 | 62.837 | (393) | (1.018) | (1.411) | (1.018) |
| Subtotal | | | | | | 723.262 | 188.921 |

Notas Explicativas

| Investida | (% Particip. | 31/12/2021 | | | | | |
|---|-----------------|---------------------|---------|--------------------------|-----------|----------------|-----------------------------|
| | | Balanco patrimonial | | | | Controladora | |
| | | Ativo | Passivo | PL antes do resultado | Resultado | Investimento | Equivalência patrimonial |
| Plano Ipiranga Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 9.871 | 4.524 | 728 | 4.619 | 5.347 | 4.619 |
| Plano Tigre Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 48.762 | 37.739 | 292 | 10.731 | 11.022 | 10.731 |
| Plano São Francisco Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 68.976 | 69.734 | (1.012) | 254 | (759) | 254 |
| Plano Sena Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 32.590 | 32.976 | (272) | (114) | (386) | (114) |
| Plano Columbia Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 47.670 | 48.219 | (56) | (493) | (549) | (493) |
| Plano & Vendas Consultoria de Imóveis Ltda. | 100,00% | 945 | 47.648 | (33.988) | (12.715) | (46.693) | (12.712) |
| Plano Jordao Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 10.390 | 10.998 | (24) | (584) | (608) | (584) |
| Plano Paraná Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 17.833 | 18.368 | (25) | (510) | (535) | (510) |
| Plano Piracicaba Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 5.043 | 5.127 | 5 | (89) | (84) | (89) |
| Plano Tejo Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 33.136 | 34.593 | (22) | (1.435) | (1.457) | (1.435) |
| Plano Reno Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 1.535 | 1.598 | (5) | (58) | (63) | (58) |
| Plano Aracati Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 230 | 225 | 7 | (2) | 5 | (2) |
| Plano Eufrates Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 23.939 | 24.779 | (7) | (833) | (840) | (833) |
| Plano Tapajós Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 4.198 | 4.218 | (3) | (17) | (20) | (17) |
| Plano Laranjeira Empreend. Imob. Ltda. (i) | 100,00% | 3.079 | 628 | 2.504 | (53) | 2.450 | (53) |
| Plano Pitangueiras Empreend. Imob. Ltda. – SCP (ii) | 100,00% | 59.545 | 35.508 | 9.777 | 14.260 | 24.042 | 14.258 |
| Plano Biritiba Empreend. Imob. Ltda. (iii) | 100,00% | 509 | 515 | 10 | (16) | (6) | (16) |
| Plano Canoas Empreend. Imob. Ltda. (iii) | 100,00% | 196 | 235 | 10 | (49) | (39) | (49) |
| Plano Guaporé Empreend. Imob. Ltda. (iii) | 100,00% | 352 | 473 | 10 | (131) | (121) | (131) |
| Plano Jarí Empreend. Imob. Ltda. (iii) | 100,00% | 9 | - | 10 | (1) | 9 | (1) |
| Plano Paranapanema Empreend. Imob. Ltda. (iii) | 100,00% | 290 | 360 | 10 | (80) | (70) | (80) |
| Subtotal | | | | | | (9.355) | 12.685 |

Notas Explicativas

| Investida | (% Particip. | 31/12/2021 | | | | | |
|--|-----------------|-------------------|---------|-----------------------|-----------|----------------|--------------------------|
| | | Balço patrimonial | | | | Controladora | |
| | | Ativo | Passivo | PL antes do resultado | Resultado | Investimento | Equivalência patrimonial |
| Plano Jaguaribe Empreend. Imob. Ltda. (iii) | 100,00% | 10 | - | 10 | - | 10 | - |
| Plano Japurá Empreend. Imob. Ltda. (iii) | 100,00% | 10 | - | 10 | - | 10 | - |
| Plano Pirapora Empreend. Imob. Ltda. (iii) | 100,00% | 10 | - | 10 | - | 10 | - |
| Plano Sarapui Empreend. Imob. Ltda. (iii) | 100,00% | 10 | - | 10 | - | 10 | - |
| Plano Sorocaba Empreend. Imob. Ltda. (iii) | 100,00% | 10 | - | 10 | - | 10 | - |
| BRO 2020 Participações S.A. (iv) | 1,86% | 33.064 | 83 | 33.064 | (83) | 1.998 | (2) |
| Subtotal | | | | | | 2.048 | (2) |
| Total investimentos na controladora | | | | | | 715.955 | 201.604 |

(i) Controladas adquiridas em transação entre sócios;

(ii) Vide detalhes da investida no item **(g)** a seguir;

(iii) Controlada constituída no exercício de 2021; e

(iv) Participação societária em coligada adquirida no exercício de 2021, vide detalhes no item **(h)** a seguir.

Notas Explicativas

d) Principais informações das coligadas e participações societárias no consolidado

| Investida | (% Particip. | 31/12/2022 | | | | | |
|--|-----------------|---------------------|---------|-----------------------|-----------|--------------|--------------------------|
| | | Balanco patrimonial | | | | Consolidado | |
| | | Ativo | Passivo | PL antes do resultado | Resultado | Investimento | Equivalência patrimonial |
| BRO 2020 Participações S.A. (i) | 1,86% | 7.881 | 103 | 32.980 | (25.202) | 1.534 | (464) |
| Total de investimentos no consolidado | | | | | | 1.534 | (464) |

| Investida | (% Particip. | 31/12/2021 | | | | | |
|--|-----------------|---------------------|---------|-----------------------|-----------|--------------|--------------------------|
| | | Balanco patrimonial | | | | Consolidado | |
| | | Ativo | Passivo | PL antes do resultado | Resultado | Investimento | Equivalência patrimonial |
| BRO 2020 Participações S.A. (i) | 1,86% | 33.064 | 83 | 33.064 | (83) | 1.998 | (2) |
| Total de investimentos no consolidado | | | | | | 1.998 | (2) |

(i) Participação societária em coligada adquirida no exercício de 2021, vide detalhes no item (h) a seguir.

Notas Explicativas

e) Movimentação dos investimentos na controladora

| Investida | Particip (%) | 31/12/201 | 31/12/2022 | | | | Saldo final |
|--------------------------------------|--------------|----------------|------------|----------|------------------|--------------------------|----------------|
| | | Saldo final | Adições | Baixas | Dividendos | Equivalência patrimonial | |
| Plano Pinheiro Empreend Imob Ltda | 100,00% | 20.943 | - | - | (18.551) | 159 | 2.551 |
| Plano Amazonas Empreend. Imob. Ltda | 100,00% | 46.039 | - | - | - | 9.920 | 55.959 |
| Plano Madeira Empreend. Imob. Ltda | 100,00% | 76.628 | - | - | (64.806) | 1.013 | 12.835 |
| Plano Cambara Empreend. Imob. Ltda | 100,00% | (2.261) | - | - | - | 2.927 | 666 |
| Plano Cambui Empreend Imob Ltda | 100,00% | 58.094 | - | - | - | 11.869 | 69.963 |
| Plano Carvalho Empreend Imob Ltda | 100,00% | 33.474 | - | - | - | 33.070 | 66.544 |
| Plano Peroba Empreend Imob Ltda | 100,00% | 46.091 | - | - | (44.337) | (24) | 1.730 |
| Plano Jacaranda Empreend. Imob. Ltda | 100,00% | 66.008 | - | - | (56.137) | (566) | 9.305 |
| Living Brotas Empreend Imob Ltda | 100,00% | 36.656 | - | - | - | (586) | 36.070 |
| Plano Xingu Empreend. Imob. Ltda | 100,00% | 33.435 | - | - | (25.767) | (1.246) | 6.422 |
| Plano Angelim Empreend Imob Ltda | 100,00% | 38.505 | - | - | - | (600) | 37.905 |
| Plano Guarita Empreend Imob Ltda | 100,00% | 55.880 | - | - | - | 26.680 | 82.560 |
| Plano Limeira Empreend Imob Ltda | 100,00% | 25.987 | - | - | - | 11.278 | 37.265 |
| Plano Videira Empreend Imob Ltda | 100,00% | 26.683 | - | - | (17.214) | 10.550 | 20.019 |
| Plano Solimões Empreend. Imob. Ltda | 100,00% | 26.457 | - | - | (21.985) | 534 | 5.006 |
| Plano Paraíba Empreend. Imob. Ltda | 100,00% | 10.495 | - | - | (5.628) | 473 | 5.340 |
| Plano Magnolia Empreend Imob Ltda | 100,00% | 18.259 | - | - | (17.142) | (650) | 467 |
| Plano Cabreúva Empreend Imob Ltda | 100,00% | 35.609 | - | - | (22.015) | 342 | 13.936 |
| Plano Coqueiro Empreend Imob Ltda | 100,00% | 18.549 | - | - | (18.033) | 3.497 | 4.013 |
| Plano Iguaçu Empreend. Imob. Ltda | 100,00% | 9.241 | - | - | - | 4.687 | 13.928 |
| Plano Danúbio Empreend. Imob. Ltda | 100,00% | (6.073) | - | - | - | 464 | (5.609) |
| Plano Tiete Empreend. Imob. Ltda | 100,00% | 11.679 | - | - | (11.350) | 326 | 655 |
| Plano Araguaia Empreend. Imob. Ltda | 100,00% | 12.910 | - | - | (1.037) | 191 | 12.064 |
| Plano Tocantins Empreend. Imob. Ltda | 100,00% | 9.539 | - | - | - | 8.519 | 18.058 |
| Plano Nilo Empreend. Imob. Ltda | 100,00% | 15.846 | - | - | (5.026) | 12.894 | 23.714 |
| Plano Colorado Empreend. Imob. Ltda | 100,00% | (1.411) | - | - | - | 12.573 | 11.162 |
| Subtotal | | 723.262 | - | - | (329.028) | 148.294 | 542.528 |

Notas Explicativas

| Investida | (% Particip | 31/12/201 | | 31/12/2022 | | | |
|---|----------------|----------------|---------------|------------|-----------------|--------------------------|---------------|
| | | Saldo final | Adições | Baixas | Dividendos | Equivalência patrimonial | Saldo final |
| Plano Ipiranga Empreed. Imob. Ltda | 100,00% | 5.347 | - | - | (6.409) | 1.400 | 338 |
| Plano Tigre Empreed. Imob. Ltda | 100,00% | 11.022 | - | - | (6.725) | 15.012 | 19.309 |
| Plano São Francisco Empreed. Imob. Ltda | 100,00% | (759) | - | - | - | 12.843 | 12.084 |
| Plano Sena Empreed. Imob. Ltda | 100,00% | (386) | - | - | - | 5.420 | 5.034 |
| Plano Columbia Empreed. Imob. Ltda | 100,00% | (549) | - | - | - | 4.032 | 3.483 |
| Plano & Vendas Consultoria De Imóveis (v) | 100,00% | (46.693) | 59.017 | - | - | (15.827) | (3.503) |
| Plano Jordao Empreed. Imob. Ltda | 100,00% | (608) | - | - | - | 10.690 | 10.082 |
| Plano Paraná Empreed. Imob. Ltda | 100,00% | (535) | - | - | - | 2.227 | 1.692 |
| Plano Piracicaba Empreed. Imob. Ltda | 100,00% | (84) | - | - | - | 446 | 362 |
| Plano Tejo Empreed. Imob. Ltda | 100,00% | (1.457) | - | - | - | 5.161 | 3.704 |
| Plano Reno Empreed. Imob. Ltda | 100,00% | (63) | - | - | - | (13) | (76) |
| Plano Aracati Empreed. Imob. Ltda | 100,00% | 5 | - | - | - | (2) | 3 |
| Plano Eufrates Empreed. Imob. Ltda | 100,00% | (840) | - | - | - | 13.609 | 12.769 |
| Plano Tapajos Empreed. Imob. Ltda | 100,00% | (20) | - | - | - | (13) | (33) |
| Plano Laranjeira Empreed. Imob. Ltda (i). | 100,00% | 2.450 | - | - | - | (431) | 2.019 |
| Plano Pitangueiras Empreed. Imob. Ltda (ii) | 99,99% | 24.042 | - | - | (12.101) | 11.561 | 23.502 |
| Plano Biritiba Empreed. Imob. Ltda. (iii) | 100,00% | (6) | - | - | - | (45) | (51) |
| Plano Canoas Empreed. Imob. Ltda.(iii) | 100,00% | (39) | - | - | - | (19) | (58) |
| Plano Guaporé Empreed. Imob. Ltda. (iii e vi) | 50,00% | (121) | - | 65 | - | (12) | (68) |
| Plano Jarí Empreed. Imob. Ltda.(iii) | 100,00% | 9 | - | - | - | (8) | 1 |
| Plano Paranapanema Empreed. Imob. Ltda.(iii) | 100,00% | (70) | - | - | - | (31) | (101) |
| Subtotal | | (9.355) | 59.017 | 65 | (25.235) | 66.000 | 90.492 |

Notas Explicativas

| Investida | (% Particip | 31/12/2021 | 31/12/2022 | | | | Equivalência patrimonial | Saldo final |
|---|----------------|----------------|---------------|-----------|------------------|----------------|-----------------------------|-------------|
| | | Saldo final | Adições | Baixas | Dividendos | Saldo final | | |
| Plano Jaguaribe Empreed. Imob. Ltda.(iii) | 100,00% | 10 | - | - | - | (20) | (10) | |
| Plano Japurá Empreed. Imob. Ltda.(iii e vi) | 60,00% | 10 | - | - | - | (292) | (282) | |
| Plano Pirapora Empreed. Imob. Ltda.(iii) | 100,00% | 10 | - | - | - | (2) | 8 | |
| Plano Sarapui Empreed. Imob. Ltda.(iii) | 100,00% | 10 | - | - | - | (28) | (18) | |
| Plano Sorocaba Empreed. Imob. Ltda.(iii) | 100,00% | 10 | - | - | - | (2) | 8 | |
| MA Rio Branco Empreendimento Imobiliário | | | | | | | | |
| SPE Ltda.(iv) | 50,00% | - | (150) | - | - | (903) | 19.012 | |
| BRO 2020 Participações S.A (iv) | 1,84% | 1.998 | - | - | - | (464) | 1.534 | |
| Subtotal | | 2.048 | (150) | - | - | (1.711) | 20.252 | |
| Total geral | | 715.955 | 58.867 | 65 | (354.263) | 212.583 | 633.207 | |

- (i) Controladas adquiridas em transação entre sócios;
- (ii) Vide detalhes da investida no item (g) a seguir;
- (iii) Controlada constituída no exercício de 2021;
- (iv) Participação societária em coligada adquirida no exercício de 2021, vide detalhes no item (h) a seguir;
- (v) Participação societária em controlada adquirida ou integralizada no exercício de 2022, vide detalhes no item (i) a seguir; e
- (vi) Alienação parcial de participação societária em controlada ocorrida no exercício de 2022, vide detalhes no item (j) a seguir.

Notas Explicativas

| Investida | (% Particip | 31/12/2020 | 31/12/2021 | | | Saldo final |
|---------------------------------------|----------------|----------------|------------|----------|-----------------------------|----------------|
| | | Saldo final | AFAC | Adições | Equivalência Patrimonial | |
| Plano Pinheiro Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 21.808 | - | - | (865) | 20.943 |
| Plano Amazonas Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 37.229 | - | - | 8.810 | 46.039 |
| Plano Madeira Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 72.941 | - | - | 3.686 | 76.627 |
| Plano Cambara Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | (2.175) | - | - | (86) | (2.261) |
| Plano Cambui Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 40.367 | - | - | 17.726 | 58.093 |
| Plano Carvalho Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 14.642 | - | - | 18.832 | 33.474 |
| Plano Peroba Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 46.911 | - | - | (820) | 46.091 |
| Plano Jacaranda Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 44.496 | - | - | 21.512 | 66.008 |
| Living Brotas Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 36.710 | - | - | (54) | 36.656 |
| Plano Xingu Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 20.657 | - | - | 12.778 | 33.435 |
| Plano Angelim Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 37.948 | - | - | 556 | 38.504 |
| Plano Guarita Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 14.590 | - | - | 41.290 | 55.880 |
| Plano Limeira Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 21.426 | - | - | 4.560 | 25.986 |
| Plano Videira Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 25.960 | - | - | 723 | 26.683 |
| Plano Solimões Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 26.759 | - | - | (302) | 26.457 |
| Plano Paraíba Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 10.220 | - | - | 274 | 10.494 |
| Plano Magnólia Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 13.334 | - | - | 4.925 | 18.259 |
| Plano Cabreúva Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 13.636 | - | - | 21.973 | 35.609 |
| Plano Coqueiro Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 18.629 | - | - | (80) | 18.549 |
| Plano Iguaçu Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 10.661 | - | - | (1.420) | 9.241 |
| Plano Danúbio Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | (4.410) | - | - | (1.663) | (6.073) |
| Plano Tiete Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 1.606 | - | - | 10.074 | 11.680 |
| Plano Araguaia Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 1.666 | - | - | 11.244 | 12.910 |
| Plano Tocantins Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 6.714 | - | - | 2.826 | 9.540 |
| Plano Nilo Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 2.406 | - | - | 13.440 | 15.846 |
| Plano Colorado Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | (393) | - | - | (1.018) | (1.411) |
| Subtotal | | 534.338 | - | - | 188.921 | 723.259 |

Notas Explicativas

| Investida | (%) Particip | 31/12/2020 | 31/12/2021 | | | |
|---|---------------|-----------------|----------------|-----------|--------------------------|----------------|
| | | Saldo final | AFAC | Adições | Equivalência patrimonial | Saldo final |
| Plano Ipiranga Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 728 | - | - | 4.619 | 5.347 |
| Plano Tigre Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 292 | - | - | 10.731 | 11.023 |
| Plano São Francisco Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | (1.012) | - | - | 254 | (758) |
| Plano Sena Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | (272) | - | - | (114) | (386) |
| Plano Columbia Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | (56) | - | - | (493) | (549) |
| Plano & Vendas Consultoria De Imóveis | 100,00% | (33.982) | - | - | (12.712) | (46.694) |
| Plano Jordao Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | (24) | - | - | (584) | (608) |
| Plano Paraná Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | (25) | - | - | (510) | (535) |
| Plano Piracicaba Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 5 | - | - | (89) | (84) |
| Plano Tejo Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | (22) | - | - | (1.435) | (1.457) |
| Plano Reno Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | (5) | - | - | (58) | (63) |
| Plano Aracati Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 7 | - | - | (2) | 5 |
| Plano Eufrates Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | (3) | - | - | (833) | (836) |
| Plano Tapajós Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | (7) | - | - | (17) | (24) |
| Plano Laranjeira Empreend. Imob. Ltda. (i) | 100,00% | 2.504 | - | - | (53) | 2.451 |
| Plano Pitangueiras Empreend. Imob. Ltda. (ii) | 100,00% | 12.639 | (2.854) | - | 14.258 | 24.043 |
| Plano Biritiba Empreend. Imob. Ltda. (iii) | 100,00% | - | - | 10 | (16) | (6) |
| Subtotal | | (19.233) | (2.854) | 10 | 12.946 | (9.131) |

Notas Explicativas

| Investida | (% Particip | 31/12/2020 | 31/12/2021 | | | |
|---|----------------|----------------|----------------|--------------|-----------------------------|----------------|
| | | Saldo final | AFAC | Adições | Equivalência patrimonial | Saldo final |
| Plano Canoas Empreend. Imob. Ltda.(iii) | 100,00% | - | - | 10 | (49) | (39) |
| Plano Guaporé Empreend. Imob. Ltda.(iii) | 100,00% | - | - | 10 | (131) | (121) |
| Plano Jarí Empreend. Imob. Ltda.(iii) | 100,00% | - | - | 10 | (1) | 9 |
| Plano Paranapanema Empreend. Imob. Ltda.(iii) | 100,00% | - | - | 10 | (80) | (70) |
| Plano Jaguaribe Empreend. Imob. Ltda.(iii) | 100,00% | - | - | 10 | - | 10 |
| Plano Japurá Empreend. Imob. Ltda. (iii) | 100,00% | - | - | 10 | - | 10 |
| Plano Pirapora Empreend. Imob. Ltda. (iii) | 100,00% | - | - | 10 | - | 10 |
| Plano Sarapui Empreend. Imob. Ltda.(iii) | 100,00% | - | - | 10 | - | 10 |
| Plano Sorocaba Empreend. Imob. Ltda.(iii) | 100,00% | - | - | 10 | - | 10 |
| BRO 2020 Participações S.A. (iv) | 1,86% | - | - | 2.000 | (2) | 1.998 |
| Subtotal | | - | - | 2.090 | (263) | 1.827 |
| Total geral | | 515.105 | (2.854) | 2.100 | 201.604 | 715.955 |

(i) Controladas adquiridas em transação entre sócios;

(ii) Vide detalhes da investida no item (g) a seguir;

(iii) Controlada constituída no exercício de 2021;

(iv) Participação societária em coligada adquirida no exercício de 2021, vide detalhes no item (h) a seguir;

Todos os valores negativos foram reclassificados para provisão para perdas em investimentos no passivo não circulante.

Notas Explicativas**f) Movimentação dos investimentos no consolidado**

| Investida | (% Particip | 31/12/2021 | 31/12/2022 | | |
|---------------------------------|----------------|----------------|------------|-----------------------------|----------------|
| | | Saldo final | Adições | Equivalência patrimonial | Saldo final |
| BRO 2020 Participações S.A. (i) | 1,84% | 1.998 | - | (464) | 1.534 |
| Total geral | - | 1.998 | - | (464) | 1.534 |

| Investida | (% Particip | 31/12/2020 | 31/12/2021 | | |
|---------------------------------|----------------|----------------|--------------|-----------------------------|----------------|
| | | Saldo final | Adições | Equivalência patrimonial | Saldo final |
| BRO 2020 Participações S.A. (i) | 1,84% | - | 2.000 | (2) | 1.998 |
| Total geral | - | - | 2.000 | (2) | 1.998 |

(i) Participação societária em coligada adquirida no exercício de 2021, vide detalhes no item (h) a seguir.

Notas Explicativas

g) Informações de sociedades constituídas – SCP Pitangueiras

Em 1º de junho de 2020, foi constituída a Sociedade em conta de Participação Plano Pitangueira Empreendimentos Imobiliários Ltda. – SCP na qual a Companhia figura como Sócia Participante. A SCP terá por objeto o desenvolvimento e implantação das torres Pinot e Merlot do Empreendimento no Imóvel designado como sendo o Lote A, e a comercialização das suas respectivas unidades (“SCP”).

O valor do capital social (a integralizar) é de R\$ 10.271, distribuído em 10.270.574 cotas de R\$1,00 (um real) cada uma, sendo a participação da Companhia de 99,994%.

As Partes irão participar do proveito econômico oriundo da comercialização das futuras unidades do Empreendimento, partilhando entre si os resultados financeiros de referidas operações. A Administração e controle operacional e financeiro da SCP será exercido pela Companhia, conforme estabelecido em acordo de acionistas entre as partes.

Até o final do exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a Companhia realizou aportes de capital no montante de R\$13.126, sendo que até o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 houve uma devolução de R\$2.855 nos aportes (Afac) remetidos para a controlada.

h) Participações societárias adquiridas em 2021

Em 9 de abril de 2021, através do contrato de investimento e subscrição de ações, a Companhia adquiriu participação 1,86% da BRO 2020 Participações S.A. (“BRO”), mediante a subscrição de 296.296 ações Classe B, pelo valor total de R\$2.000. A BRO tem como atividade fim a participação em outras sociedades de participação, exceto holdings.

Não houve ganho ou perdas na aquisição desta participação.

i) Participações societárias adquiridas ou integralizadas em 2022

- Em 16 de setembro de 2022, através da 16ª alteração de seu contrato social, a Companhia adquiriu participação 50,00% da MA Rio Branco Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (“MA RIO BRANCO”), mediante a subscrição de 20.064 quotas, pelo valor total de R\$20.064. A MA RIO BRANCO tem como principais atividades fim: **(i)** o desmembramento ou loteamento de terrenos; **(ii)** aquisição de imóveis para incorporação imobiliária e **(iii)** participação em outras sociedades.

Não houve ganho ou perdas na aquisição desta participação.

- Através da 11ª alteração de seu contrato social, a sócia Koby cedeu para a Companhia o total de suas cotas, que representavam 0,02% do capital da controlada Plano & Vendas Consultoria de imóveis, passando a Companhia a ter o controle integral desta Empresa. Em ato contínuo, a Companhia capitalizou, como aumento de capital, o montante de R\$59.017 em mútuos ativos que possuía junto a essa controlada.

j) Participações societárias alienadas em 2022

No último trimestre de 2022, a Companhia concretizou operações de alienações de participações societárias nas controladas Plano Guaporé Empreendimentos Imobiliários Ltda. (venda de 50% das quotas) e Plano Japurá Empreendimentos Imobiliários Ltda. (venda de 40% das quotas), entretanto, permaneceu com o controle das respectivas sociedades.

Notas Explicativas

9. Arrendamentos

A Companhia adotou em suas informações contábeis a NBC TG 06 (R2) e reconheceu nas contas do ativo direito de uso e de arrendamentos a pagar conforme a seguir:

a) Ativos de direito de uso

| Ativos de direito de uso | Controladora | Consolidado |
|---|--------------|--------------|
| | 2022 | 2022 |
| Em 1º de janeiro de 2022 | 2.184 | 2.912 |
| (+) Adições por novos contratos e remensurações | 3.674 | 3.932 |
| (-) Amortização/ depreciação | (2.281) | (2.839) |
| Em 31 de dezembro de 2022 | 3.577 | 4.005 |

| Ativos de direito de uso | Controladora | Consolidado |
|--|--------------|--------------|
| | 2021 | 2021 |
| Em 1º de janeiro de 2021 | 1.206 | 2.054 |
| (+) Adições por novos contratos aluguéis | 2.109 | 2.509 |
| (-) Amortização/depreciação | (1.131) | (1.651) |
| Em 31 de dezembro de 2021 | 2.184 | 2.912 |

b) Passivos de arrendamento

| Valores a pagar de arrendamentos | 31/12/2022 | | 31/12/2021 | |
|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | Controladora | Consolidado | Controladora | Consolidado |
| | 2023 | 1.602 | 1.962 | 1.232 |
| 2024 | 1.045 | 1.102 | 711 | 998 |
| Acima de 2024 | 1.195 | 1.195 | 274 | 274 |
| Total | 3.842 | 4.259 | 2.217 | 2.961 |

| Juros a apropriar | 31/12/2022 | | 31/12/2021 | |
|--|--|--------------|--------------|--------------|
| | Controladora | Consolidado | Controladora | Consolidado |
| | Valores para liquidação em até 12 meses – passivo circulante | (392) | (422) | (139) |
| Valores para liquidação após 12 meses – passivo não circulante | (340) | (343) | (16) | (31) |
| Total | (732) | (765) | (155) | (244) |
| Arrendamento a pagar, líquido | 3.110 | 3.494 | 2.062 | 2.717 |
| Circulante | 870 | 1.189 | 1.077 | 1.445 |
| Não circulante | 2.240 | 2.305 | 985 | 1.272 |

Notas Explicativas**Movimentação de arrendamentos a pagar**

| | Controladora | Consolidado |
|--|---------------------|--------------------|
| | 2022 | 2022 |
| Em 1º de janeiro de 2022 | 2.062 | 2.717 |
| (-) Contraprestação paga | (2.897) | (3.510) |
| (+) Adições por novos contratos e remensurações | 3.674 | 3.932 |
| (+) Juros apropriados no exercício | 271 | 355 |
| Em 31 de dezembro de 2022 | 3.110 | 3.494 |
| Circulante | 870 | 1.189 |
| Não circulante | 2.240 | 2.305 |

c) Valores reconhecidos no resultado

| | Controladora | Consolidado |
|--|---------------------|--------------------|
| Despesas de depreciação de ativos de direitos de uso | (2.281) | (2.839) |
| Despesas com juros de passivos de arrendamento | 271 | 355 |
| Créditos de PIS e Cofins sobre arrendamento (i) | - | - |
| Total | (2.010) | (2.484) |

(i) A Companhia não tem receita (ou ainda expectativa de geração de receitas) tributadas por PIS e Cofins no regime não cumulativo. Dessa forma, na avaliação da Administração não há potencial de créditos de PIS e Cofins decorrentes das contraprestações pagas dos contratos de arrendamentos.

As despesas com locações incorridas pela Companhia e suas controladas referentes aos itens de curto prazo (ou seja, que terminam dentro de 12 meses a partir da data de início) e contratos de arrendamento para os quais o ativo subjacente é de baixo valor, reconhecidas nos resultados consolidados foi de R\$ 362 no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 (R\$ 1.984 em 31 de dezembro de 2021).

d) Outras considerações

Em atendimento ao ofício CVM/SNC/SEP 02/2019, são apresentados os saldos comparativos de arrendamentos a pagar, direito de uso, da despesa financeira e da despesa de depreciação do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, considerando os fluxos futuros estimados de pagamento corrigidos pela inflação.

Notas Explicativas**Fluxos estimados de pagamentos corrigidos pela inflação**

| | 2023 | 2024 | Acima de 2024 | Arrendamento a pagar |
|------------------|--------------|--------------|------------------|-------------------------|
| IGP-M (*) | 4,57% | 4,00% | 3,79% | |
| Controladora | 1.602 | 1.045 | 1.195 | 3.842 |
| Inflação | 73 | 42 | 45 | 160 |
| Com inflação | 1675 | 1087 | 1240 | 4.002 |
| Consolidado | 1.962 | 1.102 | 1.195 | 4.259 |
| Inflação | 90 | 44 | 45 | 179 |
| Com inflação | 2.052 | 1.146 | 1.240 | 4.438 |

(*) Inflação projetada.

| | Despesas de juros de arrendamento | Juros de arrendamento considerando fluxos corrigidos pela inflação | Despesas de depreciação do direito de uso | Despesas de depreciação do direito de uso corrigidos pela inflação |
|--------------|--|--|--|--|
| Controladora | 2.010 | 2.090 | 2.281 | 2.372 |
| Consolidado | 2.433 | 2.530 | 2.788 | 2.900 |

Notas Explicativas

10. Imobilizado

| | Via útil | Controladora | | Consolidado | |
|--------------------------------------|------------------|---------------|--------------|---------------|---------------|
| | | 31/12/2022 | 31/12/2021 | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
| Estande de vendas | De 12 a 18 meses | 10.023 | 1.312 | 12.922 | 8.534 |
| Benfeitorias em imóveis de terceiros | 25 anos | 170 | 388 | 209 | 452 |
| Equipamentos informática | 05 anos | 848 | 931 | 1.027 | 1.053 |
| Móveis e utensílios | 10 anos | 16 | 19 | 46 | 24 |
| Instalações | 10 anos | - | - | 5 | - |
| Máquinas e equipamentos | 10 anos | 17 | - | 24 | 9 |
| Total | | 11.074 | 2.650 | 14.233 | 10.072 |

A movimentação do imobilizado nos exercícios findos em 30 de dezembro de 2022 e 2021 está demonstrada a seguir:

| | 31/12/2022 | | | | | | |
|----------------------------|-------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------|---------------|
| | Controladora | | | | | | |
| | Estande de vendas | Benfeitorias em Imóveis de Terceiros | Equipamentos Informática – Hardware | Móveis e Utensílios | Máquinas e Equipamentos | Instalações | Total |
| Saldo em 31/12/2021 | 1.312 | 388 | 931 | 19 | - | - | 2.650 |
| Aquisições | 11.863 | 259 | 210 | - | 19 | - | 12.351 |
| Depreciação/amortização | (3.152) | (477) | (293) | (3) | (2) | - | (3.927) |
| Saldo em 31/12/2022 | 10.023 | 170 | 848 | 16 | 17 | - | 11.074 |

Notas Explicativas

| 31/12/2022 | | | | | | | |
|----------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------|----------|---------------|
| Consolidado | | | | | | | |
| Estande de vendas | Benefitorias em Imóveis de Terceiros | Equipamentos Informática – Hardware | Móveis e Utensílios | Máquinas e Equipamentos | Instalações | Total | |
| Saldo em 31/12/2021 | 8.534 | 452 | 1.053 | 24 | 9 | - | 10.072 |
| Aquisições | 22.517 | 260 | 311 | 28 | 18 | 6 | 23.283 |
| Depreciação/amortização | (18.129) | (503) | (337) | (6) | (3) | (1) | (19.122) |
| Saldo em 31/12/2022 | 12.922 | 209 | 1.027 | 46 | 24 | 5 | 14.233 |

| 31/12/2021 | | | | | | | |
|----------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|-------------------------|----------|--------------|
| Controladora | | | | | | | |
| Estande de vendas | Projetos em desenvolvimento | Benefitorias em imóveis de terceiros | Equipamentos informática – hardware | Móveis e utensílios | Máquinas e equipamentos | Total | |
| Saldo em 31/12/2020 | - | 1.012 | 690 | 616 | 21 | - | 2.339 |
| Aquisições | 1.312 | 106 | 9 | 542 | 2 | - | 1.971 |
| Transferências | - | (1.014) | - | - | - | - | (1.014) |
| Depreciação/amortização | - | (104) | (311) | (227) | (4) | - | (646) |
| Saldo em 31/12/2021 | 1.312 | - | 388 | 931 | 19 | - | 2.650 |

| Consolidado | | | | | | | |
|----------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|-------------------------|-----------|---------------|
| Estande de vendas | Projetos em desenvolvimento | Benefitorias em imóveis de terceiros | Equipamentos informática - hardware | Móveis e utensílios | Máquinas e equipamentos | Total | |
| Saldo em 31/12/2020 | 3.033 | 1.012 | 779 | 677 | 27 | 10 | 5.538 |
| Aquisições | 24.109 | 106 | 9 | 626 | 2 | - | 24.852 |
| Transferências | - | (1.014) | - | - | - | - | (1.014) |
| Depreciação/amortização | (18.608) | (104) | (336) | (250) | (5) | (1) | (19.304) |
| Saldo em 31/12/2021 | 8.534 | - | 452 | 1.053 | 24 | 9 | 10.072 |

Notas Explicativas

Crédito associativo – Caixa Econômica Federal

As controladas da Companhia obtiveram linhas de financiamento junto à Caixa Econômica Federal na modalidade de Crédito Associativo (Financiamento à Produção). Em 31 de dezembro de 2022, cerca de 46% dos valores captados nessa modalidade estão sujeitos aos juros que variam de 8,30% a 9,1% ao ano mais a variação da Taxa Referencial (TR), 51 % a juros da poupança mais 6,17% e TR ao ano, e 3% dos valores estão sujeitos aos juros de 126% do CDI, a serem pagos em prestações com vencimentos até 2026.

Estes financiamentos estão garantidos por hipotecas e outras avenças dos respectivos imóveis. Os contratos assinados possuem como fiador a própria controladora.

Para esses contratos a Companhia possui obrigações contratuais restritivas não financeiras, dentre as quais destacam-se:

Ocorrência de vencimento antecipado da dívida

- Na falta de pagamento do encargo mensal ou de qualquer importância dos contratos;
- Ceder e transferir direitos e obrigações dos contratos;
- Venda do imóvel hipotecado sem prévia comunicação à Instituição Financeira;
- Constituir novas hipotecas ou outros ônus reais, exceto os previstos nos contratos;
- Decretação de falência ou insolvência do devedor;
- Ocorrência de desapropriação do referido imóvel em garantia;
- Modificação do projeto sem prévia autorização;
- Na hipótese de não conclusão da obra dentro do prazo contratual; e
- Na ocorrência de retardamento ou paralisação da obra, sem motivo comprovadamente justificado e aceito pela Caixa Econômica Federal.

Em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021 a Companhia estava adimplente com todas as cláusulas restritivas mencionadas anteriormente.

Cédulas de Crédito Bancário Banco Votorantim S.A. - Financiamento Imobiliário para fins Habitacionais

Em 22 de dezembro de 2021 a controladora obteve linha de financiamento no montante de R\$30.000, na modalidade Financiamento Imobiliário para fins Habitacionais, com encargos correspondentes a 100% do CDI, acrescidos de juros de 2,3% ao ano (equivalentes a 0,1897% ao mês). A amortização do principal e encargos ocorreu em 22 de março de 2022.

Em 5 de maio de 2022 a controladora obteve nova linha de financiamento no montante de R\$50.000 junto à mesma Instituição financeira, na modalidade Financiamento Imobiliário para fins Habitacionais, com encargos correspondentes a 100% do CDI, acrescidos de juros de 2,28% ao ano (equivalentes a 0,1880% ao mês). A amortização do principal e encargos desta operação ocorreu em novembro de 2022.

Em 16 de novembro de 2022 a controladora obteve nova linha de financiamento no montante de R\$80.000 junto à mesma Instituição financeira, na modalidade Financiamento Imobiliário para fins Habitacionais, com encargos correspondentes a 100% do CDI, acrescidos de juros de 2,28% ao ano (equivalentes a 0,1880% ao mês). A amortização do principal e encargos desta operação deverá ocorrer até setembro de 2023.

Notas Explicativas

Para esses contratos a Companhia possui obrigações contratuais restritivas não financeiras, dentre as quais destacam-se:

- Os recursos captados devem ser aplicados única e exclusivamente como forma de financiamento de projetos imobiliários no setor habitacional ("Financiamento Habitacional");
- Entregar anualmente ao Banco Votorantim uma Declaração da Utilização dos recursos no Financiamento Habitacional, especificando os montantes utilizados no(s) Empreendimento(s) Imobiliário(s); e
- Sempre que solicitado pelo Banco Votorantim, ou por autoridades competentes, a Companhia deverá apresentar documentações técnicas relativas aos empreendimentos, bem como, deverá comprovar a aplicação dos recursos, por meio da apresentação de contratos, notas fiscais, faturas, entre outros documentos relacionados ao Financiamento Habitacional.

Não foram designados avais ou garantias adicionais nestas operações.

Cronograma de vencimentos

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimento dos empréstimos, financiamentos:

| | Controladora | | Consolidado | |
|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| | 31/12/2022 | 31/12/2021 | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
| 2022 | - | 30.000 | - | 30.000 |
| 2023 | 81.545 | - | 82.140 | 5.260 |
| 2024 | - | - | 26.727 | 14.293 |
| 2025 | - | - | 111.704 | 63.613 |
| Acima de 2025 | - | - | 275.899 | 232.271 |
| Total | 81.545 | 30.000 | 496.470 | 345.437 |

Movimentação no exercício

A tabela a seguir apresenta a movimentação dos empréstimos e financiamentos:

| | Controladora | | Consolidado | |
|--------------------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| | 31/12/2022 | 31/12/2021 | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
| Saldo inicial | 30.000 | - | 345.437 | 290.689 |
| Captações | 130.000 | 30.000 | 696.625 | 487.340 |
| Juros incorridos | 14.014 | - | 14.014 | - |
| Juros incorridos - capitalizados (i) | - | - | 47.776 | 22.001 |
| Pagamento de juros e principal | (92.469) | - | (607.382) | (454.593) |
| Saldo final | 81.545 | 30.000 | 496.470 | 345.437 |

- (i) Juros incorridos sobre financiamentos à produção os quais são capitalizados no estoque e reconhecidos no custo dos imóveis vendidos, na proporcionalidade das unidades vendidas (Nota Explicativa nº 6).

Notas Explicativas

12. Debêntures

Em 04 de março de 2021, o Conselho de Administração aprovou a primeira emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, no valor principal de R\$ 60.000, para distribuição pública, com esforços restritos, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009. Em 12 de março de 2021, a Companhia encerrou a oferta desta debênture, tendo subscrito a totalidade do valor principal ofertado.

No quadro a seguir, apresentamos o resumo das principais características deste instrumento:

| | |
|---|---|
| Agente fiduciário: | Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários. |
| Banco liquidante: | Itaú Unibanco S.A. |
| Data de emissão: | 08 de março de 2021. |
| Prazo e data de vencimento: | 30 (trinta) meses contados da data de emissão. Vencendo, portanto, em 08 de setembro de 2023, ressalvados os casos de vencimento antecipado das Debêntures em razão da ocorrência de Evento de Inadimplemento e de realização de Resgate Antecipado Decorrente de Oferta, com o cancelamento da totalidade das Debêntures). |
| Série: | Única. |
| Tipo e forma | Nominativas e escriturais, sem a emissão de cautelas ou certificados. |
| Prazo de subscrição: | A ser realizada em até 24 (vinte e quatro) meses contados do início da Oferta Restrita. |
| Valor nominal unitário: | R\$1.000 (um mil reais). |
| Amortização: | Trimestralmente, após 18 (dezoito) meses contados da data de emissão (inclusive), sempre no dia 08 dos meses de março, junho, setembro e dezembro, sendo o primeiro pagamento em 08 de setembro de 2022. |
| Juros: | Trimestrais, sem carência. |
| Remuneração indicativa: | 100% do CDI +2,25% a.a. |
| Garantias e liquidez: | Sem garantias. Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Debêntures. |
| Covenants financeiros: | Sem <i>covenants</i> financeiros. |
| Destinação dos recursos: | Recursos a serem destinados para capital de giro da Companhia. |
| Direito de preferência: | Não haverá direito de preferência para subscrição das Debêntures pelos atuais acionistas da Companhia. |
| Principais obrigações da Companhia vinculadas: | <ol style="list-style-type: none"> Submeter as informações contábeis da Companhia à auditoria por auditor independente registrado na CVM e enviá-las à B3 e ao agente fiduciário; Proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros; Fornecer ao agente fiduciário e à CVM todas as informações e documentações legais pertinentes; Adotar, durante o período de vigência das Debêntures, as medidas e ações destinadas a identificar, evitar, corrigir ou mitigar danos ao meio ambiente, segurança e medicina do trabalho; Manter seguros adequados para seus bens e ativos relevantes, conforme práticas correntes de mercado; e Manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades. |

Notas Explicativas

Cronograma de vencimentos

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimento das debêntures a pagar:

| | Controladora e consolidado | |
|-----------------------|----------------------------|---------------|
| | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
| 2022 | - | 24.533 |
| 2023 | 36.336 | 36.000 |
| Total | 36.336 | 60.533 |
| Circulante | 36.336 | 24.533 |
| Não circulante | - | 36.000 |

Movimentação no exercício

A tabela a seguir apresenta a movimentação das debêntures a pagar:

| | Controladora e consolidado | |
|--------------------------------|----------------------------|---------------|
| | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
| Saldo inicial | 60.533 | - |
| Captações | - | 60.000 |
| Juros incorridos | 4.024 | 1.823 |
| Pagamento de juros e principal | (28.221) | (1.290) |
| Saldo final | 36.336 | 60.533 |

13. Fornecedores

Representam valores a pagar para fornecedores de materiais e serviços e são apresentados como segue:

| | Controladora | | Consolidado | |
|---------------------------------|--------------|------------|---------------|---------------|
| | 31/12/2022 | 31/12/2021 | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
| Fornecedores de bens e serviços | 831 | 613 | 27.090 | 24.348 |
| Cauções e retenções contratuais | - | - | 18.171 | 13.395 |
| Circulante | 831 | 613 | 45.261 | 37.743 |

Notas Explicativas

14. Credores a pagar por aquisição de imóveis

Referem-se substancialmente aos terrenos adquiridos, objetivando o lançamento de novos empreendimentos, de forma isolada ou com a participação de terceiros.

a) Composição do saldo

| | Consolidado | |
|--|----------------|----------------|
| | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
| Contas a pagar pela aquisição de terrenos - (i) | 381.603 | 272.152 |
| Contas a pagar pela aquisição de terrenos - SCPs (ii) | 30.308 | 44.521 |
| Outras contas a pagar pela aquisição de terrenos (iii) | 48.647 | 58.665 |
| Ajuste a valor presente (iv) | (4.331) | - |
| Total | 456.227 | 375.338 |
| Circulante | 145.004 | 33.243 |
| Não circulante | 311.223 | 342.095 |

- (i) Refere-se às contas a pagar pela aquisição de terrenos com preço mínimo atualizado pelo INCC, IPCA ou percentual do VGV (Valor Geral em Vendas, estabelecido em contrato), das unidades comercializadas do respectivo empreendimento, dos dois o maior, conforme estabelecido em contrato entre as partes. O fluxo de pagamento é vinculado diretamente com o fluxo de recebimento das unidades vendidas no respectivo empreendimento;
- (ii) Refere-se às contas a pagar com obrigação prevista em contratos de Sociedades em Cota de Participação (SCP), sendo o pagamento com base no percentual sobre as parcelas recebidas de unidades comercializadas, líquidas dos impostos. Os contratos são registrados pelo preço mínimo ou pelo valor justo, decorrente do percentual sobre o VGV das unidades comercializadas, dos dois o maior; e
- (iii) Refere-se a contas a pagar por aquisição de terrenos em operações de permutas físicas.
- (iv) A taxa de desconto aplicada para os contratos foi de 7,34% a.a. durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, conforme critérios definidos no CPC 12, e prazo considerado está diretamente vinculado ao fluxo de recebimento das unidades vendidas no respectivo empreendimento

b) Cronograma previsto de pagamento

A tabela a seguir apresenta a previsão de pagamento:

| | Consolidado | |
|---------------|----------------|----------------|
| | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
| 2022 | - | 33.243 |
| 2023 | 145.004 | 7.404 |
| 2024 | 223.403 | 21.975 |
| Acima de 2024 | 87.820 | 312.716 |
| Total | 456.227 | 375.338 |

Notas Explicativas

15. Obrigações trabalhistas e sociais

| | Controladora | | Consolidado | |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 31/12/2022 | 31/12/2021 | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
| Salários e ordenados a pagar | 1.344 | 1.175 | 2.517 | 2.201 |
| Gratificações a pagar | 9.407 | 8.096 | 10.750 | 8.558 |
| Provisão de férias e encargos a pagar | 3.058 | 2.845 | 8.534 | 6.683 |
| INSS e FGTS a recolher | 707 | 610 | 1.625 | 1.412 |
| IRRF a recolher | 953 | 226 | 1.598 | 293 |
| Outras | - | 1 | 5 | 4 |
| Total | 15.469 | 12.953 | 25.029 | 19.151 |

16. Adiantamentos de clientes

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|--------------|------------|---------------|---------------|
| | 31/12/2022 | 31/12/2021 | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
| Por recebimentos das vendas de imóveis | - | - | 12.976 | 14.589 |
| Por permutas de terrenos | - | - | 7.133 | 4.966 |
| Outros adiantamentos | 208 | 208 | 402 | 401 |
| Total | 208 | 208 | 20.511 | 19.956 |

Os adiantamentos de clientes por recebimento das vendas dos imóveis representam a parcela excedente dos recebimentos de clientes, quando estes forem superiores aos valores reconhecidos de receitas.

Adiantamentos de clientes por permutas físicas de terrenos estão registrados ao seu valor justo, na data do seu reconhecimento inicial, ou na data que for possível essa mensuração. A Companhia utiliza o preço de venda à vista das unidades dadas em permuta para definir o valor justo da permuta física.

Os Adiantamentos de clientes, originados pela permuta física a valor justo na compra de terrenos, serão reconhecidos ao resultado mediante o mesmo procedimento de reconhecimento das receitas de vendas pelo POC.

17. Provisão para contingências

Com base na análise individual de eventuais riscos de natureza tributária, cíveis e trabalhistas, a Administração constitui provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso, como segue:

| | Controladora | | Consolidado | |
|----------------------------|--------------|------------|--------------|------------|
| | 31/12/2022 | 31/12/2021 | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
| Processos cíveis | - | 46 | 93 | 61 |
| Processos trabalhistas | 19 | - | 1.574 | 51 |
| Outros riscos trabalhistas | 3.282 | - | 3.282 | - |
| Total | 3.301 | 46 | 4.949 | 112 |

Processos cíveis

Referem-se às ações que reclamam principalmente, cobranças de honorários de corretagens sobre vendas, danos morais, indenizações por atrasos ou supostas falhas na entrega do imóvel e discussões de cláusulas contratuais.

Processos tributários

As reclamações tributárias referem-se substancialmente a reclamações junto à prefeitura municipal de São Paulo – SP.

Notas Explicativas

Processos trabalhistas

As reclamações trabalhistas referem-se basicamente aos questionamentos proferidos por ex-empregados da Companhia e prestadoras de serviços (responsabilidade solidária) pleiteando diferenças salariais, horas extras e outras verbas trabalhistas.

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia registrou provisão adicional no montante de R\$3.282 relacionada a eventuais riscos trabalhistas ainda não materializados em processos contra a Companhia.

A movimentação das provisões pode ser assim resumida:

| | Controladora | Consolidado |
|---|--------------|--------------|
| Saldo em 31 de dezembro de 2020 | - | 934 |
| Provisões constituídas (revertidas) durante o exercício | 46 | (289) |
| Pagamentos realizados | - | (533) |
| Saldo em 31 de dezembro de 2021 | 46 | 112 |
| Provisões constituídas (revertidas) durante o exercício | 3.255 | 5.040 |
| Pagamentos realizados | - | (203) |
| Saldo em 31 de dezembro de 2022 | 3.301 | 4.949 |

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, os processos com prognóstico de perda possível da Companhia e suas controladas, não são provisionados e estão a seguir demonstrados:

| | Valores | | Quantidade de processos | |
|------------------------|---------------|---------------|-------------------------|------------|
| | 31/12/2022 | 31/12/2021 | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
| Processos cíveis | 5.836 | 4.897 | 28 | 22 |
| Processos tributários | - | 657 | - | 4 |
| Processos trabalhistas | 10.036 | 4.758 | 22 | 9 |
| Total | 15.872 | 10.312 | 50 | 35 |

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, não existiam depósitos judiciais nas informações contábeis individuais e consolidadas.

18. Impostos e contribuições diferidos

a) Composição dos saldos

| | Consolidado | |
|---|---------------|--------------|
| | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
| Empresas tributadas pelo lucro presumido – RET | | |
| Imposto de renda e contribuição social | 8.095 | 4.325 |
| PIS e Cofins | 8.790 | 4.689 |
| Total | 16.885 | 9.014 |
| Circulante | 11.714 | 6.303 |
| Não circulante | 5.171 | 2.711 |

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a Cofins diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal que determina a tributação conforme o recebimento (Instrução Normativa nº 84/79 da Secretaria da Receita Federal – SRF) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário.

Os montantes classificados como não circulante serão realizados a partir de dezembro de 2023 e estão consistentes com a segregação das contas a receber.

Notas Explicativas

b) Reconciliação do IRPJ e da CSLL – correntes e diferidos

A controladora optou pelo sistema de apuração pelo lucro real e não registra os créditos tributários, registrando-os apenas quando dá realização de resultados tributáveis futuros. As controladas são tributadas pelo lucro presumido.

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 31/12/2022 | 31/12/2021 | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
| Lucro antes do IRPJ e da CSLL | 133.679 | 135.779 | 166.321 | 161.897 |
| Ajustes para refletir a alíquota efetiva | | | | |
| Resultado de equivalência patrimonial | (212.583) | (201.604) | 464 | 2 |
| Base de cálculo | (78.904) | (65.825) | 166.785 | 161.899 |
| (x) Aplicação de alíquotas do IRPJ - 25% e da CSLL - 9% | 34% | 34% | 34% | 34% |
| Encargos (Créditos) nominal | (26.827) | (22.381) | 56.707 | 55.046 |
| Efeito da tributação pelo lucro presumido ou pelo patrimônio de afetação (RET) | 26.827 | 23.074 | (22.952) | (28.233) |
| Total dos impostos | - | 693 | 33.755 | 26.813 |
| (=) Imposto de renda e contribuição social correntes no resultado | | | | |
| | - | (693) | (29.985) | (25.873) |
| (=) Imposto de renda e contribuição social diferidos no resultado | | | | |
| | - | - | (3.770) | (940) |
| Total | - | (693) | (33.755) | (26.813) |

A Controladora adota apuração pelo regime de lucro real e não registra os créditos tributários, pois não espera que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para uso na compensação das diferenças temporárias. Os saldos dos prejuízos fiscais e das bases negativas, para os quais não há prazo prescricional, são controlados em livros fiscais auxiliares e não são reconhecidos nos registros contábeis. No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o montante é de R\$ 418.217 (R\$ 232.201 em 2021).

19. Outros débitos com terceiros – SCPs

As Sociedades em Conta de Participação (SCP) são acordos entre a Companhia (sócio ostensivo) e determinados investidores (sócio participante) conforme previsto no Art. 991 do Código Civil.

Os acordos preveem que os sócios participantes terão o direito de receber (de acordo com a sua participação no acordo) os resultados pelas vendas de unidades imobiliárias, líquidos de impostos e comissões, ao término das obras.

Notas Explicativas

O saldo de débitos com terceiros possui a seguinte composição:

| Sócio participante | Sócios ostensivos | % Part. do sócio Participante | Consolidado | |
|--|--|-------------------------------------|---------------|--------------|
| | | | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
| General Legend Desenvolvimento Imobiliário e Comercial Ltda. | Plano Pinheiros Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 30% | 467 | 483 |
| Silva Solar Empreendimentos Imobiliários Ltda. | Plano Amazonas Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 25% | 8.966 | 6.270 |
| Comercial Brasil Rural Ltda. - ME | Plano Xingu Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 9,3% | 10 | 10 |
| Gironpark do Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda. | Plano Limeira Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 10% | 244 | 244 |
| Gironpark do Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda. | Plano Carvalho Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 10% | 54 | 54 |
| SEI Incorporação e Participação LTDA | MA Rio Branco Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. | 26,38% | 25.553 | - |
| Não circulante | | | 35.294 | 7.061 |

A movimentação destes saldos ao longo do exercício está demonstrada a seguir:

| Sócios ostensivos | Saldo em 31/12/2021 | Adições | Resultado (Nota Explicativa nº26) | Saldo em 31/12/2022 |
|--|------------------------|---------------|--------------------------------------|------------------------|
| Plano Pinheiros Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 483 | - | (16) | 467 |
| Plano Amazonas Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 6.270 | - | 2.696 | 8.966 |
| Plano Xingu Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 10 | - | - | 10 |
| Plano Limeira Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 244 | - | - | 244 |
| Plano Carvalho Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 54 | - | - | 54 |
| MA Rio Branco Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. | - | 25.553 | - | 25.553 |
| Não circulante | 7.061 | 25.553 | 2.680 | 35.294 |

Notas Explicativas

20. Receitas de vendas a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar

Conforme adoção a NBC TG 47 (IFRS 15) – “Receitas de Contratos com Clientes” e também as orientações contidas no ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas informações contábeis da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas. As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas informações contábeis individuais e consolidadas:

| | Consolidado | |
|---|--------------------|-------------------|
| | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
| (i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas | | |
| Empreendimentos em construção | | |
| (a) Receita de vendas contratadas | 2.272.809 | 4.568.056 |
| (b) Receita de vendas apropriadas líquidas | (1.768.962) | (4.272.127) |
| = Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas (a) - (b) | 503.847 | 295.929 |
| (ii) Receita de indenização por distratos | 381 | 736 |
| (iii) Provisão para distratos (passivo) | | |
| Ajuste em receitas apropriadas | (7.270) | (12.377) |
| Ajuste em contas a receber de clientes | 6.507 | 9.996 |
| Receita (reversão) de indenização por distratos | 381 | 736 |
| = Provisão para distratos (passivo) | (382) | (1.645) |
| (iv) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas | | |
| Empreendimentos em construção | | |
| (a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros) | 1.463.679 | 2.643.600 |
| (b) Custos de construção incorridos | (1.143.265) | (2.456.315) |
| (c) Distratos custos de construção | 539 | 8.249 |
| = Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros) | | |
| (a + b + c) | 320.953 | 195.534 |
| Driver CI/CO (sem encargos financeiros) | 78,07% | 92,60% |
| (v) Custo orçado a apropriar de unidades em estoques | | |
| (a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros) | 1.200.232 | 1.058.923 |
| (b) Custos de construção incorridos | (628.830) | (584.305) |
| = Custo orçado a apropriar em estoque (sem encargos financeiros) (a + b) | 571.402 | 474.618 |
| Resultados de vendas de imóveis a apropriar | 182.894 | 100.395 |

A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido das atualizações contratuais e deduzido de rescisões, líquida da parcela de receita apropriada, e não contempla ajuste a valor presente tampouco impostos incidentes.

Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, à medida que são incorridos, tampouco provisão para garantia, a qual é apropriada às unidades imobiliárias vendidas à medida da evolução financeira da obra.

Notas Explicativas

21. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2022, o capital social da Companhia era de R\$ 175.228 (R\$ 100.228 em 31 de dezembro de 2021) e está representado por 204.256 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, das quais 198.256 ações ordinárias encontram-se em circulação. Em 31 de dezembro de 2022 o capital social líquido do custo de emissão de ações era de R\$168.231 (R\$ 93.231 em 31 de dezembro de 2021). A distribuição das ações entre os acionistas está demonstrada a seguir:

| | Quantidade de ações | % |
|--|------------------------|-------------|
| Cyrela Brazil Reality S.A. Empreendimentos e Participações | 68.435 | 34% |
| Rodrigo Fairbanks von Uhlendorff | 30.360 | 15% |
| Rodrigo Uchoa Luna | 44.749 | 22% |
| Ações em tesouraria | 6.000 | 3% |
| Outros | 54.712 | 27% |
| Total | 204.256 | 100% |

Conforme ata de Reunião de Conselho da Administração, realizada em 25 de março de 2022, foi deliberado o aumento de capital no valor de R\$ 75.000, dentro do limite de capital autorizado, mediante a capitalização de parcela dos valores disponíveis na conta de reserva de lucros e sem emissão de novas ações.

Após o aumento de capital social ocorrido, a Companhia ainda está autorizada a aumentar seu capital social até o limite de R\$ 300.000.

Gastos com emissão de ações

Pela ocasião da oferta pública, a Companhia incorreu em gastos de captação relacionados a comissões dos bancos estruturadores, advogados, auditores, taxas de registro e outros. Os gastos incorridos correspondentes aos gastos com auditoria, consultorias totalizaram R\$ 6.997 e foram contabilizados no patrimônio líquido como conta redutora do capital social, conforme preconiza a norma contábil NBC TG 08 (R1) Custos de Transação e Prêmios na Emissão de Títulos e Valores Mobiliários. A oferta pública de ações teve seu encerramento em 19 de outubro de 2020.

b) Ações em tesouraria

Programa de recompra de ações

Em reunião realizada em 14 de setembro de 2021, o Conselho de Administração aprovou o Programa de Recompra de Ações de sua própria emissão, com início em 24 de setembro de 2021 e previsão inicial de término em 13 de março de 2023. O limite de ações que poderiam ser adquiridas pela Companhia eram 6.000.000 (seis milhões) de ações ordinárias, que representam, aproximadamente 9,33% do total de ações da Companhia em circulação no mercado. Em junho de 2022, a Companhia concluiu referido programa de recompra, tendo adquirido totalidade das 6.000.000 (seis milhões) de ações ordinárias previstas no programa.

As ações adquiridas no âmbito do Programa de Recompra de Ações poderão ser canceladas, permanecer em tesouraria ou serem utilizadas para atender a transferência de ações aos beneficiários do Plano de Ações (comentado no item (f), adiante).

Notas Explicativas

A seguir demonstramos a movimentação das ações em tesouraria no exercício:

| | Quantidade | Valor |
|---|--------------|---------------|
| Saldo em 1º de janeiro de 2021 | - | - |
| Aquisição de ações – Programa de recompra | 2.350 | 8.175 |
| Saldo em 31 de dezembro de 2021 | 2.350 | 8.175 |
| Aquisição de ações – Programa de recompra | 3.650 | 11.009 |
| Saldo em 31 de dezembro de 2022 | 6.000 | 19.184 |
| Custo médio de aquisição das ações em tesouraria (R\$ por ação) | - | 3,23 |
| Preço unitário das ações em tesouraria em 31/12/2022 (*) | | 3,98 |
| Valor de mercado das ações em tesouraria em 31/12/2022 | - | 23.880 |

(*) Valor das ações com base na cotação de fechamento de 31 de dezembro de 2022.

c) Transação entre sócios

O saldo devedor registrado no patrimônio líquido no montante de R\$14.547 em 31 de dezembro de 2022 e 2021 refere-se a contraprestações por transações realizadas entre sócios para aquisição e venda de participações adicionais em sociedades anteriormente controladas pela Companhia.

A composição das operações que geraram respectivo saldo está demonstrada no quadro a seguir:

| | Controladora e consolidado |
|---|----------------------------|
| Plano Peroba Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 4.254 |
| Plano Angelim Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 3.902 |
| Living Brotas Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 3.629 |
| Plano Coqueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 967 |
| Plano Pinheiro Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 467 |
| Plano Videira Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 617 |
| Plano Cambui Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 327 |
| Plano Limeira Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 209 |
| Plano Cabreuva Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 142 |
| Plano Guarita Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 148 |
| Plano Cabreuva Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 142 |
| Koby Administração de Imóveis Ltda. | (396) |
| Outros | 139 |
| Total | 14.547 |

d) Destinações do resultado do exercício

O lucro líquido do exercício, após as compensações e deduções previstas em lei e consoante previsão estatutária, quando aplicável, tem a seguinte destinação:

- 5% (cinco por cento) serão destinados para a constituição da Reserva Legal, até que esta atinja 20% (vinte por cento) do capital social, sendo que no exercício em que o saldo da Reserva Legal acrescido dos montantes das reservas de capital exceder a 30% (trinta por cento) do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal; e

Notas Explicativas

- Do lucro que remanescer, ajustado pela constituição da Reserva Legal e pela eventual constituição da Reserva para Contingências e a respectiva reversão, se for o caso, será destinado ao pagamento do dividendo obrigatório aos acionistas, o qual será, em cada exercício social, equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido anual ajustado na forma prevista pelo artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a Companhia constituiu provisão de dividendos mínimos obrigatórios, conforme cálculos demonstrados a seguir:

| | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|---|---------------|---------------|
| Lucro líquido do exercício atribuído aos acionistas da controladora | 133.679 | 135.086 |
| Constituição de reserva legal – % | 5% | 5% |
| (-) Reserva legal | 6.684 | 6.754 |
| (=) Base de cálculo do dividendo mínimo obrigatório | 126.995 | 128.332 |
| Dividendo mínimos obrigatórios - % | 25% | 25% |
| (-) Dividendo mínimo obrigatório a pagar (i) | 31.749 | 32.083 |
| (=) Lucro destinado a reserva de lucros | 95.246 | 87.648 |

- (i) Em Assembleia Geral Ordinária realizada em 26 de abril de 2022, foi aprovado o pagamento dos dividendos mínimos obrigatórios no montante total de R\$ 32.083 referentes ao lucro líquido apurado no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, os quais foram pagos aos acionistas pela Companhia durante o mês maio de 2022.

e) Lucro por ação

O lucro por ação é calculado por meio da divisão do lucro líquido do exercício atribuído aos detentores de ações ordinárias pela quantidade média ponderada de ações disponíveis durante o exercício.

O Lucro diluído é calculado com base nos mesmos critérios mencionados em relação ao Lucro básico por ação, porém, considera os instrumentos patrimoniais ou de dívida com efeito diluidor do capital.

Os quadros a seguir apresentam os dados de resultado e quantidade de ações no cálculo dos lucros básico e diluído por ação para cada um dos períodos apresentados nas demonstrações de resultados, considerando o desdobramento de ações para todos os exercícios apresentados de forma retrospectiva, se houver (conforme requerido pela Norma NBC TG 41/Deliberação CVM nº 636/2010):

Básico

| | Controladora | |
|--|---------------|---------------|
| | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
| Lucro atribuível aos acionistas controladores | 133.679 | 135.086 |
| Média ponderada de ações em circulação (em milhares) (i) | 198.939 | 204.256 |
| Lucro básico por ação, expresso em reais | 0,6720 | 0,6614 |

Notas Explicativas

Diluído

| | Controladora | |
|--|---------------------|-------------------|
| | 31/12/2022 | 30/12/2021 |
| Lucro atribuível aos acionistas controladores | 133.679 | 135.086 |
| Média ponderada de ações em circulação ajustada pelos efeitos dos planos de ações e de opções de ações (i) | 206.426 | 204.256 |
| Lucro diluído por ação, expresso em reais | 0,6476 | 0,6614 |

(i) Os efeitos diluidores considerados no cálculo do Lucro por ação diluído se referem aos impactos do Primeiro programa de outorga de opção de compra de ações, comentados no item (f) adiante, bem como pelas movimentações do programa de recompra de ações, comentados no item (b) precedente.

f) Primeiro programa de outorga de opção de compra de ações

1º Programa de opção de compra de ações

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 27 de abril de 2021, foi aprovado o Plano de Outorga de Opções de Compra de Ações de Emissão da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("Plano"), na forma do Artigo 168, § 3º, da Lei das Sociedades por Ações e Artigo 9 do Estatuto Social. Este Plano é administrado por um Comitê de 03 (três) membros, designados pelo Conselho de Administração da Companhia.

O Comitê poderá, periodicamente, criar Programas de Opção de Compra de Ações ("Programa"), onde serão definidas as pessoas às quais serão concedidas as opções de compra, o número de ações que terão direito de adquirir com o exercício da opção, o preço de subscrição/compra, o índice de correção do preço desde a data de sua fixação até a data do exercício da opção e das parcelas até o efetivo pagamento, a forma de pagamento das ações, o prazo máximo para o exercício da opção, normas sobre transferência de opções e quaisquer restrições às ações recebidas pelo exercício da opção e disposições sobre penalidades. O Comitê poderá, a qualquer tempo, alterar o índice de correção e prorrogar (mas não antecipar) o prazo final para o exercício da opção do Programa em vigência. Todas essas disposições deverão constar dos contratos a serem firmados entre a Companhia e os beneficiários do Programa.

Os administradores e empregados em posição de comando da Companhia e de suas controladas estão habilitados a participar do Plano. O Comitê escolherá, para cada Programa, aqueles que farão jus à outorga das opções.

As opções de aquisição de ações a serem oferecidas, nos termos do Plano ("Ações"), representarão, nos programas de opção de compra de ações a serem aprovados a partir do presente Plano, o máximo de 5% (cinco por cento) das ações de emissão da Companhia então existentes. Uma vez exercida a opção pelos interessados, poderão ser oferecidas opções de compra de Ações existentes em Tesouraria, ou Ações que serão objeto de emissão através de aumento do capital social da Companhia. Os acionistas, nos termos do que dispõe o art. 171, § 3º, da Lei 6.404/76, não terão preferência no recebimento ou exercício da opção de compra de Ações relacionada ao Plano.

Em 30 de junho de 2021, o Comitê de Administração do Plano de Opção de Compra de Ações ("Comitê") decidiu fixar todos os elementos, observados os parâmetros do Plano de Opção de Compra de Ações aprovado pela AGE de 27 de abril de 2021, do 1º (Primeiro) Programa de Opção de Compra de Ações da Companhia ("Programa"), esclarecendo também as condições dele, bem como seus beneficiários.

Notas Explicativas

Em 16 de agosto de 2021 foram assinados os contratos de aquisição mediante exercício de opção de compra de ações do 1º programa com os beneficiários (administradores e empregados aprovados pelo Comitê), pelos quais outorgou-se o direito de adquirir ações ordinárias do capital social da Companhia, após períodos que variam entre 3 e 5 anos de permanência no quadro da Companhia (condição essencial para o exercício da opção), e expiram após o período de 4 e 6 anos da data da outorga.

O valor justo das opções é estabelecido na data de outorga, sendo que o mesmo é reconhecido como despesa no resultado (em contrapartida ao patrimônio líquido) durante o período de carência do programa, à medida em que os serviços são prestados pelos empregados e administradores.

As movimentações das opções em circulação nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, as quais incluem seus respectivos preços médios ponderados, estão apresentadas a seguir:

Plano de opção de ações

| | Controladora e consolidado | |
|-------------------------------------|----------------------------|-----------------------|
| | Número de opções | Preço médio ponderado |
| 1º de janeiro de 2021 | - | - |
| Opções outorgadas | 7.766.300 | R\$ 1,01 |
| Exercidas durante o exercício | - | - |
| Canceladas durante o exercício (i) | (156.000) | R\$1,02 |
| Em 31 de dezembro de 2021 | 7.610.300 | R\$ 1,02 |
| Exercidas durante o exercício | - | - |
| Canceladas durante o exercício (ii) | (114.000) | R\$1,02 |
| Em 31 de dezembro de 2022 | 7.496.300 | R\$ 1,02 |

- (i) Opção cancelada no terceiro trimestre de 2021 em decorrência do desligamento de um administrador; e
- (ii) Opções canceladas no terceiro trimestre de 2022 em decorrência do desligamento de dois gerentes.

Critérios de mensuração do valor justo

O modelo utilizado para precificação do valor justo das opções de compra de ações foi Black-Scholes.

Na determinação do valor justo das opções das ações no âmbito do Plano de Opção, foram utilizadas as premissas a seguir, apresentadas para cada data de aquisição (*vesting date*), ou seja, para as opções de ações com direito a ser adquirido em 17/05/24 e 17/05/26:

| | 17/05/2024 | 17/05/2026 | Total |
|--|------------|------------|------------------|
| Quantidade de opções de ações | 4.659.800 | 3.106.500 | 7.766.300 |
| Preço médio da ação PLPL3 | R\$4,08 | R\$4,08 | R\$4,08 |
| Preço de exercício | R\$7,61 | R\$7,88 | R\$7,72 |
| Volatilidade esperada do preço de ação (i) | 47,59% | 46,71% | 47,24% |
| Prazo de vida da opção (anos) | 2,75 | 4,75 | 3,55 |
| Período remanescente (anos) | 2,63 | 4,63 | 3,43 |
| Dividendos esperados (ii) | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Taxa de juros livre de risco | 9,32% | 9,91% | 9,56% |
| Valor justo unitário das opções | R\$0,78 | R\$1,36 | R\$1,01 |

- (i) A volatilidade esperada do Plano de Opção foi calculada com base no desvio padrão da variação do preço unitário diário de ações de companhias concorrentes para os primeiros 4 e 6 anos de negociação (para cada *vesting date*), considerando que a Companhia não possui histórico de negociação de suas ações no mercado para tempo correspondente à maturidade das opções de ações emitidas; e

Notas Explicativas

- (ii) Os beneficiários farão jus aos dividendos distribuídos da data da outorga até a data de exercício da opção, que serão deduzidos do preço de exercício. Portanto, o dividend yield do modelo é 0, sendo que o preço de exercício contém a expectativa desta redução por dividendos.

Se qualquer titular de opção vier a ser desligado da Companhia em virtude de rescisão de contrato de trabalho, aposentadoria, destituição, substituição ou não reeleição para cargo administrativo, a opção outorgada extinguir-se-á na data do respectivo desligamento.

Em 31 de dezembro de 2022 o efeito reconhecido foi R\$ 2.077, e foi registrado no grupo de "outras despesas" da rubrica "Despesas administrativas" (R\$ 572 no exercício findo em 31 de dezembro de 2021).

22. Receita líquida

A composição da receita operacional líquida está demonstrada a seguir:

| | Consolidado | |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
| Venda de imóveis | 1.529.493 | 1.300.498 |
| Serviços prestados | 1.065 | - |
| Reversão (Provisão) para distrato | 2.539 | 1.409 |
| Receita de indenização por distrato | (241) | 137 |
| Ajuste a valor presente | (8.882) | (3.652) |
| Impostos sobre vendas e serviços | (31.769) | (27.132) |
| Receita líquida operacional | 1.492.205 | 1.271.260 |

23. Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

A composição do custo dos imóveis vendidos e serviços prestados classificados por natureza estão demonstrados a seguir:

| | Consolidado | |
|--|--------------------|------------------|
| | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
| Custo dos imóveis vendidos | (1.022.526) | (848.269) |
| Provisão para distratos | (1.535) | (45) |
| Encargos financeiros apropriados (Nota Explicativa nº 6) | (38.223) | (26.177) |
| Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados | (1.062.284) | (874.491) |

24. Despesas comerciais

| | Controladora | | Consolidado | |
|-------------------------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
| | 31/12/2022 | 31/12/2021 | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
| Marketing, propaganda e comunicação | (1.840) | (232) | (42.868) | (40.121) |
| Legais e cartoriais | - | - | (37.559) | (28.429) |
| Estandes de vendas | 18 | - | (18.129) | (18.608) |
| Despesas com terrenos distratados | - | - | (260) | (968) |
| Despesas com pessoal | (2.269) | (2.795) | (8.386) | (10.109) |
| Despesas com vendas | - | - | (48.486) | (49.437) |
| Serviços prestados | (562) | (625) | (2.319) | (2.112) |
| Outras despesas | - | (29) | (153) | (94) |
| Despesas comerciais | (4.653) | (3.681) | (158.160) | (149.878) |

Notas Explicativas

25. Despesas administrativas

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 31/12/2022 | 31/12/2021 | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
| Despesa com pessoal | (33.966) | (29.307) | (36.912) | (31.063) |
| Serviços prestados | (12.230) | (12.371) | (24.513) | (25.112) |
| Garantias sobre contratos de construção | (1.468) | 369 | (1.468) | 369 |
| Remuneração de administradores | (11.138) | (10.782) | (12.191) | (11.255) |
| Utilidades e serviços | (2.036) | (3.096) | (7.541) | (9.770) |
| Indenizações a terceiros | (2) | - | (186) | (134) |
| Depreciação e amortização | (2.851) | (1.884) | (4.177) | (2.347) |
| Outras despesas | (1.880) | (1.087) | (2.134) | (288) |
| Despesas administrativas | (65.571) | (58.158) | (89.122) | (79.600) |

26. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|----------------|-------------|-----------------|----------------|
| | 31/12/2022 | 31/12/2021 | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
| Resultado de SCPs | - | - | (2.680) | (1.731) |
| Reversão (constituição) de provisão para contingências | (3.255) | - | (4.837) | - |
| Reversão (constituição) Perdas estimadas com créditos | - | - | (12.776) | (1.797) |
| Outras receitas (despesas) | (34) | (98) | (9) | (1) |
| Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas | (3.289) | (98) | (20.302) | (3.529) |

27. Receitas (despesas) financeiras, líquidas

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
| | 31/12/2022 | 31/12/2021 | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
| Receitas financeiras | | | | |
| Rendimentos de aplicações financeiras | 10.877 | 1.869 | 24.173 | 5.944 |
| Multa e juros recebidos | - | - | 394 | 255 |
| Descontos obtidos | 18 | 7 | 31 | 44 |
| Outras receitas financeiras | 392 | 233 | 4.214 | 1.170 |
| Total | 11.287 | 2.109 | 28.812 | 7.413 |
| Despesas financeiras | | | | |
| Comissões, impostos e taxas bancárias | (1.051) | (303) | (1.126) | (342) |
| Juros e multas passivas | (14.667) | (3.777) | (20.102) | (7.427) |
| Variações monetárias passivas | (960) | (1.917) | (3.136) | (1.507) |
| Total | (16.678) | (5.997) | (24.364) | (9.276) |
| Receitas (despesas) financeiras, líquidas Total | (5.391) | (3.888) | 4.448 | (1.863) |

Notas Explicativas

28. Seguros

A Administração da Companhia adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e a relevância por montantes considerados suficientes, levando em conta a natureza de sua atividade e a orientação de seus consultores de seguros. As apólices estão em vigor e os prêmios foram devidamente pagos.

Em 31 de dezembro de 2022, as coberturas totais de seguros contratadas eram R\$ 2.779.148 (R\$ 2.443.636 em 31 de dezembro de 2021) e tinham como natureza, principalmente, a cobertura de riscos cíveis e de engenharia.

A Companhia mantém contrato de seguro D&O para cobertura de despesas Processuais e Honorários Advocatícios com cobertura de R\$ 30.000 em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021.

29. Instrumentos financeiros

a) Gestão de risco de capital

A Companhia e suas controladas administram seu capital, para assegurar a continuação de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital da Companhia e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos detalhados na Nota Explicativa nº 11, debêntures a pagar detalhadas na Nota Explicativa nº 12 deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa na Nota Explicativa nº 4 e pelo patrimônio líquido da Companhia (que inclui capital, reservas de lucros, reserva de capital e participações de acionistas não controladores).

A Companhia e suas controladas não estão sujeitas a nenhum requerimento externo sobre o capital.

b) Categorias de instrumentos financeiros

| | Controladora | | Classificação |
|-------------------------------------|--------------|------------|-----------------------------------|
| | 31/12/2022 | 31/12/2021 | |
| Ativos financeiros | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 286 | 351 | Valor justo por meio do resultado |
| Aplicação financeira sem restrições | 139.822 | 83.560 | Valor justo por meio do resultado |
| Contas a receber de clientes | 717 | 326 | Custo amortizado |
| Partes relacionadas | 109.445 | 171.504 | Custo amortizado |
| Passivos financeiros | | | |
| Fornecedores | (831) | (613) | Custo amortizado |
| Arrendamentos a pagar | (3.110) | (2.062) | Custo amortizado |
| Empréstimos e financiamentos | (81.545) | (30.000) | Custo amortizado |
| Debêntures | (36.336) | (60.533) | Custo amortizado |
| Partes relacionadas | (324.805) | (517.183) | Custo amortizado |

Notas Explicativas

| | Consolidado | | Classificação |
|---|--------------------|-------------------|--|
| | 31/12/2022 | 31/12/2021 | |
| Ativos financeiros | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 10.276 | 13.388 | Valor justo por meio do resultado |
| Aplicações financeiras sem restrições | 244.513 | 186.950 | Valor justo por meio do resultado |
| Aplicações financeiras com restrições | 85.794 | 91.033 | Valor justo por meio do resultado |
| Contas a receber de clientes | 388.659 | 218.197 | Custo amortizado |
| Passivos financeiros | | | |
| Fornecedores | (45.261) | (37.743) | Custo amortizado |
| Arrendamentos a pagar | (3.494) | (2.717) | Custo amortizado |
| Empréstimos e financiamentos | (496.470) | (345.437) | Custo amortizado |
| Debêntures | (36.336) | (60.533) | Custo amortizado |
| Partes relacionadas | (8.415) | (15.506) | Custo amortizado |
| Outros débitos com terceiros – SCPs | (35.294) | (7.061) | Valor justo por meio do resultado |
| Credores a pagar por aquisição de imóveis | (456.227) | (375.388) | Valor justo por meio do resultado/ Custo amortizado |

c) Objetivos da gestão do risco financeiro

A Companhia monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações. Entre esses riscos destacam-se risco de mercado (variação nas taxas de juros), risco de crédito e risco de liquidez. O principal objetivo é manter a exposição da Companhia a esses riscos em níveis mínimos, utilizando, para isso, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando riscos de crédito e liquidez.

(i) Gestão de risco de mercado

A Companhia dedica-se principalmente à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;
- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado;
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande Companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras Empresas que atuam no setor;

Notas Explicativas

- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos;
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização;
- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas;
- As oportunidades de incorporação podem diminuir;
- A construção e a venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda;
- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias;
- Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes; e
- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

(ii) Risco de crédito

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em instrumentos financeiros e contratos de compra e venda de imóveis, o que levaria ao prejuízo financeiro. A Companhia está exposta ao risco de crédito em suas atividades operacionais.

O risco de crédito nas atividades operacionais da Companhia é administrado por normas específicas de aceitação de clientes, análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por cliente, os quais são revisados periodicamente.

Adicionalmente, a Administração realiza análises periódicas, a fim de identificar se existem evidências objetivas que indiquem incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a Companhia associados à receita apropriada. Exemplos: **(i)** atrasos no pagamento das parcelas; **(ii)** condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros.

Caso existam tais evidências, provisão para perda esperada ou provisão para distratos são registradas. O montante a ser registrado na provisão para distratos considera que o imóvel será recuperado pela Companhia, que eventuais montantes poderão ser retidos quando do pagamento das indenizações aos respectivos promitentes compradores, entre outros.

(iii) Exposição a riscos cambiais

A Companhia e suas controladas não estão diretamente expostas a riscos cambiais por não possuírem transações em moeda estrangeira.

Notas Explicativas

(iv) Exposição a riscos de taxas de juros (análise de sensibilidade)

A Companhia e suas controladas estão expostas a flutuações das taxas de juros, índices de preço/inflação e outras variáveis que incidem sobre seus instrumentos financeiros.

A Companhia realizou análise de sensibilidade dos principais riscos aos quais seus instrumentos financeiros estão expostos, basicamente representados por variações de índices de inflação (INCC, IGP-M E IPCA) e variação de taxa de juros (CDI e TR), com base na projeção de CDI, TR, IPCA e IGPM divulgada pelo Banco Central do Brasil através do boletim Focus de 27 de janeiro de 2023.

A Companhia considerou estas informações para o cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os Ativos e Passivos Líquidos, cenários que a Companhia trabalha em sua gestão desses instrumentos em suas análises de sensibilidade. O cenário provável adotado pela Companhia corresponde às projeções apontadas acima, ou seja, a expectativa que o Banco Central do Brasil tem para os respectivos.

Conforme requerido pela NBC TG 40 (IFRS 7), a Administração entende que as taxas anuais estimadas apresentadas nos cenários prováveis a seguir, refletem o cenário razoavelmente possível para o ano 2023.

Indexadores com exposição

| Indexador | Projeção de cenários 2023 | | | | |
|-----------|---------------------------|--------------|------------------|----------------|----------------|
| | Queda de 50% | Queda de 25% | Cenário Provável | Aumento de 25% | Aumento de 50% |
| CDI | 6,25% | 9,38% | 12,50% | 15,63% | 18,75% |
| INCC | 4,53% | 6,79% | 6,00% | 11,31% | 13,58% |
| TR | 0,66% | 0,98% | 1,31% | 1,64% | 1,97% |
| IGP-M | 2,34% | 3,50% | 4,67% | 5,84% | 7,01% |
| IPCA | 4,20% | 6,29% | 5,74% | 10,49% | 12,59% |

Notas Explicativas

Ativos e passivos líquidos por indexador

| Ativos e passivos líquidos | Consolidado | | | | | | Sem indexador |
|---|---------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|------------------|-----------------|
| | Saldo em 31/12/2022 | CDI | INCC | TR | IGPM | IPCA | |
| Caixa e bancos | 10.276 | - | - | - | - | - | 10.276 |
| Aplicações financeiras | 329.755 | 329.755 | - | - | - | - | - |
| Contas a receber (*) | 429.477 | - | 105.958 | - | 13.217 | - | 310.302 |
| Total de ativos com riscos financeiros | 769.508 | 329.755 | 105.958 | - | 13.217 | - | 320.578 |
| Empréstimos e financiamentos | (496.470) | (305.728) | - | (190.742) | - | - | - |
| Debêntures | (36.336) | (36.336) | - | - | - | - | - |
| Arrendamentos a pagar | (3.494) | - | - | - | (3.494) | - | - |
| Fornecedores | (45.261) | - | - | - | - | - | (45.261) |
| Contas a pagar por aquisição de imóveis | (456.227) | - | (227.798) | - | - | (216.368) | (12.061) |
| Total de passivos com riscos financeiros | (1.037.788) | (342.064) | (227.798) | (190.742) | (3.494) | (216.368) | (57.322) |
| Total líquido | (268.280) | (12.309) | (121.840) | (190.742) | 9.723 | (216.368) | 263.256 |

(*) Saldo bruto, sem considerar provisões para perdas, provisões para distratos e ajuste a valor presente

A Administração está atenta aos eventos externos macroeconômicos que possam causar perdas nas exposições demonstradas, para adotar medidas que mitiguem os riscos inerentes.

Notas Explicativas

Receita (despesa) financeira líquida projetada por indexador

| Ativos e passivos líquidos | Consolidado 2022 | | | | | |
|----------------------------|------------------------|-----------------|-----------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| | Saldo em 31/12/2022 | Queda de 50% | Queda de 25% | Cenário Provável | Aumento de 25% | Aumento de 50% |
| CDI | (12.309) | (769) | (1.154) | (1.539) | (1.923) | (2.308) |
| INCC | (121.840) | (3.655) | (5.483) | (7.310) | (9.138) | (10.966) |
| TR | (190.742) | (1.562) | (2.343) | (3.123) | (3.904) | (4.685) |
| IGP-M | 9.723 | 227 | 341 | 454 | 568 | 681 |
| IPCA | (216.368) | (6.210) | (9.315) | (12.420) | (15.524) | (18.629) |
| Sem indexador | 263.256 | - | - | - | - | - |
| Total | (268.280) | (11.969) | (17.954) | (23.938) | (29.921) | (35.907) |

(v) Gestão de risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade de a Companhia e suas controladas não disporem de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em virtude dos diferentes prazos de liquidação de seus direitos e obrigações. O controle da liquidez e do fluxo de caixa da Companhia e de suas controladas é monitorado diariamente, a fim de garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos.

A dívida líquida da Companhia está apresentada a seguir:

| | 31/12/2022 | |
|---|---------------|------------------|
| | Controladora | Consolidado |
| Dívida total (empréstimos e financiamentos) | (117.881) | (532.806) |
| (-) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações sem restrições | 140.108 | 254.789 |
| (-) Aplicações financeiras com restrições | - | 85.794 |
| Total | 22.227 | (192.223) |

Notas Explicativas

| | 31/12/2021 | |
|---|----------------|------------------|
| | Controladora | Consolidado |
| Dívida total (empréstimos e financiamentos) | (90.533) | (405.970) |
| (-) Caixa e equivalentes de caixa | 83.911 | 200.338 |
| (-) Aplicações financeiras com restrições | - | 91.033 |
| Total | (6.622) | (114.599) |

A Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescentando às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

| Instrumento | Controladora – 31/12/2022 | | | Consolidado – 31/12/2022 | | |
|-------------------------------------|---------------------------|-----------------|----------------|--------------------------|-----------------|------------------|
| | Até 01 ano | Acima de 2 anos | Total | Até 01 ano | Acima de 2 anos | Total |
| Empréstimos e financiamentos | 81.545 | - | 81.545 | 82.140 | 414.330 | 496.470 |
| Debêntures | 36.336 | - | 36.336 | 36.336 | - | 36.336 |
| Fornecedores | 831 | - | 831 | 45.261 | - | 45.261 |
| Obrigações por compra de imóveis | - | - | - | 32.085 | 424.142 | 456.254 |
| Outros débitos com terceiros - SCPs | - | - | - | - | 35.294 | 35.313 |
| Total | 118.712 | - | 118.712 | 195.822 | 873.766 | 1.069.634 |

| Instrumento | Controladora – 31/12/2021 | | | Consolidado – 31/12/2021 | | |
|-------------------------------------|---------------------------|------------------|---------------|--------------------------|------------------|----------------|
| | Até 01 ano | Acima de 02 anos | Total | Até 01 ano | Acima de 02 anos | Total |
| Empréstimos e financiamentos | 30.000 | - | 30.000 | 35.260 | 310.177 | 345.437 |
| Debêntures | 24.533 | 36.000 | 60.533 | 24.533 | 36.000 | 60.533 |
| Fornecedores | 613 | - | 613 | 37.743 | - | 37.743 |
| Obrigações por compra de imóveis | - | - | - | 33.243 | 342.095 | 375.338 |
| Outros débitos com terceiros - SCPs | - | - | - | - | 7.061 | 7.061 |
| Total | 55.146 | 36.000 | 91.146 | 130.779 | 695.333 | 826.112 |

Notas Explicativas

d) Concentração de risco

A Companhia e suas controladas mantêm contas correntes bancárias e aplicações financeiras em instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com critérios objetivos para diversificação de riscos. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e não existe um cliente que represente concentração de 10% ou mais do total da receita operacional líquida, nem do saldo a receber.

e) Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas em 31 dezembro de 2022 e 2021, aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das informações contábeis.

Os saldos de debêntures a pagar, caixa e equivalentes de caixa, bem como as aplicações financeiras, são indexados ao CDI; portanto, os valores registrados aproximam-se do valor justo desses instrumentos financeiros.

O valor de mercado do saldo a receber de clientes e o passivo circulante são instrumentos financeiros coincidentes com o saldo contábil e serão mantidos até o vencimento, conforme intenção da Administração. O saldo a receber de clientes é atualizado conforme índices contratuais praticados no mercado.

Hierarquia de valor justo

A Companhia utiliza a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação:

- **Nível 1:** preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos;
- **Nível 2:** *inputs* diferentes dos preços negociados em mercados ativos incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços); e
- **Nível 3:** *inputs* para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado ("*inputs*" não observáveis).

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos.

Notas Explicativas

30. Transações que não afetam caixa

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a Companhia apresentou transações que não representaram desembolso de caixa e, portanto, não foram apresentadas nas demonstrações do fluxo de caixa, conforme a seguir:

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|----------------|---------------|----------------|----------------|
| | 31/12/2022 | 31/12/2021 | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
| Juros capitalizados nos estoques | - | - | 47.776 | 22.001 |
| Remensuração de arrendamentos | 3.674 | 2.109 | 3.932 | 2.509 |
| Permutas financeiras constituídas | - | 1.549 | 210.262 | 193.902 |
| Encontro de contas entre dividendos distribuídos versus mútuos a receber com SPEs | 354.263 | - | - | - |
| Dividendos provisionados | 31.749 | 32.083 | 31.749 | 32.083 |
| Total | 389.686 | 35.741 | 293.719 | 250.495 |

31. Eventos subsequentes

Em 03 de maio de 2023 a Controladora captou empréstimo via cédula de crédito bancário no montante de R\$60.000 (sessenta milhões de reais) remuneradas a 100% do CDI, mais 1,8% ao ano, com vencimento previsto para 20 de dezembro de 2023.

Em 30 de junho de 2023 a Controladora captou empréstimo via cédula de crédito bancário no montante de R\$80.000 (oitenta milhões de reais) remuneradas a 100% do CDI, mais 2,3% ao ano, com vencimento previsto para 01 de julho de 2024.

* * *

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Aos Acionistas e Administradores da
Plano amp; Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.
São Paulo – SP

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Plano amp; Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações 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 o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Plano amp; Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados 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 Comissão de Valores Mobiliários (“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, 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.

Ênfase

Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito nas Notas Explicativas nos 2.1 e 3.13, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP no 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Reapresentação das demonstrações financeiras

Em 16 de março de 2023 emitimos relatório de auditoria sem modificação sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Plano e Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A., relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, que ora estão sendo reapresentadas. Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.6, essas demonstrações financeiras foram alteradas e estão sendo reapresentadas para refletir determinadas reclassificações nas demonstrações do patrimônio líquido descritas na referida nota explicativa. Consequentemente, nossa opinião considera estas alterações e substitui a opinião anteriormente emitida. A citada reclassificação não impacta o montante total do patrimônio líquido da Companhia referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022. Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria 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.

1. Apuração da receita de incorporação imobiliária e provisão para distratos Conforme mencionado na Nota Explicativa no 3.13 – Reconhecimento da receita com venda de imóveis e com a prestação de serviços, as receitas resultantes das operações de incorporação imobiliária, referentes aos empreendimentos em fase de construção são apuradas pela Companhia e suas controladas levando-se em consideração os respectivos estágios de execução através do método de percentual de execução (“POC” – percentagem of completion), em conformidade com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, conforme detalhado também na Nota Explicativa no 2.1. Os procedimentos para determinar, apurar e contabilizar as receitas oriundas das operações de incorporação imobiliária envolvem o uso de estimativas sobre os custos orçados e a apuração apropriada dos custos incorridos nos empreendimentos para mensuração da evolução das obras e, das receitas, por meio da aplicação do cálculo estabelecido na metodologia denominada de POC. Nesse sentido, os controles, premissas e ajustes utilizados para elaboração dos orçamentos dos projetos em fase de construção, bem como a mensuração dos custos incorridos, podem afetar, de forma significativa,

o reconhecimento das receitas da Companhia, impactando seu resultado e respectiva performance.

Devido as receitas líquidas serem um componente de performance relevante em relação à demonstração do resultado e item crítico neste setor de incorporações imobiliárias e na medição de performance, já que quaisquer mudanças no orçamento das obras ou erro na mensuração do custo incorrido e, respectivamente, nas margens, como o não cumprimento das obrigações de performance (caso não identificados tempestivamente), podem gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Portanto, consideramos área de risco de acordo com os normativos de auditoria, e novamente, significativo para a nossa auditoria, tendo em vista o volume de transações, a complexidade envolvida para mensuração dos custos incorridos e seu reconhecimento estar suportado em estimativas baseadas em orçamentos de custos, e/ou outras métricas que podem ter caráter de estimativa até o final da obra.

Adicionalmente, quando da ocorrência de rescisões contratuais ("distratos"), as receitas, os custos e as despesas que haviam sido anteriormente reconhecidos, são revertidos (de acordo com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018), já que para unidades imobiliárias vendidas, para as quais existe risco de inadimplência, mas não houve o efetivo distrato, a Companhia e suas controladas constituem provisão para distratos. Dessa forma, a Companhia e suas controladas, através de análises internas, com base no julgamento de sua administração, adotam critérios e premissas para identificar e mapear os riscos de incerteza de fluxos de caixa desses contratos, os quais então são qualificados para reconhecimento contábil de provisão para distratos. Em decorrência da relevância do ciclo de receitas, quaisquer alterações no julgamento e premissas relacionadas a provisão para distrato pode ocasionar impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

No que diz respeito ao resultado de incorporação imobiliária, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) compreensão do processo e principais atividades de controle utilizados pela administração para apuração do resultado de incorporação imobiliária; (b) em base amostral, obtivemos os orçamentos aprovados pela administração e confrontamos com os valores utilizados no cálculo da apuração do resultado de incorporação imobiliária; (c) analisamos as estimativas de custos a incorrer (aprovados pelo Departamento de Engenharia), bem como os resultados entre os custos finais e orçados, obtendo esclarecimentos e examinando as evidências para suportar as variações não usuais; (d) testamos a acuracidade matemática dos cálculos efetuados, incluindo a apuração do Percentagem of Completion (POC) aplicado para cada empreendimento; (e) em base amostral, inspecionamos contratos de vendas, realizamos testes de recebimentos subsequentes e recalculamos a atualização do contas a receber em conformidade com os índices contratualmente estabelecidos; (f) em base amostral, testamos a documentação suporte dos custos incorridos e pagamentos efetuados, incluindo os custos de aquisição dos terrenos; (g) efetuamos análises, em base amostral, por meio de nossos especialistas em engenharia, dos estágios de conclusão e estimativas dos custos a incorrer dos empreendimentos; e (h) analisamos os controles existentes para movimentação dos juros capitalizados, avaliando se estão de acordo com os requisitos para serem elegíveis e qualificáveis para capitalização.

No que diz respeito à provisão para distratos, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) compreensão do processo e principais atividades de controle utilizados pela administração para avaliação de risco de entrada de fluxos de caixa e qualificação do contrato com o cliente para provisão para distratos; (b) análise das premissas e critérios para qualificação do contrato de cliente para reconhecimento contábil da provisão para distratos; (c) teste da acuracidade matemática dos cálculos efetuados; (d) em base amostral, realizamos testes de integridade da carteira de clientes, analisando os dados utilizados para mensuração e registro da provisão para distratos por meio do exame documental; (e) análise comparativa e revisão analítica da provisão constituída no ano anterior versus rescisões contratuais efetivadas no ano corrente; (f) recálculo do modelo utilizado pela administração para mensurar a provisão para distratos e desenvolvimento de expectativa independente, corroborando com o saldo provisionado pela administração. Com base nos procedimentos efetuados, consideramos que são razoáveis as premissas e metodologias utilizadas pela Companhia para apurar o resultado de incorporação imobiliária e a provisão para distrato, estando as informações apresentadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas consistentes com as informações analisadas em nossos procedimentos de auditoria no contexto daquelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se estas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado.

Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

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

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil 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 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 obtivemos 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;
- obtivemos 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. 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 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;
- obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que alguma lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de julho de 2023

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1

Maria Aparecida Regina Cozero Abdo
Contadora CRC 1SP-223.177/O-1

Pareceres e Declarações / Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)

RELATÓRIO ANUAL DO COMITÊ DE AUDITORIA ESTATUTÁRIO
DA PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.
DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

Aos Conselheiros de Administração da Plano&Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.

1. APRESENTAÇÃO

O Comitê de Auditoria da Plano&Plano (Pamp;P) foi transformado em Estatutário em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 26 de abril de 2022. Composto por um Conselheiro de Administração Independente e dois membros externos independentes, o Comitê de Auditoria Estatutário (CAE) reporta-se ao Conselho de Administração e atua com autonomia e independência no exercício de suas funções, funcionando como órgão auxiliar, consultivo e de assessoramento, sem poder decisório ou atribuições executivas. As funções e responsabilidades do CAE são desempenhadas em cumprimento às atribuições legais aplicáveis, estatutárias e definidas no seu Regimento Interno. A responsabilidade do CAE está relacionada com a revisão e o monitoramento, dentro de sua capacidade de supervisão, dos processos de preparação, elaboração e publicação de relatórios financeiros e de auditoria. As avaliações do CAE baseiam-se nas informações recebidas da Administração, dos auditores independentes, da auditoria interna, dos responsáveis pelo gerenciamento de riscos e de controles internos e nas suas próprias análises decorrentes de sua atuação de supervisão e monitoramento.

2. ATIVIDADES REALIZADAS NO PERÍODO

No período de 01/01/2022 a 31/12/2022, o CAE realizou 11 (onze) reuniões com os diretores e gestores de áreas e processos com relação à evolução dos negócios, políticas, riscos e controles de TI – Tecnologia da Informação, RH – Recursos Humanos, Controladoria, Finanças, Pós-Vendas e Reclamações de Clientes, Análise de Crédito a Clientes, Compras, Contas a Pagar, Contas a Receber, Engenharia, Vendas, Operações e Jurídico, com o Auditor Independente, a Grant Thornton Brasil (GT), e com a Auditoria Interna e a consultoria por ela contratada, a Baker Tilly (Baker). As principais atividades desempenhadas pelo CAE foram as seguintes:

- Monitoramento dos planos de ação relativos ao relatório de recomendações para aprimoramento do ambiente de controles internos do exercício social findo em 31 de Dezembro de 2021, emitido pela GT.
- Revisão das Informações Trimestrais da Companhia relativas ao 1º, 2º e 3º trimestres de 2022.
- Acompanhamento do Plano de Auditoria Independente para 2022.
- Acompanhamento mensal do cumprimento do Plano Anual de Auditoria Interna para 2022.
- Monitoramento das principais contas das Demonstrações Financeiras, Provisões e Passivos Contingentes, principalmente com relação à Política e Critérios de Provisionamento e Apropriações.
- Acompanhamento, com o Diretor Financeiro e de Relações com Investidores, da evolução dos resultados gerenciais, performance dos negócios e dos impactos externos econômicos e macroeconômicos.
- Supervisão da Gerência de Governança, Riscos e Compliance nos aspectos relativos à criação e operacionalização da estrutura de Gerenciamento de Riscos e de Auditoria Interna.
- Monitoramento da evolução do Programa de Compliance, Auditoria Interna e Mapa de Riscos realizado pela consultoria Baker, contratada para este fim.
- Recomendação de avaliação dos riscos relacionados à sociedade controlada Plano&Vendas.
- Acompanhamento das contingências judiciais e administrativas cíveis, trabalhistas e tributárias.
- Monitoramento da implantação da LGPD pela empresa LGPD2YOU.
- Acompanhamento dos Incidentes e Cyber Risk e do projeto SAP Hanna com a gestão de TI.
- Acompanhamento da implantação e relatórios do Canal de Denúncia com a contratação da empresa “Contato Seguro” e do Programa de Integridade.
- Acompanhamento da evolução dos valores de pro soluto (Contas a Receber).
- Acompanhamento da elaboração e divulgação do Relatório de Sustentabilidade de 2022 e as ações implantadas pela Companhia em relação a ESG.

Os temas abordados nas reuniões do CAE são reportados nas reuniões do Conselho de Administração, ocasião em que o Coordenador e/ou outro membro do CAE relatam e enfatizam aos demais Conselheiros, quando julgado apropriado, os assuntos relevantes e pertinentes, identificados e registrados das suas atividades e recomendações.

3. RECOMENDAÇÕES PARA MELHORIAS NOS PROCESSOS DE NEGÓCIOS

Nos debates estabelecidos nas reuniões, realizadas no período em questão, com os gestores das diversas áreas da Pamp;P, foram efetuadas diversas recomendações de ações preventivas e corretivas para processos de controles e gestão dos negócios. As pendências e os respectivos atendimentos às ações são devidamente registrados em atas. O CAE monitora periodicamente a implantação dessas melhorias e das adequações sugeridas. Com base nas informações trazidas ao seu conhecimento, registra como positivos os esforços que vêm sendo atualmente desenvolvidos com vistas a garantir a efetividade dos Sistemas de Controles Internos e de Gerenciamento de Riscos. O CAE realizou reuniões com o Conselho de Administração e com a Diretoria Executiva da Companhia, ocasião em que teve a oportunidade de expor opiniões e fornecer orientações em relação a diversos aspectos decorrentes do exercício de suas funções.

4. AVALIAÇÃO DA EFETIVIDADE DA AUDITORIA EXTERNA INDEPENDENTE E DA AUDITORIA INTERNA

O CAE, com base nas informações recebidas das áreas responsáveis e nos relatórios produzidos pela GT, conclui que não foram

apontadas deficiências no cumprimento da legislação, da regulamentação e das normas internas que possam colocar em risco a continuidade da Pamp;P. O CAE mantém com os auditores externos um canal regular de comunicação para discussão dos resultados de seus trabalhos e de aspectos contábeis relevantes, de maneira que permita aos seus membros fundamentar a opinião acerca da integridade das demonstrações contábeis e dos relatórios financeiros. O CAE avalia como satisfatórios o volume e a qualidade das informações fornecidas pela GT, as quais apoiam sua opinião acerca da integridade das demonstrações financeiras. Não foram identificadas situações que pudessem afetar a objetividade e a independência dos auditores externos.

A área de Auditoria Interna (AI) foi criada em janeiro de 2022. Para o cumprimento de suas funções no primeiro ano, a AI atuou com reporte funcional e administrativo à Gerência Jurídica e de GRC (Governança, Riscos e Compliance) e teve seus trabalhos acompanhados mensalmente pelo CAE. Verificamos progressos ao longo do exercício e identificamos a necessidade de contratação de mão de obra adicional visando atender o Plano Anual de Auditoria Interna (PAINT) de 2022, o que foi feito por meio da consultoria externa Baker.

5. AVALIAÇÃO DA QUALIDADE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

A Administração é responsável pela definição e implantação de sistemas de informações que produzam as demonstrações financeiras da Pamp;P, em observância à legislação societária, práticas contábeis, com as normas da Comissão de Valores Mobiliários – CVM e com as normas estatutárias da Companhia. O CAE reuniu-se em diversas ocasiões com os responsáveis pelas áreas de contabilidade para análise dos procedimentos que envolveram o processo de preparação das demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022. O CAE analisou os procedimentos que envolvem o processo de preparação, elaboração e divulgação dos balanços individuais e consolidados, das notas explicativas e relatórios financeiros publicados em conjunto com as demonstrações contábeis consolidadas. Foram, igualmente, examinadas as práticas contábeis relevantes da Companhia na elaboração das demonstrações financeiras. Verificou-se que foram elaboradas de acordo com os International Financial Reporting Standards (IFRS) emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB) e com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis. O CAE verificou que as demonstrações financeiras estão apropriadas em relação às práticas contábeis e à legislação societária brasileira, bem como às normas da Comissão de Valores Mobiliários – CVM. Por fim, discutiu com a GT os resultados dos trabalhos e suas conclusões sobre a auditoria das referidas demonstrações financeiras, cujo relatório se apresenta sem ressalvas.

6. CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

Durante a condução dos trabalhos, o CAE não identificou nenhuma situação que pudesse afetar a objetividade e a independência da GT com relação à Pamp;P. Dessa forma, nos termos do Regimento Interno do Comitê de Auditoria, este informa ao Conselho de Administração que não tem conhecimento de nenhum tipo de relacionamento entre a GT e a Pamp;P que possa ter afetado sua independência na execução dos trabalhos da auditoria independente das Demonstrações Financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2022. Registra-se, ainda, que não foi identificada nenhuma situação de divergência significativa entre a Administração da Pamp;P, os Auditores Independentes da GT e o próprio CAE em relação a tais Demonstrações Financeiras. O CAE julga que todos os assuntos pertinentes que lhe foram dados a conhecer estão adequadamente divulgados nas Demonstrações Financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, acompanhadas das respectivas Notas Explicativas, do Relatório da Administração e do Relatório dos Auditores Independentes emitido sem ressalvas.

Adicionalmente, o CAE recomendou melhorias no fluxo de recebimento de informações, atas e arquivamento dos documentos do CAE. Como solução a Planoamp;Plano está implementando a contratação de plataforma digital e de escritório de advocacia especializados na secretaria de governança.

O CAE, ponderadas devidamente suas responsabilidades e as limitações decorrentes do escopo da sua atuação, recomenda, por fim, ao Conselho de Administração, a aprovação das demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Pamp;P relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, acompanhadas das respectivas Notas Explicativas, do Relatório da Administração e do Relatório dos Auditores Independentes emitido sem ressalvas.

São Paulo, 31 de julho de 2023.

Monica Pires - Coordenadora

Carlos A. V. Cammas - Membro

Iêda Aparecida Patricio Novais - Membro

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 27 DA RESOLUÇÃO CVM nº 80/2022

A Diretoria da Plano amp; Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A., sociedade por ações com sede na Rua Samuel Morse, nº 74, conjunto 132, Brooklin, CEP 04576-060, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.230.275/0001-80 ("Companhia"), declara, nos termos do artigo 27, parágrafo 1º, incisos V e VI, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 80/2022, conforme alterada, que: (i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras da Companhia relativas ao período de três meses encerrado em 31 de dezembro de 2022, as quais foram elaboradas nos termos da lei e do Estatuto Social da Companhia; e (ii) reviram e discutiram as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes relativo ao período de três meses encerrado em 31 de dezembro de 2022 e concordam com tais opiniões e razões.

São Paulo, 31 de julho de 2023.

Rodrigo Fairbanks von Uhlendorff – Diretor Presidente

Rodrigo Uchoa Luna – Diretor Vice-Presidente

João Luís Ramos Hopp – Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Renée Garófalo Silveira – Diretora de Incorporação

Leonardo Araújo – Diretor de Operações Financeiras

Gustavo Augusto Trombeli - Diretor de Engenharia

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 27 DA RESOLUÇÃO CVM no 80/2022

A Diretoria da Plano amp; Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A., sociedade por ações com sede na Rua Samuel Morse, no 74, conjunto 132, Brooklin, CEP 04576-060, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o no 24.230.275/0001- 80 ("Companhia"), declara, nos termos do artigo 27, parágrafo 1o , incisos V e VI, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº80/2022, conforme alterada, que: (i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, as quais foram elaboradas nos termos da lei e do Estatuto Social da Companhia; e (ii) reviram, discutiram as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes relativo ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022 e concordam com tais opiniões e razões.

São Paulo, 31 de julho de 2023.

Rodrigo Fairbanks von Uhlendorff – Diretor Presidente

Rodrigo Uchoa Luna – Diretor Vice-Presidente

João Luís Ramos Hopp – Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Renée Garófalo Silveira – Diretora de Incorporação

Leonardo Araújo – Diretor de Operações Financeiras

Gustavo Augusto Trombeli - Diretor de Engenharia