

## 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 - 01/01/2023 à 31/12/2023	9
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	10
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	11
--------------------------------	----

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

### DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	13
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	14
-----------------------------	----

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

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

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

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	21
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	22
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	23
--------------------------------	----

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

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

Notas Explicativas	63
--------------------	----

### Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	133
--	-----

Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)	136
---	-----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	138
---	-----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	139
--	-----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Unidades)</b>	<b>Último Exercício Social 31/12/2023</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	204.256.000
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>204.256.000</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	6.000.000
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>6.000.000</b>

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2021</b>
1	Ativo Total	934.805	929.794	1.047.786
1.01	Ativo Circulante	115.519	154.520	90.475
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	92.573	139.556	83.911
1.01.03	Contas a Receber	0	509	118
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	0	509	118
1.01.06	Tributos a Recuperar	7.804	6.174	3.687
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	7.804	6.174	3.687
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	15.142	8.281	2.759
1.01.08.03	Outros	15.142	8.281	2.759
1.02	Ativo Não Circulante	819.286	775.274	957.311
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	58.143	116.301	175.728
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	626	552	0
1.02.01.04	Contas a Receber	0	208	208
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	0	208	208
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	34.128	109.445	171.504
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	34.128	109.445	171.504
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	23.389	6.096	4.016
1.02.01.10.03	Imóveis a comercializar	701	2.519	1.832
1.02.01.10.04	Ativos de direito de uso	22.688	3.577	2.184
1.02.02	Investimentos	738.592	644.065	777.930
1.02.02.01	Participações Societárias	738.592	644.065	777.930
1.02.02.01.04	Outros Investimentos	738.592	644.065	777.930
1.02.03	Imobilizado	13.301	11.074	2.650
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	13.301	11.074	2.650
1.02.04	Intangível	9.250	3.834	1.003
1.02.04.01	Intangíveis	9.250	3.834	1.003

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2021</b>
2	Passivo Total	934.805	929.794	1.047.786
2.01	Passivo Circulante	277.700	490.556	622.348
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	18.564	15.469	12.953
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	18.564	15.469	12.953
2.01.02	Fornecedores	3.869	831	613
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	3.869	831	613
2.01.03	Obrigações Fiscais	307	179	880
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	307	179	880
2.01.03.02.01	Obrigações Tributárias	307	179	880
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	122.686	117.881	54.533
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	122.686	81.545	30.000
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	122.686	81.545	30.000
2.01.04.02	Debêntures	0	36.336	24.533
2.01.05	Outras Obrigações	121.535	355.283	548.437
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	56.123	322.662	515.277
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	56.123	322.662	515.277
2.01.05.02	Outros	65.412	32.621	33.160
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	63.782	31.749	32.083
2.01.05.02.04	Direito de uso de aluguel a pagar	1.630	870	1.077
2.01.05.02.05	Outras contas a pagar	0	2	0
2.01.06	Provisões	10.739	913	4.932
2.01.06.02	Outras Provisões	10.739	913	4.932
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	0	705	4.724
2.01.06.02.04	Adiantamento de Clientes	3.562	208	208
2.01.06.02.05	Provisões Diversas	7.177	0	0
2.02	Passivo Não Circulante	39.958	29.002	108.200
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0	36.000
2.02.01.02	Debêntures	0	0	36.000

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2021</b>
2.02.02	Outras Obrigações	5.047	2.143	1.906
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	2.422	2.143	1.906
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	2.422	2.143	1.906
2.02.02.02	Outros	2.625	0	0
2.02.02.02.03	Outros débitos com terceiros - SCP's	2.625	0	0
2.02.04	Provisões	34.911	26.859	70.294
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	2.848	10.460	7.288
2.02.04.01.05	Provisão para garantia	2.848	10.460	7.288
2.02.04.02	Outras Provisões	32.063	16.399	63.006
2.02.04.02.04	Provisões para perdas em investimentos	6.173	10.858	61.975
2.02.04.02.05	Direito de uso de aluguel a pagar	22.401	2.240	985
2.02.04.02.06	Provisões para contingências	3.489	3.301	46
2.03	Patrimônio Líquido	617.147	410.236	317.238
2.03.01	Capital Social Realizado	175.228	168.231	93.231
2.03.01.01	Capital Social Realizado	175.228	168.231	93.231
2.03.02	Reservas de Capital	-26.181	-30.787	-21.855
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	-6.997	0	0
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-19.184	-19.184	-8.175
2.03.02.07	Outras Reservas	0	-11.603	-13.680
2.03.04	Reservas de Lucros	468.100	272.792	245.862
2.03.04.01	Reserva Legal	0	272.792	245.862
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	477.564	0	0
2.03.04.10	Reserva de Capital	5.083	0	0
2.03.04.11	Transação de Capital entre Sócios	-14.547	0	0

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	279.315	139.070	139.667
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-83.211	-65.571	-58.158
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-7.935	-7.942	-3.779
3.04.05.01	Despesas Comerciais	-6.195	-4.653	-3.681
3.04.05.02	Outras Despesas Operacionais Líquidas	-1.740	-3.289	-98
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	370.461	212.583	201.604
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	279.315	139.070	139.667
3.06	Resultado Financeiro	-10.761	-5.391	-3.888
3.06.01	Receitas Financeiras	13.929	11.287	2.109
3.06.02	Despesas Financeiras	-24.690	-16.678	-5.997
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	268.554	133.679	135.779
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	0	-693
3.08.01	Corrente	0	0	-693
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	268.554	133.679	135.086
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	268.554	133.679	135.086
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	1,31	0,67	0,66

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	268.554	133.679	135.086
4.03	Resultado Abrangente do Período	268.554	133.679	135.086

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-71.094	-56.143	-58.345
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-77.378	-49.091	-63.390
6.01.01.01	Resultado antes da contribuição social e imposto de renda	268.554	133.679	135.779
6.01.01.02	Depreciação e amortizações	1.572	1.586	0
6.01.01.03	Amortização de arrendamentos	2.439	2.281	1.131
6.01.01.04	Resultado de equivalência patrimonial	-370.461	-212.583	-201.604
6.01.01.06	Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	18.388	14.014	0
6.01.01.07	Encargos financeiros sobre arrendamentos	1.215	271	107
6.01.01.08	Provisão para garantia	0	-847	-2.185
6.01.01.09	Amortização de stand de vendas	0	3.152	646
6.01.01.10	Encargos financeiros sobre debêntures	2.146	4.024	1.823
6.01.01.11	Provisão para contingências	188	3.255	46
6.01.01.12	Reconhecimento de plano de ações	2.139	2.077	867
6.01.01.13	Provisões diversas	-1.142	0	0
6.01.01.14	Ágio/deságio na compra de terrenos	-2.416	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	6.284	-7.054	5.045
6.01.02.01	Contas a receber	717	-391	-118
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	1.818	-687	-937
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-1.630	-2.487	-348
6.01.02.04	Outros Créditos	-6.861	-5.522	4.054
6.01.02.05	Fornecedores	3.038	218	140
6.01.02.06	Obrigações sociais e tributárias	3.223	1.991	2.524
6.01.02.07	Adiantamentos de clientes	3.354	0	17
6.01.02.08	Pagamentos dos tributos de IRPJ e CSLL	0	-176	-287
6.01.02.09	Outros débitos com terceiros - SCP's	2.625	0	0
6.01.03	Outros	0	2	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-231.232	-75.477	-1.206
6.02.01	Aquisições e aportes em investidores	-221.956	-58.867	-2.100

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>
6.02.02	Vendas de participações	13	-65	0
6.02.03	Dividendos recebidos	-74	-552	0
6.02.04	Acréscimo/baixa do Imobilizado	-9.215	-15.993	-1.960
6.02.05	Adiantamento para futuro aumento de capital	0	0	2.854
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	255.343	187.265	113.086
6.03.01	Dividendos pagos	-31.749	-32.083	-40.000
6.03.02	Partes relacionadas	304.665	223.944	73.774
6.03.05	Pagamentos de empréstimos e financiamentos	-157.247	-92.469	0
6.03.06	Pagamento de arrendamentos	-1.844	-2.897	-1.223
6.03.07	Aquisição de ações próprias para manutenção em tesouraria	0	-11.009	-8.175
6.03.09	Pagamento de debêntures	-38.482	-28.221	-1.290
6.03.10	Debêntures captadas	0	0	60.000
6.03.11	Empréstimos e financiamentos captados	180.000	130.000	30.000
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-46.983	55.645	53.535
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	139.556	83.911	30.376
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	92.573	139.556	83.911

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	168.231	-30.787	272.792	0	0	410.236
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	168.231	-30.787	272.792	0	0	410.236
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	2.139	36.218	-100.000	0	-61.643
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	0	0	-63.782	0	0
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	-63.782
5.04.08	Reconhecimento de Planos de Ações	0	2.139	0	0	0	2.139
5.04.14	Dividendos declarados	0	0	36.218	-36.218	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	155.126	113.428	0	268.554
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	268.554	0	268.554
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	155.126	-155.126	0	0
5.05.02.07	Retenção de Lucros	0	0	155.126	-155.126	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	13.428	-13.428	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	13.428	-13.428	0	0
5.07	Saldos Finais	168.231	-28.648	477.564	0	0	617.147

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	93.231	-21.855	245.862	0	0	317.238
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
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)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	93.231	-14.547	151.460	0	0	230.144
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
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 de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-78.435	-29.342	-25.946
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-18.078	-12.792	-12.996
7.02.04	Outros	-60.357	-16.550	-12.950
7.03	Valor Adicionado Bruto	-78.435	-29.342	-25.946
7.04	Retenções	-4.011	-7.019	-1.777
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-4.011	-7.019	-1.777
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-82.446	-36.361	-27.723
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	384.390	223.870	203.713
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	370.461	212.583	201.604
7.06.02	Receitas Financeiras	13.929	11.287	2.109
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	301.944	187.509	175.990
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	301.944	187.509	175.990
7.08.01	Pessoal	51.576	42.478	38.360
7.08.01.01	Remuneração Direta	44.713	37.499	34.201
7.08.01.02	Benefícios	5.011	3.472	2.813
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.852	1.507	1.346
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.983	783	1.632
7.08.02.01	Federais	975	158	918
7.08.02.02	Estaduais	1.008	625	714
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	25.292	16.919	7.666
7.08.03.01	Juros	24.690	16.678	5.997
7.08.03.02	Aluguéis	602	241	1.669
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	186.875	127.329	96.249
7.08.04.02	Dividendos	31.749	32.083	8.601
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	155.126	95.246	87.648
7.08.05	Outros	36.218	0	32.083
7.08.05.01	Dividendos a pagar	36.218	0	32.083

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2021</b>
1	Ativo Total	2.039.019	1.621.634	1.268.517
1.01	Ativo Circulante	1.731.714	1.455.442	1.144.108
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	312.182	254.237	200.338
1.01.02	Aplicações Financeiras	113.228	85.794	91.033
1.01.03	Contas a Receber	418.485	274.341	154.009
1.01.03.01	Clientes	418.485	274.341	154.009
1.01.06	Tributos a Recuperar	10.377	8.571	4.993
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	10.377	8.571	4.993
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	877.442	832.499	693.735
1.01.08.03	Outros	877.442	832.499	693.735
1.01.08.03.01	Imóveis a Comercializar	844.451	805.027	666.014
1.01.08.03.02	Outros Créditos	32.991	27.472	27.721
1.02	Ativo Não Circulante	307.305	166.192	124.409
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	283.430	146.445	111.336
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	626	552	0
1.02.01.04	Contas a Receber	151.891	114.318	64.188
1.02.01.04.01	Clientes	151.891	114.318	64.188
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	130.913	31.575	47.148
1.02.01.10.03	Imóveis a Comercializar	106.951	27.570	44.236
1.02.01.10.04	Ativos de direito de uso	23.962	4.005	2.912
1.02.02	Investimentos	1.061	1.534	1.998
1.02.03	Imobilizado	13.399	14.233	10.072
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	13.399	14.233	10.072
1.02.04	Intangível	9.415	3.980	1.003

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2021</b>
2	Passivo Total	2.039.019	1.621.634	1.268.517
2.01	Passivo Circulante	657.486	423.466	239.360
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	29.071	25.029	19.151
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	29.071	25.029	19.151
2.01.02	Fornecedores	246.713	190.265	70.986
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	246.713	190.265	70.986
2.01.02.01.01	Fornecedores Nacionais	43.447	45.261	37.743
2.01.02.01.02	Credores a pagar por aquisição de imóveis	203.266	145.004	33.243
2.01.03	Obrigações Fiscais	36.202	20.908	15.301
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	20.871	11.714	6.303
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições diferidos	20.871	11.714	6.303
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	15.331	9.194	8.998
2.01.03.02.01	Obrigações Tributárias	15.331	9.194	8.998
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	134.708	118.476	59.793
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	134.708	82.140	35.260
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	134.708	82.140	35.260
2.01.04.02	Debêntures	0	36.336	24.533
2.01.05	Outras Obrigações	178.826	59.724	67.084
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	8.250	6.272	13.600
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	8.250	6.272	13.600
2.01.05.02	Outros	170.576	53.452	53.484
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	63.782	31.749	32.083
2.01.05.02.04	Adiantamentos de Clientes	104.832	20.511	19.956
2.01.05.02.05	Direito de uso de aluguel a pagar	1.962	1.189	1.445
2.01.05.02.06	Outras contas a pagar	0	3	0
2.01.06	Provisões	31.966	9.064	7.045
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	0	9.064	7.045
2.01.06.01.05	Provisões de Garantia	0	8.489	5.225

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2021</b>
2.01.06.01.06	Provisões para Distratos	0	575	1.820
2.01.06.02	Outras Provisões	31.966	0	0
2.02	Passivo Não Circulante	735.419	789.186	711.934
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	252.827	414.330	346.177
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	252.827	414.330	310.177
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	252.827	414.330	310.177
2.02.01.02	Debêntures	0	0	36.000
2.02.02	Outras Obrigações	19.231	37.437	8.967
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	2.422	2.143	1.906
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	2.422	2.143	1.906
2.02.02.02	Outros	16.809	35.294	7.061
2.02.02.02.03	Outros débitos com terceiros - SCP's	16.809	35.294	7.061
2.02.03	Tributos Diferidos	7.817	5.171	2.711
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	7.817	5.171	2.711
2.02.03.01.01	Impostos e contribuições diferidos	7.817	5.171	2.711
2.02.04	Provisões	455.544	332.248	354.079
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	411.256	311.223	342.095
2.02.04.01.05	Credores a pagar por aquisição de imóveis	411.256	311.223	342.095
2.02.04.02	Outras Provisões	44.288	21.025	11.984
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	17.051	13.771	10.600
2.02.04.02.04	Provisão para Contingências	4.119	4.949	112
2.02.04.02.05	Direito de uso de aluguel a pagar	23.118	2.305	1.272
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	646.114	408.982	317.223
2.03.01	Capital Social Realizado	175.228	168.231	93.231
2.03.02	Reservas de Capital	-26.181	-30.787	-21.855
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	-6.997	0	0
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-19.184	-19.184	-8.175
2.03.02.07	Outras Reservas	0	-11.603	-13.680

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2021</b>
2.03.04	Reservas de Lucros	468.100	272.792	245.862
2.03.04.01	Reserva Legal	477.564	272.792	245.862
2.03.04.10	Reserva de capital	5.083	0	0
2.03.04.11	Transação de capital entre sócios	-14.547	0	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	28.967	-1.254	-15

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	2.072.023	1.492.205	1.271.260
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-1.368.707	-1.062.284	-874.491
3.03	Resultado Bruto	703.316	429.921	396.769
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-382.783	-268.048	-233.009
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-118.120	-89.122	-79.600
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-264.190	-178.462	-153.407
3.04.05.01	Despesas Comerciais	-235.176	-158.160	-149.878
3.04.05.02	Outras Despesas Operacionais Líquidas	-29.014	-20.302	-3.529
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-473	-464	-2
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	320.533	161.873	163.760
3.06	Resultado Financeiro	4.005	4.448	-1.863
3.06.01	Receitas Financeiras	36.889	28.812	7.413
3.06.02	Despesas Financeiras	-32.884	-24.364	-9.276
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	324.538	166.321	161.897
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-47.623	-33.755	-26.813
3.08.01	Corrente	-41.997	-29.985	-25.873
3.08.02	Diferido	-5.626	-3.770	-940
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	276.915	132.566	135.084
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	276.915	132.566	135.084
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	268.554	133.679	135.086
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	8.361	-1.113	-2
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	1,37	0	0,66

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	276.915	132.566	135.084
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	276.915	132.566	135.084
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	268.554	133.679	135.086
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	8.361	-1.113	-2

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	314.660	68.614	74.578
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	457.714	249.802	193.000
6.01.01.01	Resultado antes da contribuição social e impostos de renda	324.538	166.321	161.897
6.01.01.02	Depreciação e amortização	1.708	1.338	696
6.01.01.03	Amortização de stand de vendas	12.000	18.129	18.608
6.01.01.04	Amortização de arrendamentos	3.321	2.839	1.651
6.01.01.05	Resultado de equivalência patrimonial	473	464	2
6.01.01.06	Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	19.936	14.014	0
6.01.01.07	Encargos financeiros sobre arrendamentos	1.191	355	243
6.01.01.08	Tributos diferidos sobre as receitas	11.803	7.871	1.926
6.01.01.09	Reversão (Provisão) para Distrato	76.681	-2.539	-1.409
6.01.01.10	Receita de indenização por distrato	-2.470	241	-137
6.01.01.11	Ajuste a valor presente em clientes	5.574	8.882	3.652
6.01.01.12	Provisão para distratos em custos	-49.043	1.535	45
6.01.01.13	Provisão para perda esperada para risco de crédito	23.679	12.776	1.797
6.01.01.14	Provisão para garantia	0	6.435	1.628
6.01.01.15	Provisão para contingências	329	5.040	-289
6.01.01.16	Encargos financeiros sobre debêntures	2.146	4.024	1.823
6.01.01.17	Reconhecimento de plano de ações	2.139	2.077	867
6.01.01.18	Provisões diversas	23.709	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-143.054	-181.191	-118.422
6.01.02.01	Contas a receber	-282.712	-191.067	-54.241
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	-36.731	134.156	61.433
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-321	-5.063	-905
6.01.02.04	Outros créditos	-7.004	1.734	-5.656
6.01.02.05	Fornecedores	-1.814	7.518	15.327
6.01.02.06	Credores a pagar por aquisição de imóveis	158.295	-129.373	-115.084
6.01.02.07	Obrigações sociais e tributárias	261	1.959	4.648

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>
6.01.02.08	Adiantamentos de clientes	84.321	555	-517
6.01.02.09	Outros débitos com terceiros - SCP's	-18.485	28.233	1.731
6.01.02.10	Pagamentos de contingências	-1.159	-203	-533
6.01.02.11	Pagamentos dos tributos de IRPJ e CSLL	-37.705	-29.640	-24.625
6.01.03	Outros	0	3	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-23.956	-22.044	-117.887
6.02.01	Aquisições e aportes em investidas	0	0	-2.000
6.02.02	Movimentação em não controladores	21.860	-126	-13
6.02.03	Acréscimo/baixa do Imobilizado	-18.308	-26.605	-24.841
6.02.04	Aumento/redução em aplicações financeiras com restrições	-27.434	5.239	-91.033
6.02.05	Debêntures adquiridas	-74	-552	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-232.759	7.329	39.424
6.03.01	Dividendos pagos	-31.749	-32.083	-40.000
6.03.02	Partes relacionadas	2.257	-7.091	-1.871
6.03.05	Pagamentos de empréstimos e financiamentos	-762.779	-607.382	-454.593
6.03.06	Pagamento de arrendamentos	-2.883	-3.510	-1.987
6.03.07	Empréstimos e financiamentos captados	600.877	696.625	487.340
6.03.08	Aquisição de ações próprias para manutenção em tesouraria	0	-11.009	-8.175
6.03.10	Pagamento de debêntures	-38.482	-28.221	-1.290
6.03.11	Debêntures captadas	0	0	60.000
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	57.945	53.899	-3.885
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	254.237	200.338	204.223
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	312.182	254.237	200.338

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023****(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	168.231	-30.787	272.792	0	0	410.236	-1.254	408.982
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	168.231	-30.787	272.792	0	0	410.236	-1.254	408.982
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	2.139	36.218	-100.000	0	-61.643	35.360	-26.283
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-63.782	0	-63.782	0	-63.782
5.04.08	Reconhecimento de plano de ações	0	2.139	0	0	0	2.139	0	2.139
5.04.09	Movimentação em não controladores	0	0	0	0	0	0	35.360	35.360
5.04.10	Dividendos declarados	0	0	36.218	-36.218	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	155.126	113.428	0	268.554	8.361	276.915
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	268.554	0	268.554	8.361	276.915
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	155.126	-155.126	0	0	0	0
5.05.02.07	Retenção de lucros	0	0	155.126	-155.126	0	0	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	13.428	-13.428	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	13.428	-13.428	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	168.231	-28.648	477.564	0	0	617.147	42.467	659.614

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>Participação dos Não Controladores</b>	<b>Patrimônio Líquido Consolidado</b>
5.01	Saldos Iniciais	93.231	-21.855	245.862	0	0	317.238	-15	317.223
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
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
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
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 de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>
7.01	Receitas	2.072.023	1.492.205	1.271.260
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	2.117.779	1.523.974	1.298.392
7.01.02	Outras Receitas	-45.756	-31.769	-27.132
7.01.02.01	(-) Deduções de Vendas	-45.756	-31.769	-27.132
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.617.121	-1.197.569	-990.147
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-1.368.707	-1.062.284	-874.491
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-40.123	-26.832	-27.224
7.02.04	Outros	-208.291	-108.453	-88.432
7.03	Valor Adicionado Bruto	454.902	294.636	281.113
7.04	Retenções	-17.029	-22.306	-20.955
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-17.029	-22.306	-20.955
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	437.873	272.330	260.158
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	36.416	28.348	7.411
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-473	-464	-2
7.06.02	Receitas Financeiras	36.889	28.812	7.413
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	474.289	300.678	267.569
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	474.289	300.678	267.569
7.08.01	Pessoal	93.596	80.911	73.035
7.08.01.01	Remuneração Direta	83.276	72.452	64.717
7.08.01.02	Benefícios	5.791	4.556	4.739
7.08.01.03	F.G.T.S.	4.529	3.903	3.579
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	94.895	66.458	54.927
7.08.02.01	Federais	93.737	65.738	54.137
7.08.02.03	Municipais	1.158	720	790
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	33.738	24.726	11.260
7.08.03.01	Juros	32.883	24.364	9.276
7.08.03.02	Aluguéis	855	362	1.984
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	215.842	128.583	96.264

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

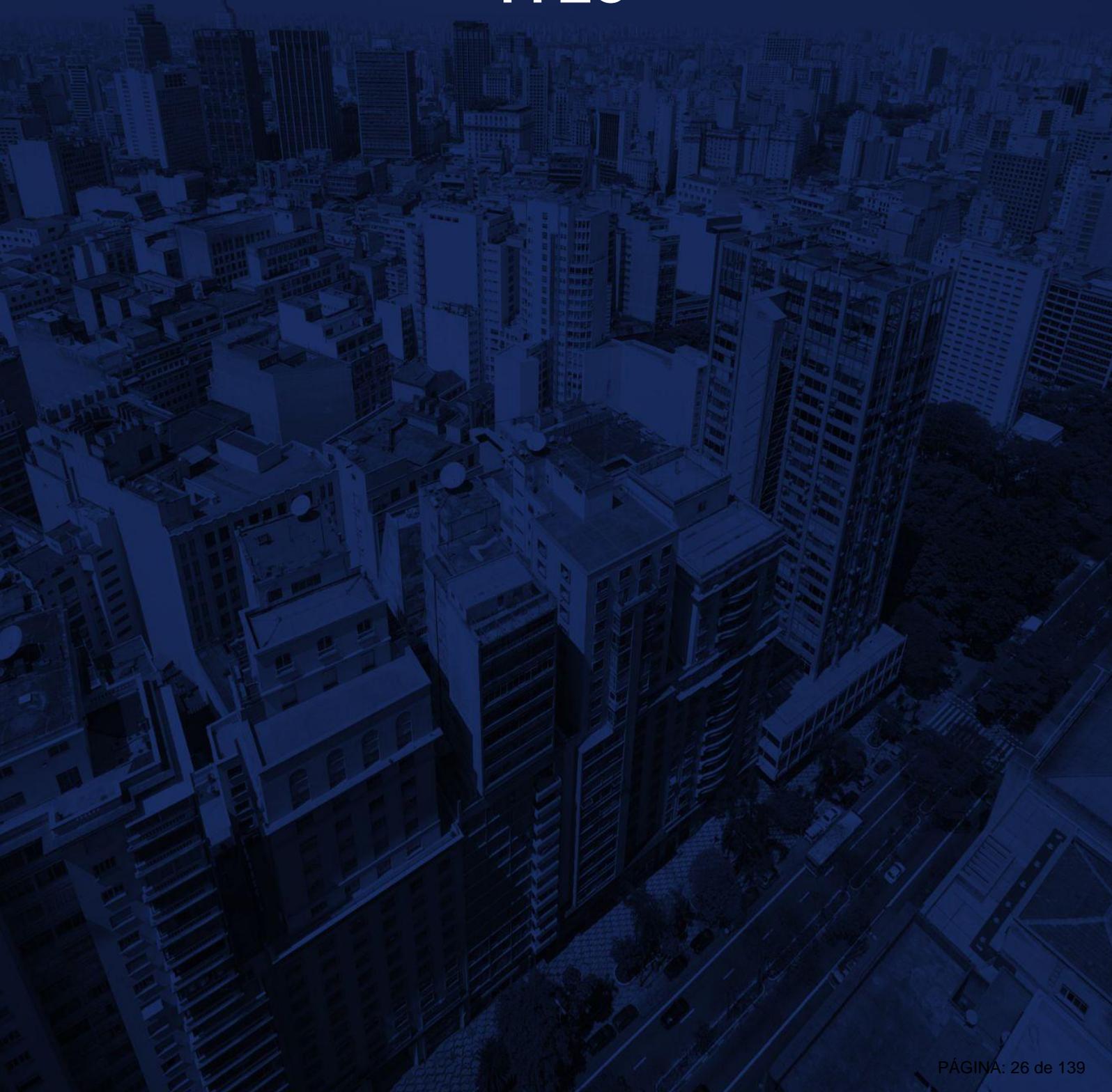
<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>
7.08.04.02	Dividendos	31.749	32.083	8.601
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	155.126	95.246	87.648
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	28.967	1.254	15
7.08.05	Outros	36.218	0	32.083
7.08.05.01	Dividendos provisionados	36.218	0	32.083

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



# PLANO & PLANO

## RESULTADOS 4T23



## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

**São Paulo, 14 de março de 2024** – A **Plano&Plano** Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“Companhia” ou “**Plano&Plano**”), listada na B3 (PLPL3), uma das maiores empresas do mercado imobiliário de São Paulo e do Brasil na incorporação de empreendimentos voltados aos segmentos de baixa e média renda, apresenta seus resultados referentes ao quarto trimestre de 2023 (4T23).

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 2022 e, eventualmente, ao terceiro trimestre de 2023.

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

## DESTAQUES

## LANÇAMENTOS 100%



No ano:

R\$ 3.343,7 milhões,  
85,2% acima de 2022

## VENDAS LÍQUIDAS 100%



No ano:

R\$ 3.071,9 milhões,  
81,7% acima de 2022

## RECEITA LÍQUIDA



No ano:

R\$ 2.072,0 milhões,  
38,9% acima de 2022

## LUCRO LÍQUIDO %P&amp;P



No ano:

R\$ 268,6 milhões,  
100,9% acima de 2022

## GERAÇÃO DE CAIXA



No ano de 2023:

R\$ 262,4 milhões

## ROE (UDM)



No ano de 2023:

52,3%

2,7 pp acima do 3T23

15,5 pp acima do 4T22

**Relatório da Administração/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 152 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 buscando crescer sua participação no mix de vendas.

**Em 2023, a Plano&Plano apresentou um notável progresso, caracterizado por um crescimento sustentável e a conquista de resultados operacionais e financeiros sem precedentes. Este marco consolida o ano de 2023 como um dos mais significativos na história da Companhia, demonstrando sua resiliência e capacidade de gerar valor aos investidores.** Quando olhamos para os Lançamentos, a Companhia alcançou um novo recorde histórico, atingindo R\$ 3,3 bilhões, estes lançamentos incluem a contratação de R\$ 692 milhões do “Pode Entrar”. As vendas líquidas totalizaram R\$ 3,1 bilhões, outro recorde histórico, representando um crescimento de 81,7% em relação ao ano de 2022 (R\$ 1,7 bilhões). Esse número foi atingido com as vendas de 14.458 unidades no período. As vendas sobre oferta (VSO) (últimos doze meses) ao final do 4T23 ficou em 49,5%. Ao final de 2023 a receita líquida totalizou R\$ 2,1 bilhões e a geração de caixa da Companhia ficou em R\$ 262,4 milhões.

Durante o ano de 2023, o programa habitacional “Minha Casa Minha Vida” sofreu alterações nos subsídios federais, juros para financiamento e no valor máximo do imóvel, que para o município de São Paulo, passou de R\$ 264 mil para R\$ 350 mil. Essas modificações impactam positivamente a capacidade de compra dos potenciais clientes, permitindo que mais famílias sejam enquadradas no programa, além de incluir no programa Minha Casa Minha Vida, uma parcela mais relevante dos produtos disponíveis para venda e dos produtos a serem lançados em um futuro próximo. A **Plano&Plano** encara essas alterações de forma otimista dado seu posicionamento de mercado e dado o

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

perfil de seu cliente, e espera continuar contribuindo para a redução do déficit habitacional na cidade de São Paulo.

Conforme detalhado na nota explicativa "20. Receitas de vendas a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar", este trimestre demonstra uma manutenção em relação à margem do resultado de exercícios futuros (margem REF). A margem REF de 30/09/2023 apresentava 40,5%, enquanto a de 31/12/2023 traz uma margem REF também de 40,5%, excluindo os empreendimentos do "Pode Entrar", para os resultados a apropriar.

O patrimônio líquido % **Plano&Plano** encerrou o trimestre em R\$ 617,1 milhões, representando um aumento de R\$ 206,9 milhões sobre o patrimônio do final do mesmo período em 2022 (R\$ 410,2 milhões). A rentabilidade sobre patrimônio líquido médio atingiu 52,3% para os últimos 12 meses, uma das melhores do setor ao considerarmos os resultados das empresas de capital aberto.

No dia 27/12/2023 a Companhia comunicou o mercado sobre a contratação de 3.640 unidades do programa habitacional Pode Entrar. Estas unidades correspondem a um VGV 100% de R\$ 691,8 milhões, e VGV % **Plano&Plano** correspondente a R\$ 566 Milhões.

A margem bruta do 4T23 foi de 34,2%, consolidando uma recuperação que vem sendo observada desde o final da pandemia. É importante ressaltar que o Pode Entrar, devido à natureza de suas contratações, exerce pressão sobre a margem bruta. No entanto, é relevante notar que, no Mercado Privado (ex-Pode Entrar), as margens permanecem saudáveis. O programa Pode Entrar trouxe efeitos positivos no aumento de VSO e receita, pelo fato de que os empreendimentos do programa já saem 100% vendidos na contratação, proporcionando assim um VSO de 55,8% e contribuindo para a forte geração de caixa de R\$ 157 milhões no trimestre.

É importante salientar que a Cia possui, ainda, um saldo aprovado na primeira fase do Pode Entrar e ainda não contratado, de 1.907 unidades. Essas unidades correspondem a um VGV (100%) de aproximadamente R\$ 371 milhões. A contratação dessas unidades está sujeita à eventual e futura manifestação de interesse pela COHAB.

No último trimestre de 2023, a **Plano&Plano** avançou significativamente em suas iniciativas ESG. Aprimoramos os processos internos, revisamos políticas corporativas e fortalecemos o diálogo com stakeholders. Avaliamos nosso desempenho no simulado ISE/B3 e ampliamos nosso compromisso com os ODS da ONU. Os resultados serão detalhados no Relatório de Sustentabilidade 2023.

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

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

# VENDAS

As vendas líquidas (100%) contratadas ao longo de 2023, somadas as unidades voltadas para o mercado privado e as vendas das 3.640 unidades no âmbito do Pode Entrar, compreenderam um total de R\$ 3.071 milhões, valor 81,7% superior ao apresentado no mesmo período de 2022. Com isso 2023 se torna o melhor ano da história, no quesito vendas, para a **Plano&Plano**.

Olhando para as vendas líquidas contratadas no 4T23, o total foi de R\$ 1.307 milhões, valor 152,1% superior ao registrado no 4T22 (R\$ 519 milhões). Ao comparar com o 3T23 a Companhia obteve um aumento de 105%. Este resultado estabelece o 4T23 como o melhor trimestre de vendas na história para a **Plano&Plano**.

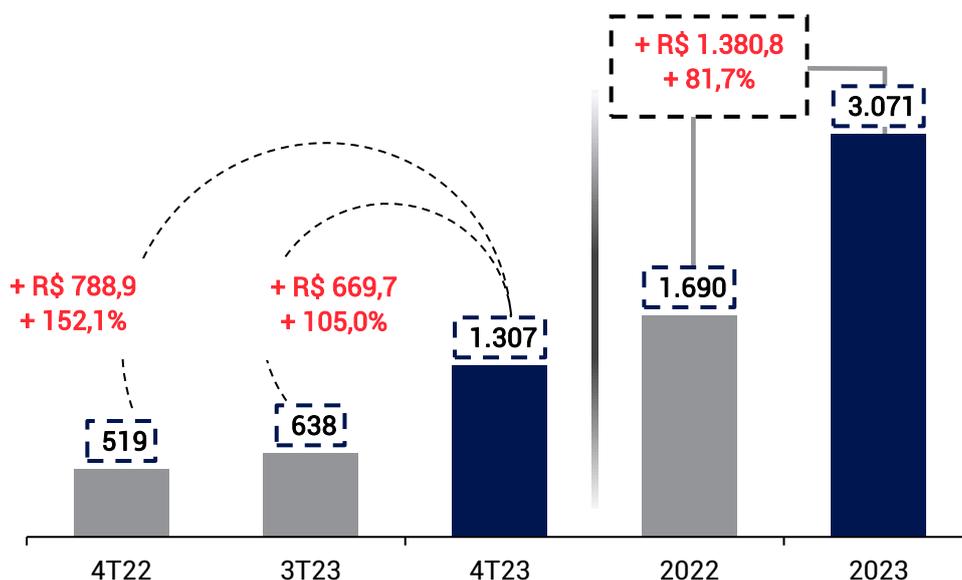
Quanto ao preço médio das unidades comercializadas, o 4T23 registrou R\$ 208,6 mil, um aumento de 3,9% em comparação ao mesmo período do ano anterior. No acumulado do ano de 2023 o preço médio ficou em R\$ 212,4 mil, apresentando um crescimento de 7,9% frente aos R\$196,9 mil registrados no mesmo período do ano anterior. Os preços médios do 4T23, bem como do acumulado do ano, estão influenciados pelo preço médio das vendas no âmbito do Pode Entrar (R\$ 190,1 mil), que são inferiores aos praticados no mercado privado.

	4T23	3T23	Δ %	4T22	Δ %	2023	2022	Δ %
Vendas Contratadas Brutas (R\$ mil)	1.366.141	746.323	83,0%	542.108	152,0%	3.364.027	1.807.205	86,1%
Vendas Contratadas Brutas (Unidades)	6.547	3.450	89,8%	2.700	142,5%	15.869	9.200	72,5%
Distratos (R\$ mil)	58.684	108.547	-45,9%	23.572	149,0%	293.169	117.137	150,3%
Distratos (Unidades)	279	518	-46,1%	118	136,4%	1.411	615	129,4%
Vendas Líquidas 100% (R\$ mil)	1.307.457	637.776	105,0%	518.536	152,1%	3.070.858	1.690.068	81,7%
Vendas Líquidas 100% (Unid.)	6.268	2.932	113,8%	2.582	142,8%	14.458	8.585	68,4%
Preço Venda Médio (R\$ mil / unid.)	208,6	217,5	-4,1%	200,8	3,9%	212,4	196,9	7,9%
% Distratos / Vendas Brutas	4,3%	14,5%	-10,2 pp	4,3%	-0,1 pp	8,7%	6,5%	2,2 pp

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

**VENDAS LÍQUIDAS TOTAIS**

(100% – R\$ MILHÕES)



Quando analisamos as vendas ao mercado privado da **Plano&Plano**, ou seja, sem considerar as vendas relacionadas ao Pode Entrar, as vendas líquidas (100%) contratadas no 4T23 alcançaram R\$ 616 milhões, valor 18,7% superior ao registrado no 4T22 (R\$ 519 milhões).

Ao comparar com o 3T23 a Companhia teve uma pequena redução de 3,5%.

No acumulado do ano a Companhia registrou R\$2.379 milhões de vendas líquidas no mercado privado (ex-Pode Entrar), valor 40,8% superior ao apresentado no mesmo período de 2022.

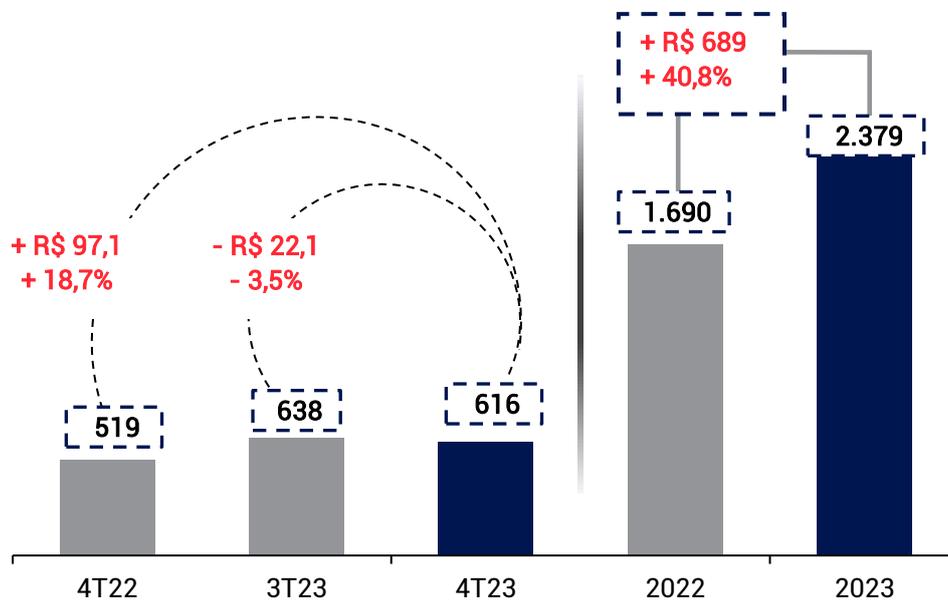
Quanto ao preço médio das unidades comercializadas, sem considerar a influência das unidades vendidas no âmbito do Pode Entrar, o 4T23 registrou R\$ 234,3 mil, um aumento de 16,7% em comparação ao mesmo período do ano anterior. No acumulado do ano de 2023 o preço médio ficou em R\$ 219,9 mil, apresentando um crescimento de 11,7% frente aos R\$196,9 mil registrados no mesmo período do ano anterior.

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

	4T23	3T23	Δ %	4T22	Δ %	2023	2022	Δ %
Vendas Contratadas Brutas (R\$ mil))	<b>674.334</b>	746.323	-9,6%	542.108	24,4%	<b>2.672.220</b>	1.807.205	47,9%
Vendas Contratadas Brutas (Unidades)	<b>2.907</b>	3.450	-15,7%	2.700	7,7%	<b>12.229</b>	9.200	32,9%
Distratos (R\$ mil)	<b>58.684</b>	108.547	-45,9%	23.572	149,0%	<b>293.169</b>	117.137	150,3%
Distratos (Unidades)	<b>279</b>	518	-46,1%	118	136,4%	<b>1.411</b>	615	129,4%
Vendas Líquidas 100% (R\$ mil)	<b>615.651</b>	637.776	-3,5%	518.536	18,7%	<b>2.379.052</b>	1.690.068	40,8%
Vendas Líquidas 100% (Unid.)	<b>2.628</b>	2.932	-10,4%	2.582	1,8%	<b>10.818</b>	8.585	26,0%
Preço Venda Médio (R\$ mil / unid.)	<b>234,3</b>	217,5	7,7%	200,8	16,7%	<b>219,9</b>	196,9	11,7%
% Distratos / Vendas Brutas	<b>8,7%</b>	14,5%	-5,8 pp	4,3%	4,4 pp	<b>11,0%</b>	6,5%	4,5 pp

## VENDAS LÍQUIDAS MERCADO PRIVADO

(100% - R\$ MILHÕES)



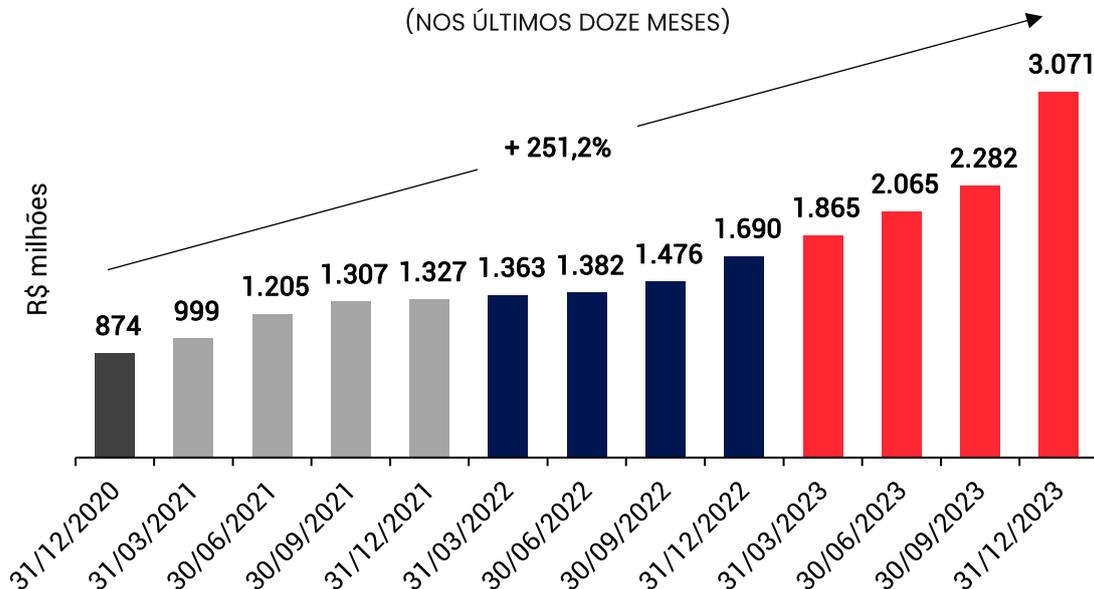
# HISTÓRICO DE VENDAS

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

# LÍQUIDAS ACUMULADAS

## VENDAS 100% UDM TOTAL

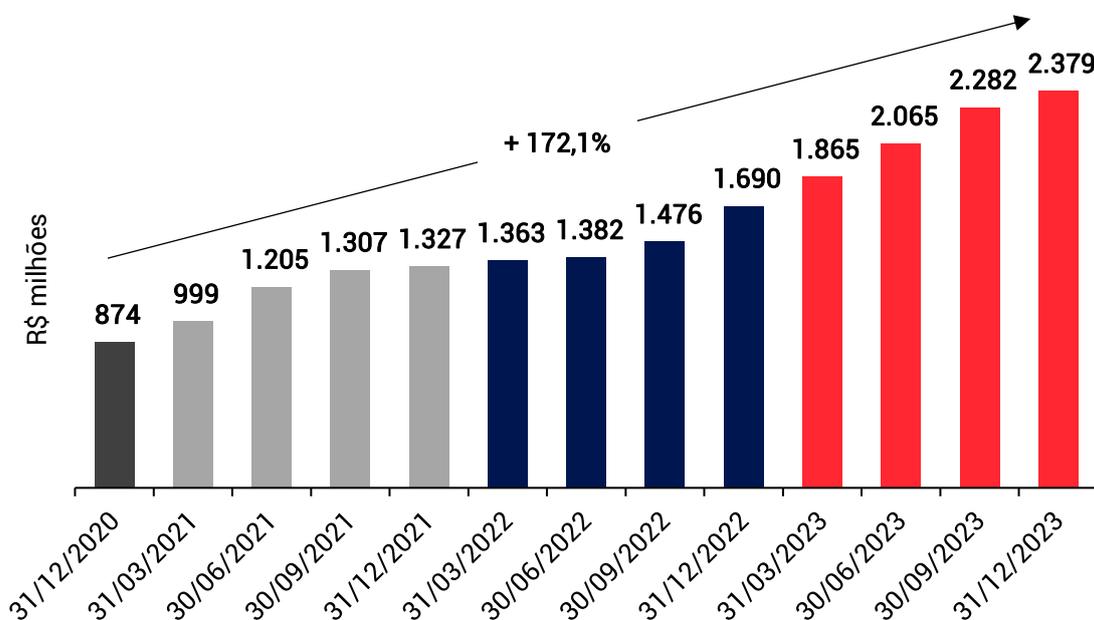
(NOS ÚLTIMOS DOZE MESES)



Nos últimos períodos, a empresa registrou um crescimento sustentável e constante em suas vendas líquidas. Ao considerarmos a vendas contratadas no mercado privado e no Pode Entrar, no critério de vendas líquidas dos últimos doze meses, desde 31/12/2020 a Companhia cresceu a uma taxa composta de 11,0% ao trimestre ou 52,0% ao ano, acumulando 251,2% no período de 12 trimestres.

Levando em conta apenas as vendas líquidas no mercado privado, ou seja, sem considerar as vendas contratadas no Pode Entrar, a taxa composta de crescimento é de 8,7% ao trimestre ou 39,6% ao ano, acumulando um total de 172,1% ao longo de 12 trimestres, conforme demonstrado abaixo.

## VENDAS 100% UDM MERCADO PRIVADO



## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

# LANÇAMENTOS

Somando-se os lançamentos no mercado privado e do Pode Entrar, no ano de 2023, a Companhia realizou 28 lançamentos, o que proporcionou um volume geral de vendas (VGV 100%) recorde de R\$ 3.344 milhões, incluindo permuta física. Esse valor é 85,5% maior em relação aos R\$ 1.805 milhões lançados em 2022.

No quarto trimestre, a Companhia realizou 12 lançamentos proporcionando um volume geral de vendas (VGV 100%), também recorde, de R\$1.697 milhões, incluindo permuta física.

Quanto ao VGV % **Plano&Plano** o 4T23 registrou R\$ 1.432 milhões, valor 117,6% maior em relação aos R\$ 658 milhões obtidos no 4T22.

Em relação ao acumulado do ano o total de lançamentos foi de R\$ 2.946 milhões, valor 72,5% maior do que o registrado no mesmo período do ano anterior.

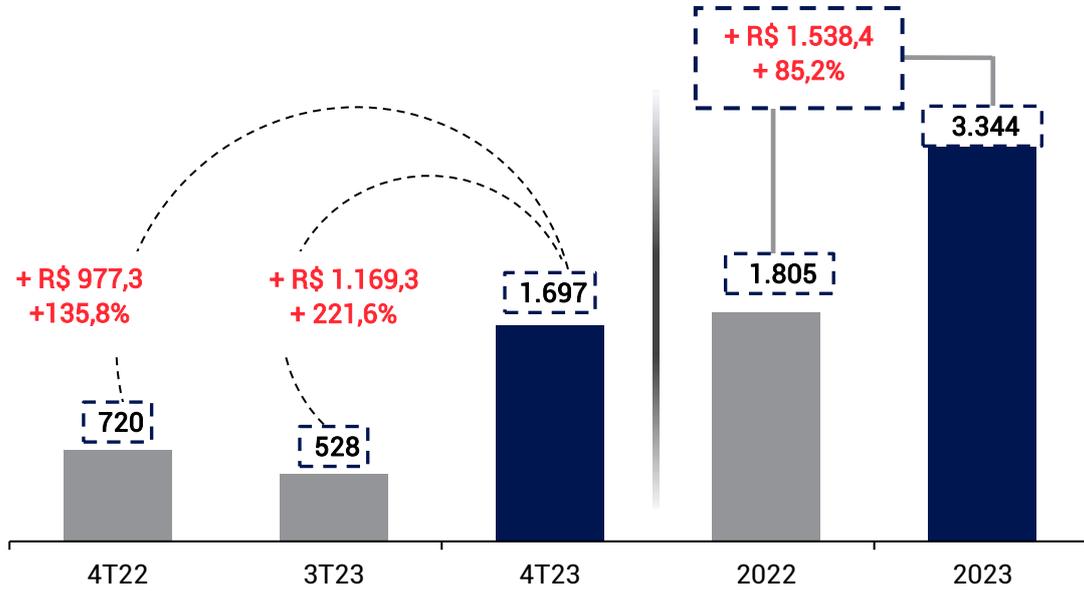
No 4T23 o preço médio dos lançamentos registrou R\$245,8 mil, um aumento de 18,1% em comparação ao mesmo período do ano anterior. No acumulado de 2023 o valor ficou em R\$ 246,8 mil, valor 19,3% maior do acumulado do mesmo período do ano anterior.

	4T23	3T23	Δ %	4T22	Δ %	2023	2022	Δ %
Lançamentos (fases)	12	5	140,0%	8	50,0%	28	22	27,3%
VGV 100% (R\$ mil)	1.697.004	527.706	221,6%	719.724	135,8%	3.343.672	1.805.280	85,2%
Unidades	6.904	1.698	306,6%	3.458	99,7%	13.546	8.728	55,2%
Preço Venda Médio (R\$/mil/unid)	245,8	310,8	-20,9%	208,1	18,1%	246,8	206,8	19,3%
Média de Unidades por Lanç.	575	340	69,4%	432	33,1%	484	397	21,9%
VGV % <b>Plano&amp;Plano</b> (R\$ mil)	1.432.295	485.018	195,3%	658.283	117,6%	2.946.319	1.707.595	72,5%
Participação % <b>Plano&amp;Plano</b>	84,4%	91,9%	-7,5 pp	91,5%	-7,1 pp	88,1%	94,6%	-6,5 pp

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

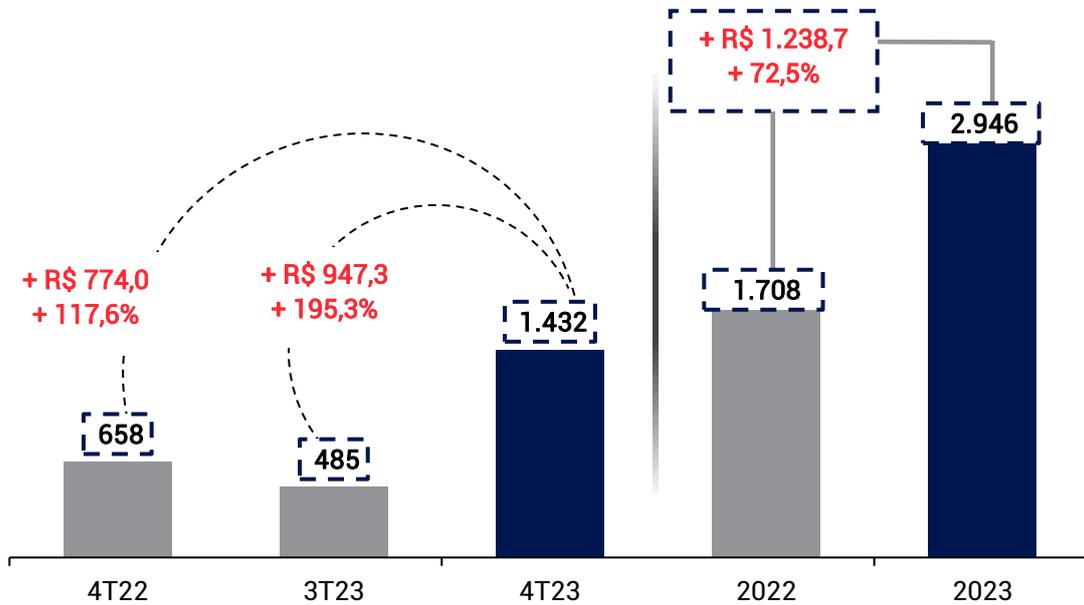
LANÇAMENTOS TOTAIS

(100% - R\$ MILHÕES)



LANÇAMENTOS TOTAIS

(% PLANO&PLANO - R\$ MILHÕES)



**Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**

Levando em consideração apenas os lançamentos no mercado privado, ou seja, sem considerar o Pode Entrar, o 4T23 registrou 8 lançamentos, o que proporcionou um volume geral de vendas (VGV 100%) de R\$1.005 milhões, incluindo permuta física. Esse valor é 39,7% maior em relação aos R\$ 720 milhões lançados no 4T22. No acumulado do ano o total de lançamentos ficou em R\$ 2.652 milhões. Isso evidencia que mesmo sem o Pode Entrar, o 4T23 e o acumulado do ano de 2023 já seriam, respectivamente, o melhor trimestre e ano da história da Companhia em lançamentos.

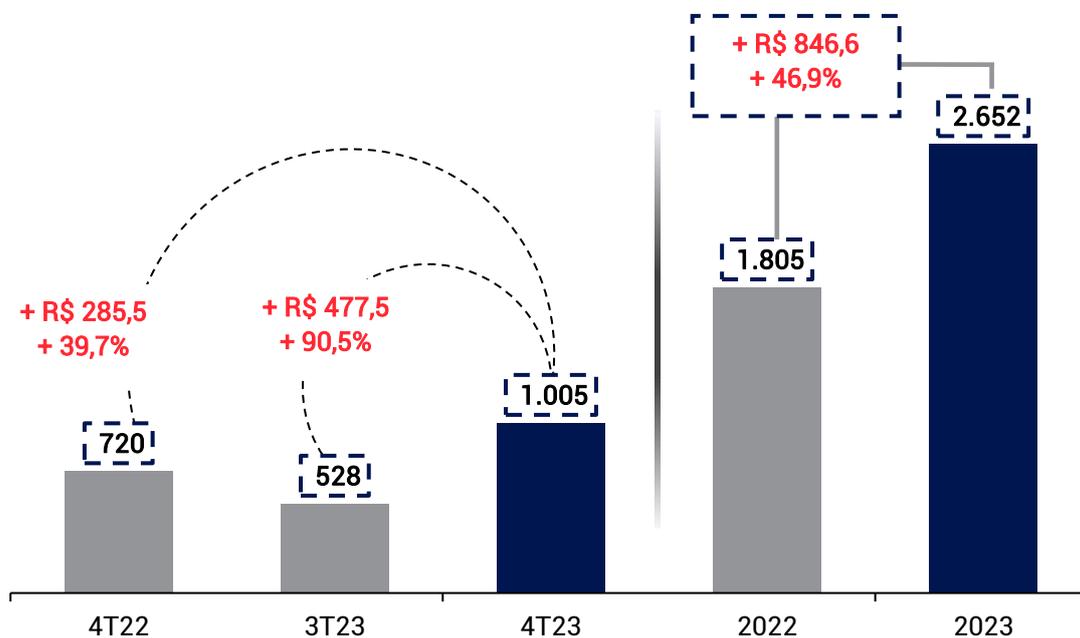
Quanto ao VGV % **Plano&Plano** o 4T23 registrou R\$ 866 milhões, valor 31,5% maior em relação aos R\$ 658 milhões obtidos no 4T22. Em relação ao acumulado do ano o total de lançamentos foi de R\$ 2.380 milhões, valor 39,4% maior do que o registrado no mesmo período do ano anterior. Em relação ao preço médio dos lançamentos, o 4T23 registrou R\$ 308,0 mil, um aumento de 48,0% em comparação ao mesmo período do ano anterior. No acumulado de 2023 o valor ficou em R\$ 267,7 mil, valor 29,4% maior do acumulado do mesmo período do ano anterior. Estes crescimentos de preço médio de lançamentos estão influenciados pelo aumento de participação de produtos voltados para a classe média baixa, que atingiu aproximadamente 25% do VGV lançado no ano.

	4T23	3T23	Δ %	4T22	Δ %	2023	2022	Δ %
Lançamentos (fases)	8	5	60,0%	8	0,0%	24	22	9,1%
VGV 100% (R\$ mil)	1.005.198	527.706	90,5%	719.724	39,7%	2.651.865	1.805.280	46,9%
Unidades	3.264	1.698	92,2%	3.458	-5,6%	9.906	8.728	13,5%
Preço Venda Médio (R\$mil/unid)	308,0	310,8	-0,9%	208,1	48,0%	267,7	206,8	29,4%
Média de Unidades por Lanç.	408	340	20,1%	432	-5,6%	413	397	4,0%
VGV % <b>Plano&amp;Plano</b> (R\$ mil)	865.866	485.018	78,5%	658.283	31,5%	2.379.890	1.707.595	39,4%
Participação % <b>Plano&amp;Plano</b>	86,1%	91,9%	-5,8 pp	91,5%	-5,3 pp	89,7%	94,6%	-4,8 pp

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

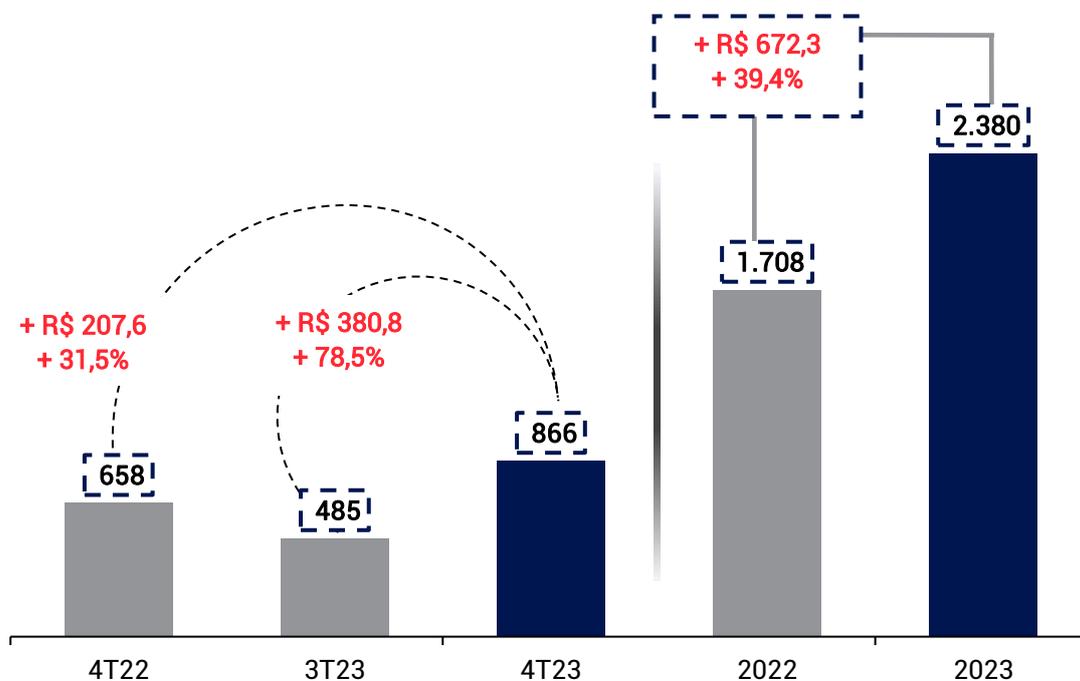
## LANÇAMENTOS MERCADO PRIVADO

(100% – R\$ MILHÕES)



## LANÇAMENTOS MERCADO PRIVADO

(% PLANO&PLANO – R\$ MILHÕES)



## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

# VENDAS SOBRE OFERTA (VSO)

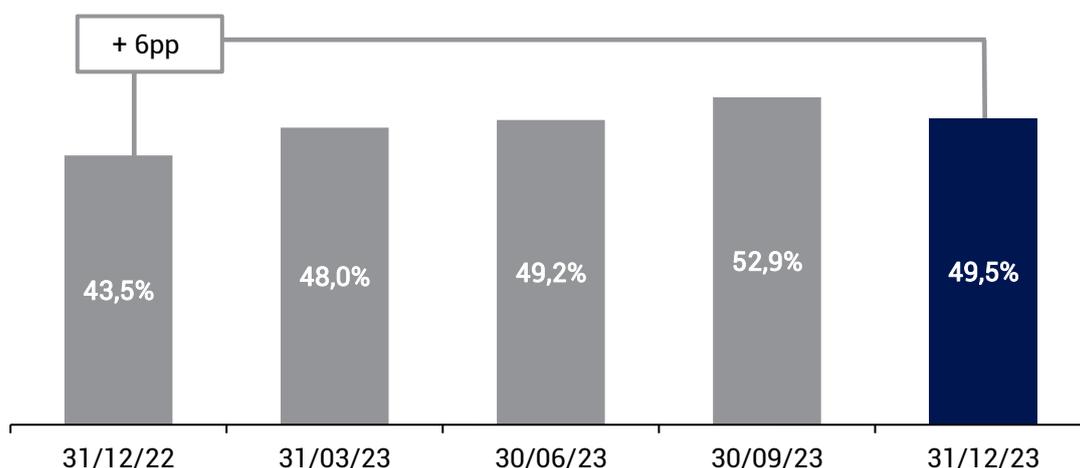
Em 31/12/2023, o indicador de Vendas Sobre Oferta (VSO) dos últimos 12 (doze) meses foi de 49,5%. Ao comparar com o trimestre anterior, houve uma leve diminuição de 3,4 pp no VSO em relação aos 52,9% de 30/09/2023. Essa variação se deve ao lançamento de 5 empreendimentos no mês de dezembro, totalizando um VGV 100% de R\$ 742 milhões, valor este adicionado à base de estoque disponível para venda, mas com poucos dias de venda no final do ano.

Mesmo com esse efeito, quando comparamos o VSO de 31/12/2023 com o da mesma data do ano anterior, a melhora foi de 6,0 pp, representando assim uma evolução relevante e consistente na performance de vendas da Companhia.

O VSO considerando o Pode Entrar foi de 55,8%. Lembramos que todas as unidades contratadas pelo programa Pode Entrar são reconhecidas como 100% vendidas na data de assinatura do contrato.

## VSO MERCADO PRIVADO

(ÚLTIMOS 12 MESES)



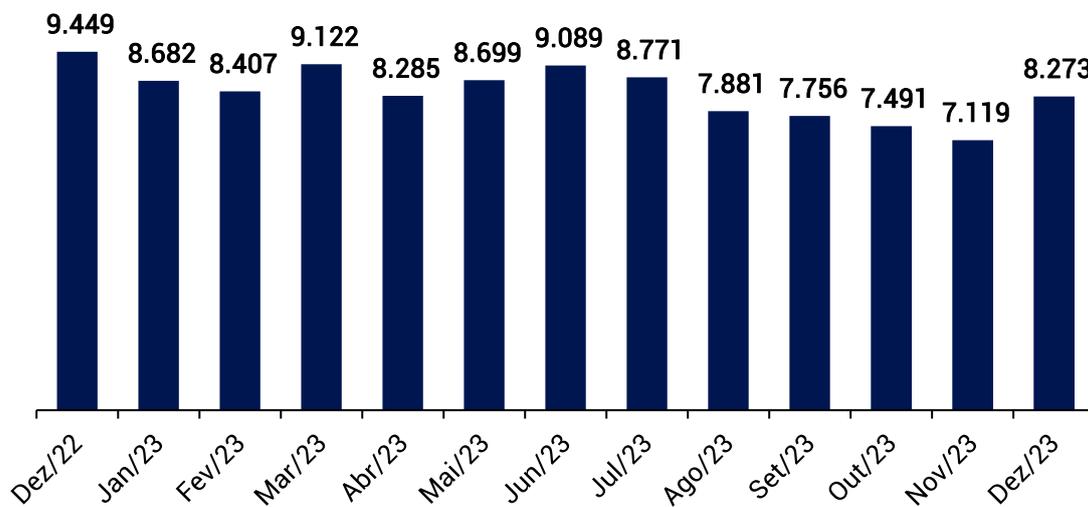
## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

# ESTOQUE DISPONÍVEL PARA VENDA

A Companhia encerrou o 4T23 com 8.273 unidades e um VGV de R\$ 2,5 bilhões em estoque disponível para venda. Esses números representam uma diminuição do estoque de -10% em VGV, e -12,4% em unidades, comparando-se ao estoque de dezembro de 2022. No entanto, houve um pequeno aumento de 18,8% em VGV e 6,7% em unidades quando comparado com 30/09/2023. Este aumento no estoque está influenciado pelos R\$ 742 milhões de VGV 100%, lançados no mês de dezembro/23 e que tiveram poucos dias de venda até o encerramento do ano. A Companhia possui 4,2% de estoque pronto disponível para venda (unidades) ao final do 4T23, um valor 0,1 pp menor em comparação ao encerramento do 3T23.

## ESTOQUE

(UNIDADES)



	31/12/2023	30/09/2023	Δ %	31/12/2022	Δ %
Estoque VGV (R\$ milhões)	2.479	2.087	18,8%	2.253	10%
Estoque (Unid.)	8.273	7.756	6,7%	9.449	-12,4%
Unid. em Construção / Total de Unid. Disp. (%)	95,8%	95,7%	0,1 pp	99,1%	-3,3pp
Unid. Prontas / Total de Unid. Dispo. (%)	4,2%	4,3%	-0,1 pp	0,9%	3,3pp

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

# GERAÇÃO DE CAIXA

A operação da Companhia apresentou geração de caixa de R\$ 156,7 milhões no 4T23. No acumulado do ano, a Companhia apresenta geração operacional de R\$ 262,4 milhões.

Com este resultado a Companhia encerra 2023 com caixa líquido no montante de R\$ 37,8 milhões.

Geração de Caixa (R\$ milhão)	1T23	2T23	3T23	4T23	2023
Dívida Líquida no início do período	192.775	227.689	225.513	118.877	192.775
Dívida Líquida no final do período	227.689	225.513	118.877	(37.839)	(37.839)
<b>Variação Dívida Líquida</b>	<b>(34.914)</b>	<b>2.176</b>	<b>106.636</b>	<b>156.716</b>	<b>230.614</b>
(+) Dividendos	0	31.749	0	0	31.749
<b>Geração/Consumo de Caixa Operacional</b>	<b>(34.914)</b>	<b>33.925</b>	<b>106.636</b>	<b>156.176</b>	<b>262.363</b>

## BANCO DE TERRENOS

Ao final do 4T23, o estoque de terrenos possuía um potencial de vendas total de R\$ 11,9 bilhões, em uma área total de terrenos de 722,6 mil m<sup>2</sup>. Durante o 4T23, a Companhia adquiriu 1 novo terreno em São Paulo. O estoque de terrenos está concentrado na região metropolitana de São Paulo, sendo 95,6% do número de terrenos e 92,6% do VGV potencial estão localizados no município de São Paulo. Do custo de aquisição de todo o *landbank*, 4,9% será pago em caixa antes dos respectivos lançamentos e 95,1% será pago a prazo majoritariamente proporcional ao recebimento de caixa referente às vendas efetuadas, na chamada “permuta financeira” e numa proporção bem menor através de permutas físicas.

## OBRAS

Ao final do 4T23, o total de canteiros sob gestão do departamento de engenharia da Plano&Plano era de 53 unidades, frente aos 44 no final do terceiro trimestre de 2023. A Companhia possuía 24.073 unidades em construção ao final de dezembro de 2023.

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

## RESULTADOS FINANCEIROS

	4T23	3T23	Δ %	4T22	Δ %	2023	2022	Δ %
Receita Líquida (R\$ milhões)	639,6	556,7	14,9%	436,3	46,6%	2.072,0	1.492,2	38,9%
Custo dos imóveis vendidos (R\$ milhões)	429,5	378,3	13,5%	299,5	43,4%	1.368,7	1.062,3	28,8%
Lucro bruto (R\$ milhões)	210,1	178,4	17,7%	136,8	53,6%	703,3	429,9	63,6%
Margem bruta	32,8%	32,0%	0,8 pp	31,4%	1,5 pp	33,9%	28,8%	5,1 pp
Margem bruta ajustada*	34,2%	34,0%	0,3 pp	34,1%	0,2 pp	35,9%	31,4%	4,6 pp
Ebitda ajustado (R\$ milhões)	112,3	102,0	10,1%	82,8	35,6%	367,7	140,7	161,4%
Margem Ebitda ajustada	17,6%	18,3%	-0,8 pp	19,0%	-1,4 pp	17,9 %	9,4%	8,3 pp
Lucro líquido % Plano&Plano (R\$ milhões)	83,1	75,7	9,7%	57,8	43,8%	268,6	133,7	100,9%
Margem líquida	13,0%	13,6%	-0,6 pp	13,2%	-0,3 pp	13,0%	9,0%	4 pp

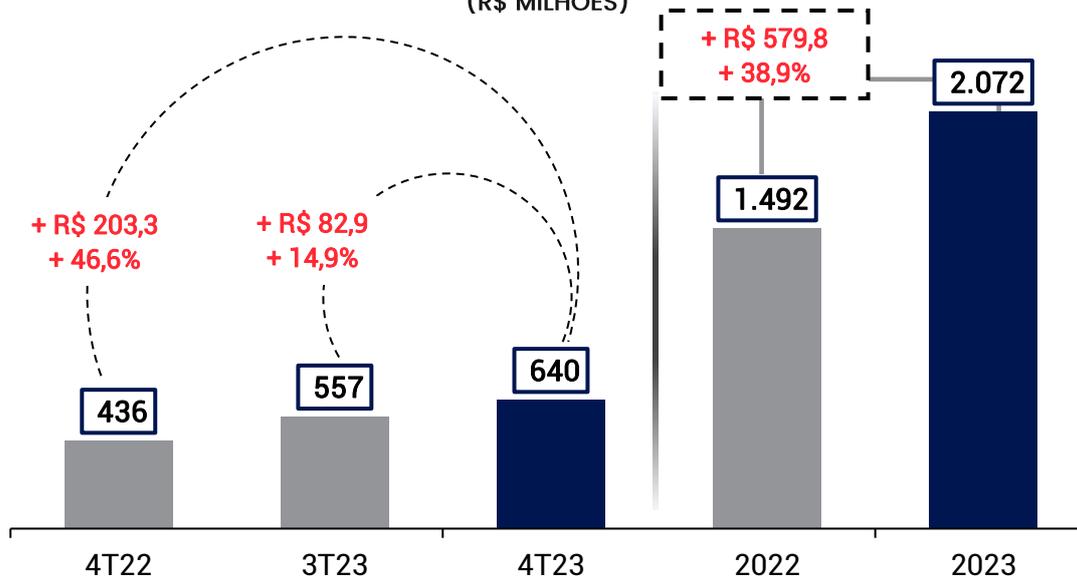
\* Ajustado de juros capitalizados

## RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida total (mercado privado e mercado público) da Companhia atingiu um total de R\$ 2.072,0 milhões, valor 38,9% maior do registrado no ano de 2022. Este valor representa a maior receita líquida anual da história da Companhia. Quando analisamos o 4T23, a receita líquida total somou R\$ 639,6 milhões, montante 46,6% superior aos R\$ 436,3 milhões obtidos no mesmo período do ano anterior. Quando comparado com o 3T23 o aumento foi de 14,9% sobre os R\$ 556,7 milhões, resultado esse que demonstra a solidez da receita acompanhada da evolução das obras e as vendas de nosso estoque de lançamentos, obedecendo a norma de reconhecimento da receita pela metodologia do "percentage of completion", POC.

## RECEITA LÍQUIDA

(R\$ MILHÕES)



## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

# CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS

O custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados no 4T23 foi de R\$ 429,5 milhões, representando 67,2% da receita líquida do período. Comparativamente, os R\$ 299,5 milhões registrados no 4T22 representavam 68,6% da receita líquida do período. A variação nos custos será detalhada a seguir no item Lucro Bruto e Margem Bruta.

## Comparação trimestral:

	4T23	3T23	Δ %	4T22	Δ %
Custo dos imóveis vendidos (R\$ milhões)	429,5	378,3	13,5%	299,5	43,4%
% da receita líquida	67,2%	68,0%	-0,8 pp	68,6%	-1,5 pp

## Comparação anual:

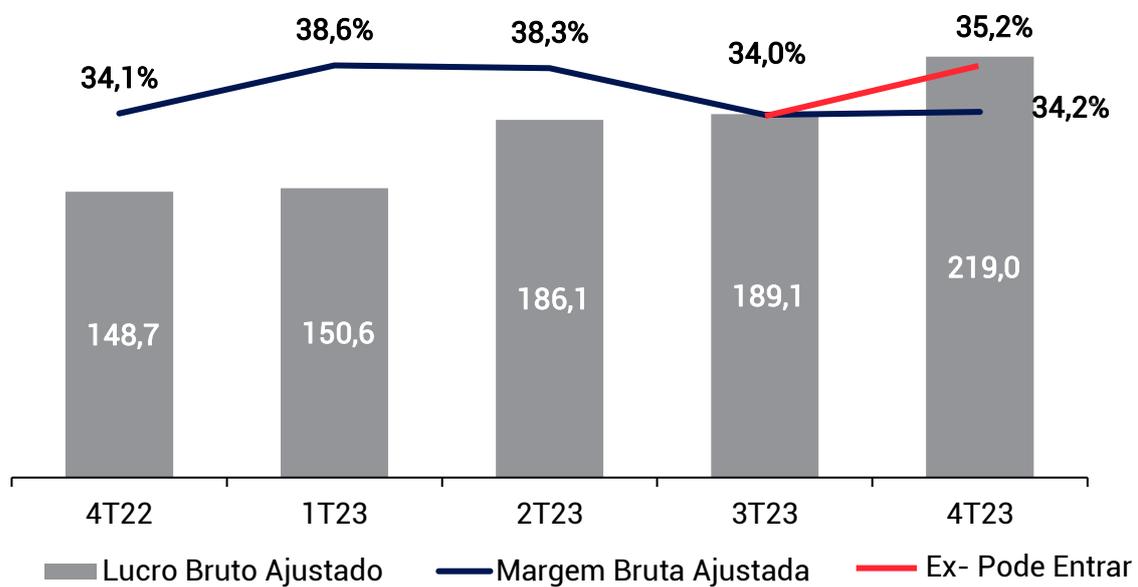
	2023	2022	Δ %
Custo dos imóveis vendidos (R\$ milhões)	1.368,7	762,7	79,4%
% da receita líquida	66,1%	72,2%	-6,2 pp

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

# LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

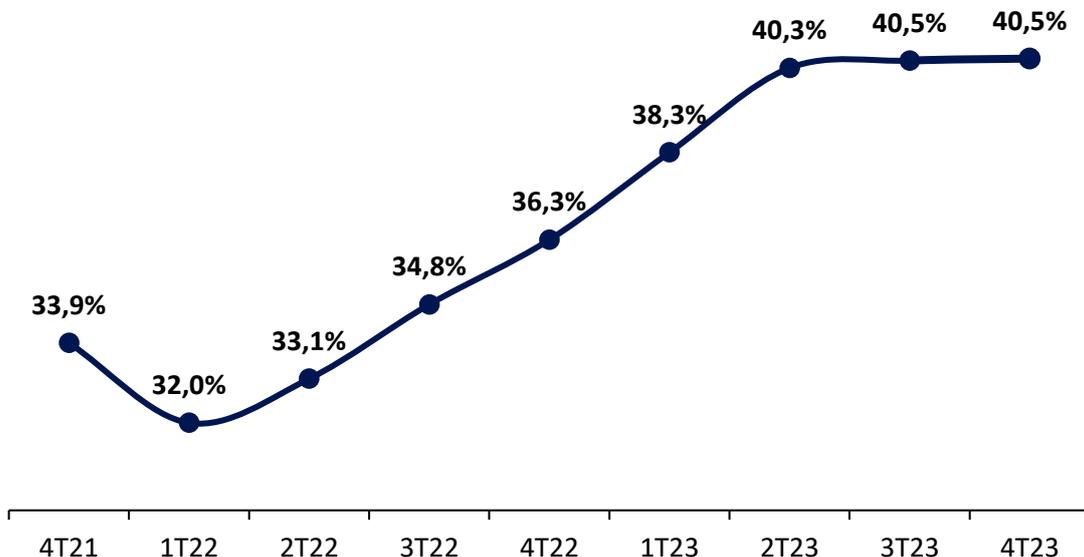
## LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA AJUSTADOS

(R\$ MILHÕES E %)



## MARGEM REF (MERCADO PRIVADO)

(%)



**Relatório da Administração/Comentário do Desempenho****Comparação trimestral:**

	4T23	3T23	Δ %	4T22	Δ %
Lucro bruto ajustado (R\$ milhões)	219,0	189,1	15,8%	148,7	47,2%
Margem bruta ajustada	34,2%	34,0%	0,3 pp	34,1%	0,2 pp

**Comparação anual:**

	2023	2022	Δ %
Lucro bruto ajustado (R\$ milhões)	744,7	468,1	59,1%
Margem bruta ajustada	35,9%	31,4%	4,6 pp

No 4T23 o lucro bruto ajustado de juros capitalizados atingiu R\$ 219 milhões.

No quarto trimestre de 2023, a Companhia firmou contrato com a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo ("COHAB"), empresa pública da Prefeitura do Município de São Paulo, no âmbito do programa habitacional Pode Entrar, para venda de 3.640 unidades habitacionais, que correspondem a um VGV 100% de R\$ 691,8 milhões.

Embora os empreendimentos contratados no programa Pode Entrar contribuam para margens brutas inferiores em comparação a projetos lançados no mercado privado, a margem bruta ajustada do quarto trimestre ficou 0,2 pontos percentuais acima do terceiro trimestre, enquanto a margem REF se manteve em patamar semelhante.

A margem bruta ajustada do quarto trimestre, excluindo os efeitos do Pode Entrar atingiu a marca de 35,2%, uma melhora de 1,2 pp frente ao 3T23. Já a margem bruta ajustada referente a receita reconhecida do Pode Entrar (R\$ 121,4 milhões) no 4T23 foi de 30,1%.

Conforme detalhado na nota explicativa "20. Receitas de vendas a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar", este trimestre demonstra uma manutenção em relação à margem do resultado de exercícios futuros (margem REF). A margem REF de 30/09/2023 apresentava 40,5%, enquanto a de 31/12/2023 traz uma margem REF também de 40,5%, excluindo os empreendimentos do Pode Entrar, para os resultados a apropriar.

É importante salientar que o critério de apuração da margem REF é diferente da apuração da margem bruta e margem bruta ajustada. Veja critérios na nota explicativa 20 do ITR.

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

# DESPESAS OPERACIONAIS

Quando medimos a representatividade das despesas comerciais sobre a receita, o 4T23 apresentou um leve aumento comparado com o 3T23, saindo de 10,5% para 10,7%, isso ocorre devido a um evento **não recorrente**. Durante o processo de negociação e aquisição de terrenos, podem incorrer alguns desembolsos durante as tratativas e caso transcorra algum distrato, estes são reconhecidos como despesas no resultado. Durante o 4T23, foram realizados distratos pontuais totalizando R\$ 3,1 milhões em despesas não recorrentes. Sem este efeito, a representatividade das despesas comerciais sobre a receita é de 10,3%, demonstrando assim uma melhora na eficiência operacional.

Quando analisamos as despesas administrativas, houve uma manutenção da representatividade sobre a receita do 3T23 para o 4T23, ficando em 5,2%. A Companhia vem apresentando crescimento sólido e sustentável ao longo dos anos, o que demanda, também, esforços para suportar novos patamares esperados para essa expansão contínua. Adicionalmente, com a expectativa de crescimento no setor de média renda, foram feitas contratações de equipes especializadas para auxiliar no desenvolvimento e implementação desses novos projetos.

## Comparação trimestral:

	4T23	% Receita Líquida	3T23	% Receita Líquida	Δ %	4T22	% Receita Líquida	Δ %
<b>RECEITAS (DESPESAS)</b>								
<b>OPERACIONAIS</b> (R\$ milhões)	(-110,2)	(-17,2%)	(-88,7)	(-18,4%)	24,2%	(-71,7)	(-16,4%)	53,7%
Despesas comerciais (R\$ milhões)	(-68,8)	(-10,7%)	(-58,6)	(-10,5%)	17,4%	(-39,9)	(-9,1%)	72,3%
Despesas administrativas (R\$ milhões)	(-33,2)	(-5,2%)	(-29,2)	(-5,2%)	13,6%	(-27,0)	(-6,2%)	23,1%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas (R\$ milhões)	(-8,3)	(-1,3%)	(-1,0)	(-0,2%)	773,6%	(-4,9)	(-1,0%)	70,0%

**Relatório da Administração/Comentário do Desempenho****Comparação trimestral (Ex-efeito não recorrente):**

	4T23	% Receita Líquida	3T23	% Receita Líquida	Δ %	4T22	% Receita Líquida	Δ %
<b>RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS (R\$ milhões)</b>	<b>(-107,2)</b>	<b>(-16,7%)</b>	<b>(-88,7)</b>	<b>(-18,4%)</b>	<b>20,7%</b>	<b>(-71,7)</b>	<b>(-16,4%)</b>	<b>49,4%</b>
Despesas comerciais (R\$ milhões)	(-65,7)	(-10,3%)	(-58,6)	(-10,5%)	12,1%	(-39,9)	(-9,1%)	64,6%
Despesas administrativas (R\$ milhões)	(-33,2)	(-5,2%)	(-29,2)	(-5,2%)	13,6%	(-27,0)	(-6,2%)	23,1%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas (R\$ milhões)	(-8,3)	(-1,3%)	(-1,0)	(-0,2%)	773,6%	(-4,9)	(-1,0%)	70,0%

**Comparação anual:**

	2023	% Receita Líquida	2022	% Receita Líquida	Δ %
<b>RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS (R\$ milhões)</b>	<b>(-382,8)</b>	<b>(-18,5%)</b>	<b>(-268,0)</b>	<b>(-18,0%)</b>	<b>42,8%</b>
Despesas comerciais (R\$ milhões)	(-235,2)	(-11,4%)	(-158,2)	(-10,6%)	48,7%
Despesas administrativas (R\$ milhões)	(-118,1)	(-5,7%)	(-94,0)	(-6,3%)	25,7%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas (R\$ milhões)	(-29,5)	(-1,4%)	(-15,9)	(-1,1%)	85,1%

**Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**

# RESULTADO OPERACIONAL

O resultado operacional atingiu R\$ 99,8 milhões no 4T23, com margem operacional de 15,6%. No ano o total ficou em R\$ 320,5 milhões com margem operacional de 15,5%.

**Comparação trimestral:**

	4T23	3T23	Δ %	4T22	Δ %
Resultado operacional	99,8	89,7	11,3%	65,1	53,4%
Margem operacional	15,6%	16,1%	-0,5 pp	14,9%	0,7 pp

**Comparação anual:**

	2023	2022	Δ %
Resultado operacional	320,5	161,9	98,0%
Margem operacional	15,5%	10,8%	4,6 pp

# RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro da Companhia no trimestre foi de R\$ (0,3) milhão, enquanto o resultado no mesmo período do ano anterior foi de R\$ 0,6 milhão.

**Comparação trimestral:**

	4T23	3T23	Δ %	4T22	Δ %
RECEITAS (DESPESAS) FINANCEIRAS (R\$ milhões)	(-0,3)	0,7	-139,9%	0,6	-145,2%
Despesas financeiras (R\$ milhões)	(-9,0)	(-9,6)	-6,7%	(-6,5)	37,4%
Receitas financeiras (R\$ milhões)	8,7	10,4	-16,0%	7,2	21,1%

**Comparação anual:**

	2023	2022	Δ %
RECEITAS (DESPESAS) FINANCEIRAS (R\$ milhões)	4,0	4,4	-10,0%
Despesas financeiras (R\$ milhões)	(-32,9)	(-24,4)	35,0%
Receitas financeiras (R\$ milhões)	36,9	28,8	28,0%

**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\$ 99,5 milhões de lucro no 4T23, representando um aumento de 51,5% na comparação entre 4T23 e 4T22.

**Comparação trimestral:**

	4T23	3T23	Δ %	4T22	Δ %
Result. antes da contrib. social e imp. de renda (R\$ milhões)	99,5	90,4	10,1%	65,7	51,5%
% Receita líquida	15,6%	16,2%	-0,7 pp	15,1%	0,5 pp

**Comparação anual:**

	4T23	3T23	Δ %
Result. antes da contrib. social e imp. de renda (R\$ milhões)	324,5	166,3	95,1%
% Receita líquida	15,7%	11,1%	4,5 pp

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

# IMPOSTO DE RENDA E CS

O imposto de renda e contribuição social no 4T23 foi R\$ 13,8 milhões, representando um aumento de 53,1% frente ao 4T22.

## Comparação trimestral:

	4T23	3T23	Δ %	4T22	Δ %
<b>IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (R\$ milhões)</b>	<b>(-13,8)</b>	<b>(-12,7)</b>	<b>8,8%</b>	<b>(-9,0)</b>	<b>53,1%</b>
Imposto de renda e contribuição social - corrente (R\$ milhões)	(-12,9)	(-12,0)	7,7%	(-7,7)	68,3%
Imposto de renda e contribuição social - diferido (R\$ milhões)	(-0,9)	(-0,7)	27,3%	(-1,4)	-31,4%

## Comparação anual:

	2023	2022	Δ %
<b>IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (R\$ milhões)</b>	<b>(-47,6)</b>	<b>(-33,8)</b>	<b>41,1%</b>
Imposto de renda e contribuição social - corrente (R\$ milhões)	(-42,0)	(-30,0)	40,1%
Imposto de renda e contribuição social - diferido (R\$ milhões)	(-5,6)	(-3,8)	49,2%

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

## LUCRO LÍQUIDO E

## MARGEM LÍQUIDA

A margem líquida de 2023 ficou em 13,0%, um aumento de 4 pp sobre a margem líquida de 2022. Ao compararmos o lucro líquido do ano, a Companhia atingiu um total de R\$ 268,6 milhões, um expressivo aumento de 100,9% contra 2022. Este total estabelece um marco para a **Plano&Plano**, como o maior lucro líquido na história da Companhia.

A margem líquida no 4T23 foi de 13,0%, enquanto o lucro líquido atingiu R\$ 83,1 milhões no 4T23 o que representa um ganho de 43,8% sobre o mesmo período do ano anterior.

## Comparação trimestral:

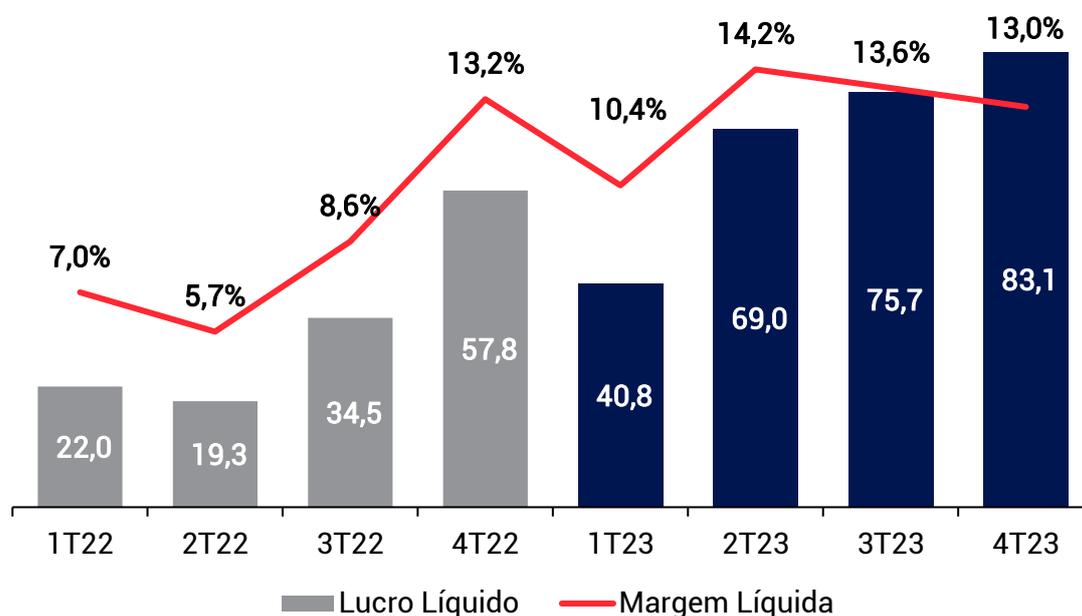
	4T23	3T23	Δ %	4T22	Δ %
Lucro líquido (R\$ milhões)	83,1	75,7	9,7%	57,8	43,8%
Margem líquida	13,0%	13,6%	-0,6 pp	13,2%	-0,3 pp

## Comparação anual:

	2023	2022	Δ %
Lucro líquido (R\$ milhões)	268,6	133,7	100,9%
Margem líquida	13,0%	9,0%	4 pp

## LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

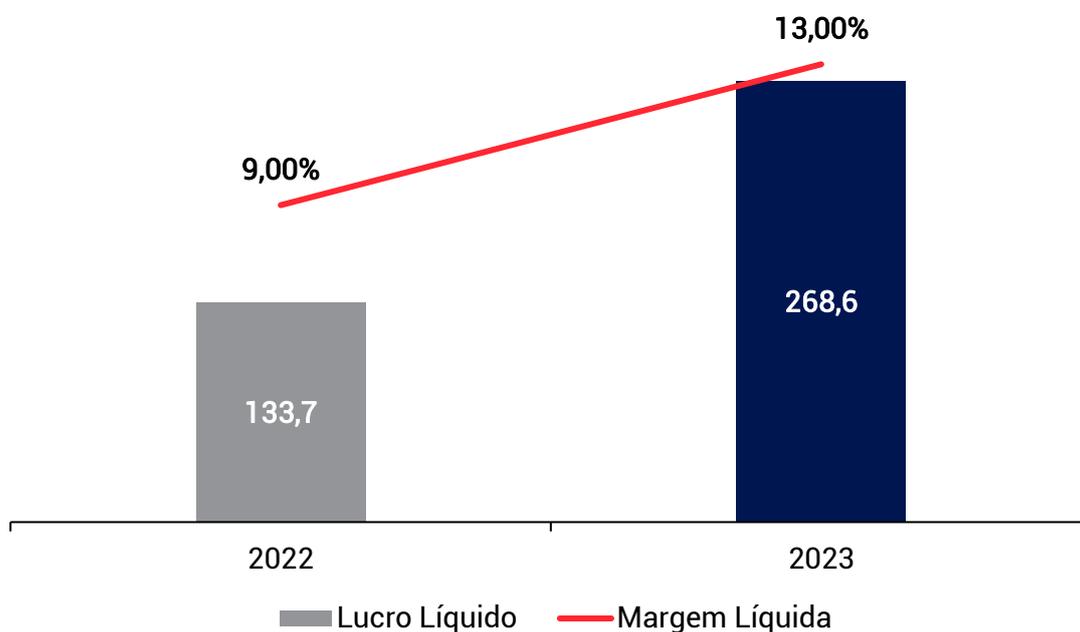
(TRIMESTRAL - R\$ MILHÕES E %)



## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

## LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

(ANUAL - R\$ MILHÕES E %)



## EBITDA

No ano de 2023 a Companhia apresentou EBITDA ajustado de juros capitalizados de R\$ 370,6 milhões com uma margem de 17,89%, esses números representam um ganho de 65,8% em relação ao EBITDA ajustado e um aumento de 2,9 pp na margem EBITDA ajustada.

EBITDA (R\$ e %)	4T23	4T22	4T23 x 4T22	2023	2022	2023 x 2022
Lucro líquido do exercício	83.082	57.785	43,8%	268.554	133.679	100,9%
(+) Depreciação e amortização	6.200	4.762	30,2%	17.029	22.306	-23,7%
(+) Imposto de renda e contribuição social	13.829	9.030	53,1%	47.623	33.755	41,1%
(+) Despesas financeiras, líquidas	289	-640	-145,2%	-4.005	-4.448	-10,0%
<b>EBITDA</b>	<b>103.400</b>	<b>70.938</b>	<b>45,8%</b>	<b>329.201</b>	<b>185.293</b>	<b>77,7%</b>
Encargos financeiros apropriados (juros financiamento) <sup>1</sup>	8.902	11.909	-25,2%	41.430	38.223	8,4%
<b>EBIDTA ajustado <sup>2</sup></b>	<b>112.302</b>	<b>82.847</b>	<b>35,6%</b>	<b>370.631</b>	<b>223.515</b>	<b>65,8%</b>
<b>Margem EBITDA ajustada (%)</b>	<b>17,6%</b>	<b>19,0%</b>	<b>-1,4 pp</b>	<b>17,89%</b>	<b>15,0%</b>	<b>2,9 pp</b>

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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. Esta norma foi adotada pela Companhia em 1º de janeiro de 2020.

**Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**

# ENDIVIDAMENTO

Em 31/12/2023, a dívida bruta somava R\$ 387,5 milhões. Considerando caixa, equivalentes de caixa de R\$ 425,4 milhões, a dívida líquida reduziu para R\$ -37,9 milhões (caixa líquido) ao final do 4T23. A relação dívida (caixa) líquida sobre patrimônio líquido ficou em -5,7% em 31 de dezembro de 2023. Esses números de endividamento não incluem arrendamentos a pagar.

Dívida Líquida (R\$ mil)	31/12/2023	31/12/2022	Var. %
Circulante	134.708	118.476	13,7%
Não Circulante	252.827	414.330	-39,0%
<b>Dívida Bruta</b>	<b>387.535</b>	<b>532.806</b>	<b>-27,3%</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	425.410	340.031	25,1%
<b>Dívida (Caixa) Líquida</b>	<b>(37.875)</b>	<b>192.775</b>	<b>-119,6%</b>
Patrimônio Líquido % Plano&Plano	617.147	408.982	50,9%
<b>Dívida (Caixa) Líquida / Patrimônio Líquido</b>	<b>-6,1%</b>	<b>47,1%</b>	<b>-53,3 pp</b>

# PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 31 de dezembro de 2023, o Patrimônio Líquido %Plano&Plano totalizou R\$ 617,1 milhões, 3,3% acima dos R\$ 597,3 milhões de 30 de setembro de 2023. A rentabilidade sobre patrimônio líquido médio atingiu 52,3% para os últimos 12 meses, uma das melhores do setor ao considerarmos os resultados das empresas de capital aberto.

# RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

Em conformidade com a Resolução CVM nº 162/22 informamos que os auditores independentes da Grant Thornton Brasil não prestaram, durante o exercício de 12 meses findos em 31 de dezembro de 2023, outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

# ANEXOS

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

## ANEXO 1

## BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO (em R\$ mil, exceto %)	31/12/2023	AV	31/12/2022	AV	AH
<b>ATIVO CIRCULANTE</b>	<b>1.731.714</b>	<b>84,4%</b>	<b>1.455.442</b>	<b>89,8%</b>	<b>19,0%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	312.182	15,2%	254.237	15,7%	22,8%
Aplicações financeiras com restrições	113.228	5,5%	85.794	5,3%	32,0%
Contas a receber	418.485	20,4%	274.341	16,9%	52,5%
Imóveis a comercializar	844.451	41,1%	805.027	49,6%	4,9%
Tributos a recuperar	10.377	0,5%	10.056	0,6%	3,2%
Outros créditos	32.991	1,6%	25.987	1,6%	27,0%
<b>ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>307.305</b>	<b>15,6%</b>	<b>166.192</b>	<b>10,2%</b>	<b>93,0%</b>
Aplicações financeiras	626	0,0%	552	0,0%	13,4%
Contas a receber	151.891	7,4%	114.318	7,0%	32,9%
Imóveis a comercializar	106.951	5,2%	27.570	1,7%	287,9%
Partes relacionadas	0	0,7%	-	0,0%	0,0%
Investimentos	1.061	0,1%	1.534	0,1%	-30,8%
Ativos de direito de uso	23.962	1,2%	4.005	0,2%	498,3%
Imobilizado	13.399	0,7%	14.233	0,9%	-5,9%
Intangível	9.415	0,5%	3.980	0,2%	136,6%
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>2.039.019</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.621.634</b>	<b>100,0%</b>	<b>26,6%</b>

**Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**

<b>PASSIVO (em R\$ mil, exceto %)</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>AV</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>AV</b>	<b>AH</b>
<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>	<b>657.486</b>	<b>32,0%</b>	<b>423.466</b>	<b>26,1%</b>	<b>55,3%</b>
Empréstimos e financiamentos	134.708	6,6%	82.140	5,1%	64,0%
Debêntures	-	0,0%	36.336	2,2%	-100,0%
Fornecedores	43.447	2,1%	45.261	2,8%	-4,0%
Credores a pagar por aquisição de imóveis	203.266	9,9%	145.004	8,9%	40,2%
Obrigações trabalhistas e sociais	29.071	1,4%	25.029	1,5%	16,1%
Obrigações tributárias	15.331	0,7%	9.194	0,6%	66,8%
Adiantamentos de clientes	104.832	5,1%	20.511	1,3%	411,1%
Impostos e contribuições diferidos	20.871	1,0%	11.714	0,7%	78,2%
Partes relacionadas	8.250	0,4%	6.272	0,4%	31,5%
Provisão para garantia	31.966	1,6%	8.489	0,5%	276,6%
Provisão para distratos	-	0,0%	575	0,0%	-100,0%
Provisão de ITBI	63.782	3,1%	31.749	2,0%	100,9%
Dividendos a pagar	1.962	0,1%	1.189	0,1%	65,0%
Arrendamentos a pagar	-	0,0%	3	0,0%	-100,0%
Outras contas a pagar	-	0,0%	-	0,0%	0,0%
<b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>735.419</b>	<b>35,8%</b>	<b>789.186</b>	<b>48,7%</b>	<b>-6,8%</b>
Empréstimos e financiamentos	252.827	12,3%	414.330	25,6%	-39,0%
Credores a pagar por aquisição de imóveis	411.256	20,0%	311.223	19,2%	32,1%
Impostos e contribuições diferidos	7.817	0,4%	5.171	0,3%	51,2%
Partes relacionadas	2.422	0,1%	2.143	0,1%	13,0%
Outros débitos com terceiros e SCPs	16.809	0,8%	35.294	2,2%	-52,4%
Provisões diversas	17.051	0,8%	13.771	0,8%	23,8%
Provisão para contingências	4.119	0,2%	4.949	0,3%	-16,8%
Provisões para perdas em investimentos	-	0,0%	-	0,0%	0,0%
Arrendamentos a pagar	23.118	1,1%	2.305	0,1%	903,0%
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>659.614</b>	<b>32,1%</b>	<b>408.982</b>	<b>25,2%</b>	<b>61,3%</b>
Capital social	175.228	8,5%	175.227	10,8%	0,0%
Custo com emissão de ações	(6.997)	-0,3%	(6.996)	-0,4%	0,0%
Ações em tesouraria	(19.184)	-0,9%	(19.184)	-1,2%	0,0%
Reserva de capital	5.083	0,2%	2.944	0,2%	72,7%
Transação de capital entre sócios	(14.547)	-0,7%	(14.547)	-0,9%	0,0%
Reservas de lucros	477.564	23,3%	272.792	16,8%	75,1%
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores	617.147	30,1%	410.236	25,3%	50,4%
Participação de minoritários	28.967	2,1%	(1.254)	-0,1%	-3486,5%
Patrimônio líquido	646.114	32,1%	408.982	25,2%	61,3%
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>2.039.019</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.621.634</b>	<b>100,0%</b>	<b>25,7%</b>

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

## ANEXO 2

## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

(R\$ milhões, exceto %)	4T23	4T22	4T23 x 4T22	2023	2022	2023 x 2022
Receita líquida	639.621	400.412	59,7%	2.072.023	1.492.205	38,9%
Custo dos imóveis vendidos	(429.543)	(283.422)	51,6%	(1.368.707)	(1.062.284)	28,8%
% Receita líquida	-67,2%	-70,8%	3,6 pp	-66,1%	-71,2%	5,1 pp
Lucro bruto	210.078	116.990	79,6%	703.316	429.921	63,6%
Margem bruta	32,8%	29,2%	3,6 pp	33,9%	28,8%	5,1 pp
Despesas operacionais	(110.245)	(73.821)	49,3%	(382.783)	(268.048)	42,8%
Despesas comerciais	(68.751)	(44.862)	53,2%	(235.176)	(158.160)	48,7%
Despesas gerais e adm.	(33.177)	(24.760)	34,0%	(118.120)	(89.122)	32,5%
Resultado de Equiv. Patrimonial	(132)	(3)	4300,0%	(473)	(464)	1,9%
Outras despesas operacionais	(8.185)	(4.196)	95,1%	(29.014)	(20.302)	42,9%
% Receita líquida	-17,2%	-18,4%	1,2 pp	-18,5%	-18,0%	-0,5 pp
Resultado operacional	99.833	43.169	131,3%	320.533	161.873	98,0%
Margem operacional	15,6%	10,8%	4,8 pp	15,5%	10,8%	4,6 pp
Receitas (despesas) financeiras	(289)	1.244	-123,2%	4.005	4.448	-10,0%
Receitas financeira	8.690	8.659	0,4%	36.889	28.812	28,0%
Despesas financeira	(8.979)	(7.415)	21,1%	(32.884)	(24.364)	35,0%
% Receita líquida	0,0%	0,3%	-0,4 pp	0,2%	0,3%	-0,1 pp
Resultado antes do IRPJ e CSLL	99.544	44.413	124,1%	324.538	166.321	95,1%
% Receita líquida	15,6%	11,1%	4,5 pp	15,7%	11,1%	4,5 pp
Imposto de renda e contr. Social	(13.829)	(9.879)	40,0%	(47.623)	(33.755)	41,1%
IRPJ e CSLL – corrente	(12.888)	(8.538)	50,9%	(41.997)	(29.985)	40,1%
IRPJ e CSLL – diferido	(941)	(1.341)	-29,8%	(5.626)	(3.770)	49,2%
Participação de não controladores	(2.633)	1	-263400%	(8.361)	1.113	-851,2%
Lucro líquido do exercício	83.082	34.535	140,6%	268.554	133.679	100,9%
Margem líquida	13,0%	8,6%	4,4 pp	13,0%	9,0%	4 pp

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

## ANEXO 3

## LANÇAMENTOS 100% (R\$ milhões)

Período	Lançamento Nominais 100% Desenvolvimento Imobiliário S.A.							
	(s/ permuta física)				(c/ permuta física)			
	2023	2022	A.H. R\$	A.H. %	2023	2022	A.H. R\$	A.H. %
Jan	-	57	(57)	-100,0%	-	68	(68)	-100,0%
Fev	94	-	94	0,0%	94	-	94	0,0%
Mar	393	199	194	97,3%	436	199	237	119,1%
<b>1º Tri</b>	<b>487</b>	<b>256</b>	<b>230</b>	<b>89,9%</b>	<b>530</b>	<b>268</b>	<b>262</b>	<b>98,1%</b>
Abr	11	-	11	0,0%	11	-	11	0,0%
Mai	298	185	113	60,7%	316	185	130	70,2%
Jun	263	209	54	25,9%	263	209	54	25,9%
<b>2º Tri</b>	<b>571</b>	<b>394</b>	<b>177</b>	<b>44,9%</b>	<b>589</b>	<b>394</b>	<b>195</b>	<b>49,4%</b>
<b>Acum. 6 meses</b>	<b>1.058</b>	<b>651</b>	<b>408</b>	<b>62,7%</b>	<b>1.119</b>	<b>662</b>	<b>457</b>	<b>69,1%</b>
Jul	189	132	57	43,0%	191	151	41	26,9%
Ago	31	72	(41)	-56,9%	31	77	(46)	-59,8%
Set	224	195	29	15,1%	305	196	109	56,0%
<b>3º Tri</b>	<b>444</b>	<b>399</b>	<b>45</b>	<b>11,3%</b>	<b>528</b>	<b>424</b>	<b>104</b>	<b>24,5%</b>
<b>Acum. 9 meses</b>	<b>1.502</b>	<b>1.049</b>	<b>453</b>	<b>43,1%</b>	<b>1.647</b>	<b>1.086</b>	<b>561</b>	<b>51,7%</b>
Out	128	161	(34)	-20,8%	138	195	(57)	-29,2%
Nov	107	151	(43)	-28,6%	126	151	(25)	-16,5%
Dez	1.434	375	1.059	282,7%	1.434	375	1.059	282,7%
<b>4º Tri</b>	<b>1.669</b>	<b>686</b>	<b>982</b>	<b>143,1%</b>	<b>1.697</b>	<b>720</b>	<b>977</b>	<b>135,8%</b>
<b>Acum. 12 meses</b>	<b>3.171</b>	<b>1.736</b>	<b>1.435</b>	<b>82,7%</b>	<b>3.344</b>	<b>1.805</b>	<b>1.538</b>	<b>85,2%</b>

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

## ANEXO 4

## LANÇAMENTOS % PLANO&amp;PLANO (R\$ milhões)

Lançamento Nominiais % Plano&Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.								
Período	(s/ permuta física)		A.H.		(c/ permuta física)		A.H.	
	2023	2022	R\$	%	2023	2022	R\$	%
Jan	-	57	(57)	-100,0%	-	68	(68)	-100,0%
Fev	94	-	94	0,0%	94	-	94	0,0%
Mar	320	199	121	60,9%	346	199	147	73,9%
<b>1º Tri</b>	<b>414</b>	<b>256</b>	<b>158</b>	<b>61,6%</b>	<b>440</b>	<b>268</b>	<b>173</b>	<b>64,5%</b>
Abr	11	-	11	0,0%	11	-	11	0,0%
Mai	298	185	113	60,7%	316	185	130	70,2%
Jun	263	172	90	52,4%	263	172	90	52,4%
<b>2º Tri</b>	<b>571</b>	<b>358</b>	<b>213</b>	<b>59,6%</b>	<b>589</b>	<b>358</b>	<b>231</b>	<b>64,5%</b>
<b>Acum. 6 meses</b>	<b>985</b>	<b>614</b>	<b>371</b>	<b>60,4%</b>	<b>1.029</b>	<b>626</b>	<b>404</b>	<b>64,5%</b>
Jul	189	132	57	43,0%	191	151	41	26,9%
Ago	31	72	(41)	-56,9%	31	77	(46)	-59,8%
Set	187	195	(8)	-4,1%	262	196	67	34,1%
<b>3º Tri</b>	<b>406</b>	<b>399</b>	<b>8</b>	<b>1,9%</b>	<b>485</b>	<b>424</b>	<b>61</b>	<b>14,4%</b>
<b>Acum. 9 meses</b>	<b>1.392</b>	<b>1.013</b>	<b>379</b>	<b>37,4%</b>	<b>1.514</b>	<b>1.049</b>	<b>465</b>	<b>44,3%</b>
Out	128	116	12	10,1%	138	133	5	3,4%
Nov	107	151	(43)	-28,6%	126	151	(25)	-16,5%
Dez	1.169	375	794	212,1%	1.169	375	794	212,1%
<b>4º Tri</b>	<b>1.404</b>	<b>641</b>	<b>763</b>	<b>119,0%</b>	<b>1.432</b>	<b>658</b>	<b>774</b>	<b>117,6%</b>
<b>Acum. 12 meses</b>	<b>2.796</b>	<b>1.654</b>	<b>1.142</b>	<b>69,0%</b>	<b>2.946</b>	<b>1.708</b>	<b>1.239</b>	<b>72,5%</b>

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

## ANEXO 5

## VENDAS

Período	Vendas brutas				Distratos				Vendas líquidas			
	2023	2022	Unid.	A.H.	2023	2022	Unid.	A.H.	2023	2022	Unid.	A.H.
Jan	839	559	280	50,1%	(72)	(29)	(43)	148,3%	767	530	237	44,7%
Fev	794	635	159	25,0%	(87)	(71)	(16)	22,5%	707	564	143	25,4%
Mar	1.176	893	283	31,7%	(67)	(47)	(20)	42,6%	1.109	846	263	31,1%
<b>1º Tri</b>	<b>2.809</b>	<b>2.087</b>	<b>722</b>	<b>34,6%</b>	<b>(226)</b>	<b>(147)</b>	<b>(79)</b>	<b>53,7%</b>	<b>2.583</b>	<b>1.940</b>	<b>643</b>	<b>33,1%</b>
Abr	1.015	634	381	60,1%	(127)	(31)	(96)	309,7%	888	603	285	47,3%
Mai	1.044	643	401	62,4%	(100)	(65)	(35)	53,8%	944	578	366	63,3%
Jun	1.004	812	192	23,6%	(161)	(43)	(118)	274,4%	843	769	74	9,6%
<b>2º Tri</b>	<b>3.063</b>	<b>2.089</b>	<b>974</b>	<b>46,6%</b>	<b>(388)</b>	<b>(139)</b>	<b>(249)</b>	<b>179,1%</b>	<b>2.675</b>	<b>1.950</b>	<b>725</b>	<b>37,2%</b>
<b>Acum. 6 meses</b>	<b>5.872</b>	<b>4.176</b>	<b>1.696</b>	<b>40,6%</b>	<b>(614)</b>	<b>(286)</b>	<b>(328)</b>	<b>114,7%</b>	<b>5.258</b>	<b>3.890</b>	<b>1.368</b>	<b>35,2%</b>
Jul	1.062	567	495	87,3%	(157)	(50)	(107)	214,0%	905	517	388	75,0%
Ago	1.249	855	394	46,1%	(205)	(102)	(103)	101,0%	1.044	753	291	38,6%
Set	1.139	902	237	26,3%	(156)	(59)	(97)	164,4%	983	843	140	16,6%
<b>3º Tri</b>	<b>3.450</b>	<b>2.324</b>	<b>1.126</b>	<b>48,5%</b>	<b>(518)</b>	<b>(211)</b>	<b>(307)</b>	<b>145,5%</b>	<b>2.932</b>	<b>2.113</b>	<b>819</b>	<b>38,8%</b>
<b>Acum. 9 meses</b>	<b>9.322</b>	<b>6.500</b>	<b>2.822</b>	<b>43,4%</b>	<b>(1.132)</b>	<b>(497)</b>	<b>(635)</b>	<b>127,8%</b>	<b>8.190</b>	<b>6.003</b>	<b>2.187</b>	<b>36,4%</b>
Out	990	706	284	40,2%	(94)	(40)	(54)	135,0%	896	666	230	34,5%
Nov	860	835	25	3,0%	(168)	(36)	(132)	366,7%	692	799	(107)	-13,4%
Dez	4.697	1.159	3.538	305,3%	(17)	(42)	25	-59,5%	4.680	1.117	3.563	319,0%
<b>4º Tri</b>	<b>6.547</b>	<b>2.700</b>	<b>3.847</b>	<b>142,5%</b>	<b>(279)</b>	<b>(118)</b>	<b>(161)</b>	<b>136,4%</b>	<b>6.268</b>	<b>2.582</b>	<b>3.686</b>	<b>142,8%</b>
<b>Acum. 12 meses</b>	<b>15.869</b>	<b>9.200</b>	<b>6.669</b>	<b>72,5%</b>	<b>(1.411)</b>	<b>(615)</b>	<b>(796)</b>	<b>129,4%</b>	<b>14.458</b>	<b>8.585</b>	<b>5.873</b>	<b>68,4%</b>

# GLOSSÁRIO

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



**Relatório da Administração/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.

**INCC:** Índice Nacional de Custo da Construção

**IPCA:** Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo

## Notas Explicativas

# Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(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”), é uma sociedade anônima de capital aberto, domiciliada na Rua Samuel Morse, nº 74 no 13º andar, Bairro do Brooklin no município de São Paulo – SP. A Companhia teve suas atividades iniciadas em 23 de fevereiro de 2016, 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 do 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 e conflito no Oriente Médio**

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 a população em geral passou a acompanhar o desenvolvimento desse conflito e, avaliar eventuais impactos econômicos desencadeados por estes países. Adicionalmente, em 07 de outubro de 2023, iniciou-se um conflito em Israel que pode ter desdobramentos economicamente danosos para o resto do mundo. 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 dos assuntos com o objetivo de implementar medidas para mitigar qualquer impacto em suas operações.

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis

### 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 à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.14, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas e foi elaborada de acordo com a Deliberação CVM nº 557, de 12 de novembro de 2008, que aprovou o pronunciamento contábil NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. As normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas às normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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.

## Notas Explicativas

### 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.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram aprovadas para emissão e divulgação em 14 de março de 2024, considerando os eventos subsequentes até esta data.

### 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 consolidadas, sendo destacada a participação dos cotistas/acionistas não controladores.

A Companhia controla uma entidade quando está exposta aos, 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 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.

## Notas Explicativas

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 3.14.

**b) 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.

**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: investimentos e imobilizado.

**f) Avaliação do valor realizável líquido dos imóveis a comercializar:** A Companhia e suas controladas avaliam se o custo dos imóveis a comercializar pode não ser recuperável se esses estoques estiverem danificados, se se tornarem total ou parcialmente obsoletos ou se os seus preços de venda tiverem diminuído. O custo dos imóveis a comercializar pode também não ser recuperável se os custos estimados de acabamento ou os custos estimados a serem incorridos para realizar a venda tiverem aumentado. A prática de reduzir o valor de custo dos imóveis a comercializar para o valor realizável líquido é consistente com o ponto de vista de que os ativos não devem ser escriturados por quantias superiores àquelas que se espera que sejam realizadas com a sua venda.

## Notas Explicativas

### g) 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.

### h) 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.

## 3. Práticas contábeis materiais

### 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.

## Notas Explicativas

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.

### ii) Instrumentos financeiros derivativos

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, 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 3.14. 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. Prevalcem 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.

## Notas Explicativas

### 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.

### 3.7. Empréstimos, financiamentos e debêntures

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

Os empréstimos, financiamentos e debêntures são classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

### 3.8. Provisão para contingências

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.

### 3.9. 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 3.14.

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 3.14.

## Notas Explicativas

### 3.10. 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.

### 3.11. 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 está submetida 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. 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).

### 3.12. 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 3.14, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

### 3.13. 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.

## Notas Explicativas

### 3.14. 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.

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.

## Notas Explicativas

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*”;
- 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; e
- 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.

## Notas Explicativas

### 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.

## 3.15. 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 e avaliar se existem imóveis a comercializar escriturados por quantias superiores àquelas que se espera que sejam realizadas com a sua venda.

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 2023 e 2022.

## 3.16. 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.

## 3.17. 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.

## 3.18. 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.

## Notas Explicativas

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.

### 3.19. 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.

### 3.20. 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.

### 3.21. 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.

## Notas Explicativas

### 3.22. Novas normas, alterações e interpretações

#### a) Pronunciamentos contábeis e interpretações emitidos recentemente e adotados

##### **IAS 8/CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro**

A partir de 1º de janeiro de 2023, as alterações fornecem esclarecimento à distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros, de forma à aplicação correta da norma. A Companhia não identificou impactos significativos em decorrência dessa alteração.

##### **IAS 12/CPC 32 - Tributos sobre o lucro**

A partir de 1º de janeiro de 2023, as alterações buscam limitar a abrangência do escopo da Isenção de Reconhecimento Inicial ("IRI") de modo que a IRI não seja mais aplicável às transações que dão origem a diferenças temporárias iguais e compensatórias. Assim, um ativo fiscal diferido e um passivo fiscal diferido deverão ser reconhecidos para as diferenças temporárias geradas no momento do reconhecimento inicial de um arrendamento ou uma provisão de passivo para desmontagem e remoção dos equipamentos arrendados.

A Companhia não identificou impactos significativos em decorrência dessa alteração.

#### b) Novos pronunciamentos contábeis e interpretações que ainda serão adotados

##### **IAS 1/CPC 26 - Apresentação das demonstrações financeiras**

A partir de 1º de janeiro de 2024, as alterações esclarecem quais passivos possuem direito de postergar liquidação e se esses direitos existem na data de encerramento das demonstrações financeiras e, ainda, se a classificação entre circulante e não circulante impactaria a entidade de exercer o direito de postergação. As alterações também tratam que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for em si um instrumento de capital próprio, os termos de um passivo não afetariam sua classificação.

A Companhia até o momento não identificou impactos significativos em decorrência dessa alteração.

##### **Alterações à IAS 7, CPC 03 (R2) e à IFRS 7/ CPC 40 (R1)**

A partir de 1º de janeiro de 2024, referente à Acordos de Financiamento de Fornecedores.

##### **Alterações IFRS 16, CPC 06**

Passivo de Arrendamento Mercantil Sales and Leaseback - A partir de 1º de janeiro de 2024;

##### **Alterações IAS 21/ CPC 02 (R3)**

Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis – Implementação em 2025.

Não há outras normas, interpretações e alterações às normas que não estão em vigor que a Companhia espera ter um impacto material decorrente de sua aplicação em suas demonstrações financeiras.

##### **Alterações à IFRS 10/ CPC 36 (R3) e à IAS 28/ CPC 18 (R2)**

Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras da Companhia.

##### **IFRS S1 e IFRS S2**

Resolução CVM Nº 193 de 20/12/2023 - Dispõe sobre a elaboração e divulgação do relatório de informações financeiras relacionadas à sustentabilidade, com base no padrão internacional emitido pelo International Sustainability Standards Board – ISSB. Adoção é voluntária a partir dos exercícios sociais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2024. A adoção é obrigatória a partir dos exercícios sociais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2026.

## Notas Explicativas

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>				
Caixa	303	173	303	173
Bancos	4.279	113	127.684	10.103
Aplicações financeiras (a)	87.991	139.270	184.195	243.961
Aplicações financeiras - debêntures (b)	626	552	626	552
<b>Total</b>	<b>93.199</b>	<b>140.108</b>	<b>312.808</b>	<b>254.789</b>
<b>Aplicações financeiras com restrições</b>				
Aplicações financeiras com restrições (c)	-	-	113.228	85.794
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>113.228</b>	<b>85.794</b>
<b>Total caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras com restrições</b>				
	<b>93.199</b>	<b>140.108</b>	<b>426.036</b>	<b>340.583</b>
Circulante	<b>92.573</b>	139.556	<b>425.410</b>	340.031
<b>Não circulante</b>	<b>626</b>	<b>552</b>	<b>626</b>	<b>552</b>

- (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 98,0% a 102,0% do CDI (de 99,0% a 101,2% em 2022). Em uma proporção muito menor a Companhia possui aplicações financeiras de curto prazo para o giro da caixa que variam entre 70% do CDI e 90,5% do CDI na modalidade compromissada sem IOF. A Administração utilizará os recursos em suas operações de curto prazo;
- (b) Refere-se à aquisição de Debênture Conversível em ação junto à investida BRO 2020 Participações S.A.;

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

<b>Emissor</b>	Klubi Participações S.A.
<b>Data de emissão</b>	21/12/2022
<b>Série</b>	Única
<b>Total de debêntures emitidas e valor unitário</b>	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)
<b>Prazo de pagamento</b>	Em até 30 dias após a subscrição
<b>Número de debêntures adquiridas pela Companhia e valor de aquisição</b>	552 (quinhentos e cinquenta e duas) debêntures, correspondentes a R\$ 552 (quinhentos e cinquenta e dois mil reais)
<b>Rendimento e juros relacionados</b>	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
<b>Vencimento</b>	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
<b>Conversibilidade das debêntures em ações</b>	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	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Unidades em construção	-	-	446.380	364.164
Unidades concluídas	-	-	265.809	64.596
Prestação de serviços	-	717	-	717
Provisão de distrato (c)	-	-	(79.477)	(7.735)
Perda esperada com crédito (PEC) (b)	-	-	(41.320)	(17.641)
Ajuste a valor presente (a)	-	-	(21.016)	(15.442)
<b>Total</b>	-	<b>717</b>	<b>570.376</b>	<b>388.659</b>
Circulante	-	509	418.485	274.341
<b>Não circulante</b>	-	<b>208</b>	<b>151.891</b>	<b>114.318</b>

- (a) 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;
- (b) Refere-se à provisão para perda esperada sobre contas a receber que inclui “pró-soluto” de acordo com a NBC TG 48; e
- (c) Refere-se à provisão para distratos em linha com o Ofício CVM nº 02/2018, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita.

O efeito do ajuste a valor presente no resultado consolidado no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi uma despesa de R\$ 5.574 (despesa de R\$ 8.882 no exercício findo em 31 de dezembro de 2022). A taxa de desconto aplicada para os contratos varia de 6,71% a 7,76%. a.a. durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (de 4,33% a 7,34% a.a. no exercício findo em 31 de dezembro de 2022).

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	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<b>Vencidas</b>				
Até 60 dias	-	578	37.642	15.343
De 61 a 90 dias	-	-	20.757	4.614
De 91 a 180 dias	-	-	24.832	3.732
Acima de 180 dias	-	-	20.923	4.466
<b>Subtotal</b>	-	<b>578</b>	<b>104.154</b>	<b>28.155</b>
<b>A vencer</b>				
Até 01 ano	-	-	414.627	287.004
Até 03 anos	-	139	145.109	96.291
Acima de 03 anos	-	-	48.299	18.027
<b>Subtotal</b>	-	<b>139</b>	<b>608.035</b>	<b>401.322</b>
<b>Total vencidas e a vencer</b>	-	<b>717</b>	<b>712.189</b>	<b>429.477</b>
<b>Perda Esperada com Crédito (PEC), provisão para distrato e ajuste a valor presente</b>				
Perda esperada com crédito	-	-	(41.320)	(17.641)
Provisão para distrato	-	-	(79.477)	(7.735)
Ajuste a valor presente	-	-	(21.016)	(15.442)
<b>Total</b>	-	-	<b>(141.813)</b>	<b>(40.818)</b>
<b>Total</b>	-	<b>717</b>	<b>570.376</b>	<b>388.659</b>

A movimentação das perdas esperadas com créditos e da provisão para distratos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, está assim representada:

### Movimentação da provisão para distratos

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
<b>Saldo inicial</b>	<b>(7.735)</b>	<b>(8.788)</b>
Adições (i)	(71.742)	-
Reversões	-	1.053
<b>Saldo final</b>	<b>(79.477)</b>	<b>(7.735)</b>

Aumento ocasionado pela mudança de critério de provisão que está mais conservadora e pelo aumento do contas a receber, devido ao incremento de vendas e do Programa Renda Informal, que aumenta o prazo médio de repasse do cliente ao agente financiador.

### Movimentação das perdas esperadas com créditos

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
<b>Saldo inicial</b>	<b>(17.641)</b>	<b>(4.865)</b>
Adições	(23.679)	(12.776)
<b>Saldo final</b>	<b>(41.320)</b>	<b>(17.641)</b>

## 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	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Imóveis concluídos	-	-	68.641	19.032
Imóveis em construção	-	-	479.110	628.831
Terrenos para futuras incorporações (i)	-	-	301.982	112.064
Adiantamento para compra de terrenos	701	2.519	25.406	29.692
Adiantamento a fornecedores (elevadores)	-	-	14.815	22.174
Provisão para distratos	-	-	54.643	5.600
Juros capitalizados	-	-	6.805	15.204
<b>Total</b>	<b>701</b>	<b>2.519</b>	<b>951.402</b>	<b>832.597</b>
Circulante	-	-	844.451	805.027
<b>Não circulante</b>	<b>701</b>	<b>2.519</b>	<b>106.951</b>	<b>27.570</b>

(i) Inclui no saldo consolidado a mais valia de R\$ 2.416 originado a partir de pagamentos na aquisição do investimento detalhando na Nota Explicativa nº 8.a.

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 2023 e 2022 está assim representada:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
<b>Saldo inicial</b>	<b>15.204</b>	<b>5.651</b>
Encargos financeiros apropriados aos custos dos imóveis (Nota Explicativa nº 23)	(41.430)	(38.223)
Encargos financeiros capitalizados (Nota Explicativa nº 11) (i)	33.031	47.776
<b>Total</b>	<b>6.805</b>	<b>15.204</b>

(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	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<b>Ativo</b>				
Conta corrente e mútuos (a)	34.128	109.445	13.500	-
<b>Não circulante</b>	<b>34.128</b>	<b>109.445</b>	<b>13.500</b>	<b>-</b>
<b>Passivo</b>				
Conta corrente e mútuos (a)	53.419	319.497	5.546	3.107
Debêntures a pagar (Nota Explicativa nº 4.b)	-	552	-	552
Outras contas a pagar com partes relacionadas (b)	5.126	4.756	5.126	4.756
<b>Total</b>	<b>58.545</b>	<b>324.805</b>	<b>10.672</b>	<b>8.415</b>
Circulante	56.123	322.662	8.250	6.272
<b>Não circulante</b>	<b>2.422</b>	<b>2.143</b>	<b>2.422</b>	<b>2.143</b>

#### (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 estandes 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	
	31/12/2023	31/12/2022
Mútuos com controladas		
Plano Cambara Empreend. Imob. Ltda.	-	15.936
Plano Jacaranda Empreend. Imob. Ltda.	-	167
Plano Laranjeira Empreend. Imob. Ltda.	-	3.144
Plano Angelim Empreend. Imob. Ltda.	2.611	-
Plano Peroba Empreend. Imob. Ltda.	-	3.852
Plano Coqueiro Empreend. Imob. Ltda.	-	2.181
Plano Magnolia Empreend. Imob. Ltda.	-	24
Plano Danúbio Empreend. Imob. Ltda.	-	6.548
Plano Madeira Empreend. Imob. Ltda.	-	171
Plano Iguaçú Empreend. Imob. Ltda.	-	1.160
Plano Paraíba Empreend. Imob. Ltda.	-	20
Plano Ipiranga Empreend. Imob. Ltda.	-	1.491
Plano São Francisco Empreend. Imob. Ltda.	-	20.763
Plano Colorado Empreend. Imob. Ltda.	-	10.835
Plano Jordao Empreend. Imob. Ltda.	-	20.990
Plano Reno Empreend. Imob. Ltda.	-	1.886
Plano Aracati Empreend. Imob. Ltda.	-	376
Plano Piracicaba Empreend. Imob. Ltda.	-	7.226
Plano Tapajos Empreend. Imob. Ltda.	-	3.019
Plano Biritiba Empreend. Imob. Ltda.	-	3.196
Plano Canoas Empreend. Imob. Ltda.	-	1.877
Plano Guaporé Empreend. Imob. Ltda.	2.782	1.119
Plano Jari Empreend. Imob. Ltda.	-	74
Plano Paranapanema Empreend. Imob. Ltda.	-	692
Plano Jaguaribe Empreend. Imob. Ltda.	-	42
Plano Japurá Empreend. Imob. Ltda.	9.614	982
Plano Sarapui Empreend. Imob. Ltda.	-	1.557
Plano Sorocaba Empreend. Imob. Ltda.	-	-
MA Rio Branco Empreend.	13.114	117
Plano Dom Manuel Empr. Imo.	4.499	-
Plak 1 Empr. Part. SPE Ltda.	-	-
Plano Tiete Empreend. Imob. Ltda.	79	-
Plano Giovanni Grochi Empreend. Imob. Ltda.	1.429	-
<b>Total</b>	<b>34.128</b>	<b>109.445</b>

## Notas Explicativas

## Controladora – passivo circulante

Passivo circulante Mútuos com controladas	Controladora	
	31/12/2023	31/12/2022
Living Brotas Empreend. Imob. Ltda	-	37.288
Plano Videira Empreend. Imob. Ltda	-	4
Plano Cabreúva Empreend. Imob. Ltda	-	11.257
Plano Angelim Empreend. Imob. Ltda	-	38.469
Plano Carvalho Empreend. Imob. Ltda	35.694	22.086
Plano Pinheiro Empreend. Imob. Ltda	-	6
Plano Guarita Empreend. Imob. Ltda	-	69.509
Plano Cambui Empreend. Imob. Ltda	-	58.446
Plano Limeira Empreend. Imob. Ltda	-	25.831
Plano Amazonas Empreend. Imob. Ltda	-	3.107
Plano Xingu Empreend. Imob. Ltda	-	796
Plano Tocantins Empreend. Imob. Ltda	-	968
Plano Tiete Empreend. Imob. Ltda	-	154
Plano Araguaia Empreend. Imob. Ltda	-	10.285
Plano Solimões Empreend. Imob. Ltda	-	5.262
Plano Tigre Empreend. Imob. Ltda	-	1.237
Plano Sena Empreend. Imob. Ltda	-	2.263
Plano Columbia Empreend. Imob. Ltda	-	422
Plano Nilo Empreend. Imob. Ltda	-	19.380
Plano Parana Empreend. Imob. Ltda	-	988
Plano Eufrates Empreend. Imob. Ltda	-	5.763
Plano Tejo Empreend. Imob. Ltda	-	5.976
Plano Iguaçú Empreend. Imob. Ltda	9.165	-
Plano Piracicaba Empreend. Imob. Ltda	8.560	-
<b>Total</b>	<b>53.419</b>	<b>319.497</b>

(i)

Consolidado – passivo circulante Mútuos com controladas	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Mundo Apto Empreendimentos e Participações Ltda. (ii)	3.107	3.107
VR Desenvolvimento de Negócios S/A	2.439	3.107
<b>Total</b>	<b>5.546</b>	<b>3.107</b>

(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.

## (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.

## Notas Explicativas

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

	Controladora e consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Plano Cambara Empreend. Imob. Ltda.	2.704	2.613
Plano Laranjeira Empreend. Imob. Ltda.	2.422	2.143
<b>Total</b>	<b>5.126</b>	<b>4.756</b>
Circulante	2.704	2.613
<b>Não circulante</b>	<b>2.422</b>	<b>2.143</b>

O cronograma de vencimento dessas obrigações está demonstrado a seguir:

	Controladora e consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
2024	2.704	2.613
Acima de 2025	2.422	2.143
<b>Total</b>	<b>5.126</b>	<b>4.756</b>

### (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 acionistas controladores, referente ao 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 2023 de R\$ 408 (R\$ 408 no exercício findo em 31 de dezembro de 2022), 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 2023 foi de R\$ 13.345 e R\$ 14.567 na controladora e no consolidado, respectivamente (em 31 de dezembro de 2022 foi R\$ 11.138 e R\$ 12.191, 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 27 de abril de 2023, 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\$ 18.200.

## Notas Explicativas

## 8. Investimentos e provisão para perdas com investimentos

## a) Composição do saldo

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<b>Participações societárias</b>				
<b>Ativo</b>				
Investimentos em controladas	735.115	642.531	-	-
Investimentos em coligadas	1.061	1.534	1.061	1.534
<b>Subtotal ativo</b>	<b>736.176</b>	<b>644.065</b>	<b>1.061</b>	<b>1.534</b>
<b>Passivo</b>				
Investimentos controladas - com passivo a descoberto (i)	(6.173)	(10.858)	-	-
<b>Total passivo</b>	<b>(6.173)</b>	<b>(10.858)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total</b>	<b>730.003</b>	<b>633.207</b>	<b>1.061</b>	<b>1.534</b>
<b>Outros ativos</b>				
Mais valia nos Investimentos	2.767	-	-	-
(-) Amortização de mais valia	(351)	-	-	-
<b>Subtotal outros ativos</b>	<b>2.416</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total dos investimentos</b>	<b>732.419</b>	<b>633.207</b>	<b>-</b>	<b>1.534</b>
<b>Ativos de investimentos</b>	<b>738.592</b>	<b>644.065</b>	<b>-</b>	<b>1.534</b>
<b>Provisões para perdas em investimentos</b>	<b>(6.173)</b>	<b>(10.858)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(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 durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<b>Saldo em 1º de janeiro</b>	<b>633.207</b>	<b>715.955</b>	<b>1.534</b>	<b>1.998</b>
Adição de investimentos - compra/integralização de participações				
Aumento de capital em controladas	221.096	58.867	-	-
Baixa de investimentos - venda de participações				
Ágio na aquisição de participação	(13)	65	-	-
Adição de investimentos - constituição de novas sociedades				
Dividendos recebidos	50	-	-	-
Equivalência patrimonial - controladas e coligadas	(495.608)	(354.263)	-	-
<b>Total</b>	<b>370.461</b>	<b>212.583</b>	<b>(473)</b>	<b>(464)</b>
<b>Total</b>	<b>732.419</b>	<b>633.207</b>	<b>1.061</b>	<b>1.534</b>

## Notas Explicativas

## c) Principais informações de investimento

Investida	(% Particip.)	31/12/2023					
		Balço patrimonial				Controladora	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
Plano Pinheiro Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	4.141	953	2.743	445	3.188	445
Plano Amazonas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	97.669	41.460	21.731	34.478	56.209	34.478
Plano Madeira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	759	448	(217)	528	311	528
Plano Cambara Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	78.607	34.924	22.946	20.737	43.683	20.737
Plano Cambuí Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	6.227	1.886	4.666	(325)	4.341	(325)
Plano Carvalho Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	51.933	3.662	44.458	3.813	48.271	3.813
Plano Peroba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	24.496	13.358	4.292	6.846	11.138	6.846
Plano Jacarandá Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	34.512	12.955	22.455	(898)	21.557	(898)
Living Brotas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	67	1.009	(1.397)	455	(942)	455
Plano Xingu Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	1.100	371	353	376	729	376
Plano Angelim Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	1.694	5.088	(565)	(2.829)	(3.394)	(2.829)
Plano Guarita Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	46.813	38.466	(15.301)	23.648	8.347	23.648
Plano Limeira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	56.201	39.626	(9.488)	26.063	16.575	26.063
Plano Videira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	6.379	886	5.696	(203)	5.493	(203)
Plano Solimões Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	21.455	16.665	(2.418)	7.208	4.790	7.208
Plano Paraíba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	156	173	(326)	309	(17)	309
Plano Magnólia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	633	60	296	277	573	277
Plano Cabreúva Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	2.048	234	2.059	(245)	1.814	(245)
Plano Coqueiro Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	27.507	20.070	(9.113)	16.550	7.437	16.550
Plano Iguaçu Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	77.280	53.241	13.928	10.111	24.039	10.111
Plano Danúbio Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	5.003	224	4.538	241	4.779	241
Plano Tiete Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	590	165	501	(76)	425	(76)
Plano Araguaia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	1.080	283	938	(141)	797	(141)
Plano Tocantins Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	40.723	12.856	11.250	16.617	27.867	16.617
Plano Nilo Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	3.473	616	4.545	(1.688)	2.857	(1.688)
Plano Colorado Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	45.357	29.759	1.132	14.466	15.598	14.466
<b>Subtotal</b>						<b>306.465</b>	<b>176.763</b>

## Notas Explicativas

Investida	(% Particip.	31/12/2023					
		Balanco patrimonial				Controladora	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
Plano Ipiranga Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	60.954	35.826	4.183	20.945	25.128	20.945
Plano Tigre Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	30.167	16.653	8.177	5.337	13.514	5.337
Plano São Francisco Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	136.506	94.361	14.226	27.919	42.145	27.919
Plano Sena Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	5.018	4.753	(7.445)	7.710	265	7.710
Plano Columbia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	59.000	20.164	22.162	16.674	38.836	16.674
Plano & Vendas Consultoria de Imóveis Ltda.	100,00%	4.021	5.454	14.344	(15.777)	(1.433)	(15.777)
Plano Jordao Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	150.972	95.908	1.812	53.252	55.064	53.252
Plano Paraná Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	39.413	26.607	502	12.304	12.806	12.304
Plano Piracicaba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	71.075	46.977	20.362	3.736	24.098	3.736
Plano Tejo Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	50.266	28.817	428	21.021	21.449	21.021
Plano Reno Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	4.723	485	7.583	(3.345)	4.238	(3.345)
Plano Aracati Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	2.811	43	2.809	(41)	2.768	(41)
Plano Eufrates Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	51.035	36.976	(733)	14.792	14.059	14.792
Plano Tapajós Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	86.378	78.306	8.293	(221)	8.072	(221)
Plano Laranjeira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	63.677	38.027	10.230	15.420	25.650	15.420
Plano Pitangueiras Empreend. Imob. Ltda. - SCP (v)	99,99%	25.511	322	23.497	1.692	25.194	1.692
Plano Biritiba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	65.908	44.548	18.061	3.299	21.360	3.299
Plano Canoas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	51.010	31.427	14.884	4.699	19.583	4.699
Plano Guaporé Empreend. Imob. Ltda. (iii)	50,00%	5.499	5.603	(135)	31	(52)	16
Plano Jarí Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	710	-	773	(63)	710	(63)
Plano Paranapanema Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	07	-	652	(645)	07	(645)
<b>Subtotal</b>						<b>353.461</b>	<b>188.724</b>

## Notas Explicativas

Investida	(% Particip.	31/12/2023					
		Balço patrimonial				Controladora	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
Plano Jaguaribe Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	1.735	05	1.837	(107)	1.730	(107)
Plano Japurá Empreend. Imob. Ltda. (iii)	60,00%	80.756	67.918	(470)	13.308	7.703	7.985
Plano Pirapora Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	274	04	343	(73)	270	(73)
Plano Sarapuá Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	2.969	00	3.048	(79)	2.969	(79)
Plano Sorocaba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	2.296	21	2.396	(121)	2.275	(121)
Plak 1 - Empreendimentos e Participações SPE Ltda. (iv)	50,00%	41.313	30.687	3.009	7.617	5.313	3.808
MA Rio Branco Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (ii)	50,00%	60.630	61.229	(2.033)	1.434	(335)	717
Plano Congo Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	1.010	107	971	(68)	903	(68)
Plano Gravataí Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	229	03	289	(63)	226	(63)
Plano Juruá Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	331	04	391	(64)	327	(64)
Plano Purus Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	930	06	991	(67)	924	(67)
Plano Timbo Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	815	02	835	(22)	813	(22)
Plano Dom Manoel Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iv)	100,00%	42.073	40.684	4.280	(2.891)	1.389	(2.891)
Plano Giovanni Grochi Empreend. Imob. Ltda. (iv)	70,00%	102.287	38.937	68.361	(5.011)	44.509	(3.508)
BRO 2020 Participações S.A.	1,84%	16.006	33.884	7.838	(25.716)	1.061	(472)
<b>Subtotal</b>						<b>70.077</b>	<b>4.974</b>
<b>Total investimentos na controladora</b>						<b>730.003</b>	<b>370.461</b>

- (i) Controlada constituída no exercício de 2023;
- (ii) Participação societária em controlada adquirida ou integralizada no exercício de 2022, vide detalhes no item (g) a seguir;
- (iii) Alienação parcial ou total de participação societária em controlada ocorrida no exercício de 2022, vide detalhes no item (h) a seguir;
- (iv) Aportes ou participações societárias realizados/adquiridos em 2023 vide detalhes no item (i) a seguir; e
- (v) Vide detalhes da investida no item (j) a seguir.

## Notas Explicativas

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 Cambuí 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 Jacarandá 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
<b>Subtotal</b>						<b>542.524</b>	<b>148.294</b>

## Notas Explicativas

Investida	(% Particip.)	31/12/2022					
		Balço 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.	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.	100,00%	37.525	35.506	2.450	(431)	2.019	(431)
Plano Pitangueiras Empreend. Imob. Ltda. - SCP (iv)	99,99%	25.139	1.643	11.934	11.562	23.503	11.561
Plano Biritiba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	3.147	3.198	(6)	(45)	(51)	(45)
Plano Canoas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	1.824	1.882	(39)	(19)	(58)	(19)
Plano Guaporé Empreend. Imob. Ltda. (iii)	50,00%	978	1.113	(111)	(24)	(67)	(12)
Plano Jari Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	78	77	9	(8)	1	(8)
Plano Parapanema Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	591	692	(70)	(31)	(101)	(31)
<b>Subtotal</b>						<b>90.495</b>	<b>66.000</b>

## 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.	100,00%	44	54	10	(20)	(10)	(20)
Plano Japurá Empreend. Imob. Ltda.(iii)	60,00%	528	998	17	(487)	(282)	(292)
Plano Pirapora Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	18	10	10	(2)	8	(2)
Plano Sarapuí Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	1.551	1.569	10	(28)	(18)	(28)
Plano Sorocaba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	18	10	10	(2)	8	(2)
MA Rio Branco Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (ii)	50,00%	26.964	28.996	(226)	(1.805)	(1.052)	(903)
BRO 2020 Participações S.A.	1,86%	7.881	103	32.980	(25.202)	1.534	(464)
<b>Subtotal</b>						<b>188</b>	<b>(1.711)</b>
<b>Total</b>						<b>633.207</b>	<b>212.583</b>

- (i) Controlada constituída no exercício de 2023;
- (ii) Participação societária em controlada adquirida ou integralizada no exercício de 2022, vide detalhes no item (g) a seguir;
- (iii) Alienação parcial ou total de participação societária em controlada ocorrida no exercício de 2022, vide detalhes no item (h) a seguir; e
- (iv) Vide detalhes da investida no item (j) a seguir.

## Notas Explicativas

## d) Principais informações de investimentos em coligadas

Investida	(% Particip.)	31/12/2023					
		Balço patrimonial				Consolidado	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
BRO 2020 Participações S.A.	1,84%	16.006	33.884	7.838	(25.716)	1.061	(473)
<b>Total de investimentos no consolidado</b>						<b>1.061</b>	<b>(473)</b>

Investida	(% Particip.)	31/12/2022					
		Balço patrimonial				Consolidado	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
BRO 2020 Participações S.A.	1,84%	28.445	31.298	7.838	(10.691)	1.339	(195)
<b>Total de investimentos no consolidado</b>						<b>1.339</b>	<b>(195)</b>

## Notas Explicativas

## e) Movimentação dos investimentos na controladora

Investida	(% Participação)	Saldo final 31/12/2022	31/12/2023				Saldo final
			Adições	Baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	
Plano Pinheiro Empreend Imob Ltda. (iv)	100,00%	2.551	198	-	(6)	445	3.188
Plano Amazonas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	55.959	-	-	(34.228)	34.478	56.209
Plano Madeira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	12.835	-	-	(13.052)	528	311
Plano Cambara Empreend. Imob. Ltda. (iv)	100,00%	666	22.280	-	-	20.737	43.683
Plano Cambuí Empreend Imob Ltda.	100,00%	69.963	-	-	(65.297)	(325)	4.341
Plano Carvalho Empreend Imob Ltda. (iv)	100,00%	66.544	-	-	(22.086)	3.813	48.271
Plano Peroba Empreend Imob Ltda. (iv)	100,00%	1.730	2.562	-	-	6.846	11.138
Plano Jacarandá Empreend. Imob. Ltda. (iv)	100,00%	9.305	13.150	-	-	(898)	21.557
Living Brotas Empreend Imob Ltda.	100,00%	36.070	-	-	(37.467)	455	(942)
Plano Xingu Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	6.422	-	-	(6.068)	375	729
Plano Angelim Empreend Imob Ltda.	100,00%	37.905	-	-	(38.470)	(2.829)	(3.394)
Plano Guarita Empreend Imob Ltda.	100,00%	82.560	-	-	(97.861)	23.648	8.347
Plano Limeira Empreend Imob Ltda.	100,00%	37.265	-	-	(46.753)	26.063	16.575
Plano Videira Empreend Imob Ltda.	100,00%	20.019	-	-	(14.323)	(203)	5.493
Plano Solimões Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	5.006	-	-	(7.424)	7.208	4.790
Plano Paraíba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	5.340	-	-	(5.666)	309	(17)
Plano Magnolia Empreend Imob Ltda.	100,00%	467	-	-	(171)	277	573
Plano Cabreúva Empreend Imob Ltda.	100,00%	13.936	-	-	(11.877)	(245)	1.814
Plano Coqueiro Empreend Imob Ltda.	100,00%	4.013	-	-	(13.126)	16.550	7.437
Plano Iguaçu Empreend. Imob. Ltda. (iv)	100,00%	13.928	-	-	-	10.111	24.039
Plano Danúbio Empreend. Imob. Ltda. (iv)	100,00%	(5.609)	10.147	-	-	241	4.779
Plano Tiete Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	655	-	-	(154)	(76)	425
Plano Araguaia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	12.064	-	-	(11.126)	(141)	797
Plano Tocantins Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	18.058	-	-	(6.808)	16.617	27.867
Plano Nilo Empreend. Imob. Ltda. (iv)	100,00%	23.714	210	-	(19.379)	(1.688)	2.857
Plano Colorado Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	11.162	-	-	(10.030)	14.466	15.598
<b>Subtotal</b>		<b>542.528</b>	<b>48.547</b>	<b>-</b>	<b>(461.372)</b>	<b>176.762</b>	<b>306.465</b>

## Notas Explicativas

Investida	(% ) Particip	Saldo final 31/12/2022	31/12/2023					Saldo final
			Adições	Baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial		
Plano Ipiranga Empreend. Imob. Ltda. (iv)	100,00%	338	3.845	-	-	20.945	25.128	
Plano Tigre Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	19.309	-	-	(11.132)	5.337	13.514	
Plano São Francisco Empreend. Imob. Ltda. (iv)	100,00%	12.084	2.142	-	-	27.919	42.145	
Plano Sena Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	5.034	-	-	(12.479)	7.710	265	
Plano Columbia Empreend. Imob. Ltda. (iv)	100,00%	3.483	19.100	-	(421)	16.674	38.836	
Plano & Vendas Consultoria De Imóveis (iv)	100,00%	(3.503)	17.860	(13)	-	(15.777)	(1.433)	
Plano Jordao Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	10.082	-	-	(8.270)	53.252	55.064	
Plano Paraná Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	1.692	-	-	(1.190)	12.304	12.806	
Plano Piracicaba Empreend. Imob. Ltda. (iv)	100,00%	362	20.000	-	-	3.736	24.098	
Plano Tejo Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	3.704	-	-	(3.276)	21.021	21.449	
Plano Reno Empreend. Imob. Ltda. (iv)	100,00%	(76)	7.659	-	-	(3.345)	4.238	
Plano Aracati Empreend. Imob. Ltda. (iv)	100,00%	3	2.806	-	-	(41)	2.768	
Plano Eufrates Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	12.769	-	-	(13.502)	14.792	14.059	
Plano Tapajós Empreend. Imob. Ltda. (iv)	100,00%	(33)	8.326	-	-	(221)	8.072	
Plano Laranjeira Empreend. Imob. Ltda. (iv)	100,00%	2.019	8.211	-	-	15.420	25.650	
Plano Pitangueiras Empreend. Imob. Ltda (v)	99,99%	23.502	-	-	-	1.692	25.194	
Plano Biritiba Empreend. Imob. Ltda. (iv)	100,00%	(51)	18.112	-	-	3.299	21.360	
Plano Canoas Empreend. Imob. Ltda. (iv)	100,00%	(58)	14.942	-	-	4.699	19.583	
Plano Guaporé Empreend. Imob. Ltda.(iii)	50,00%	(68)	-	-	-	16	(52)	
Plano Jarí Empreend. Imob. Ltda. (iv)	100,00%	1	772	-	-	(63)	710	
Plano Paranapanema Empreend. Imob. Ltda. (iv)	100,00%	(101)	753	-	-	(645)	7	
<b>Subtotal</b>		<b>90.492</b>	<b>124.528</b>	<b>(13)</b>	<b>(50.270)</b>	<b>188.724</b>	<b>353.461</b>	

## Notas Explicativas

Investida	(% Particip	Saldo final 31/12/2022	31/12/2023				Saldo final
			Adições	Baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	
Plano Jaguaribe Empreend. Imob. Ltda. (iv)	100,00%	(10)	1.847	-	-	(107)	1.730
Plano Japurá Empreend. Imob. Ltda. (iii)	60,00%	(282)	-	-	-	7.985	7.703
Plano Pirapora Empreend. Imob. Ltda. (iv)	100,00%	8	335	-	-	(73)	270
Plano Sarapuí Empreend. Imob. Ltda. (iv)	100,00%	(18)	3.066	-	-	(79)	2.969
Plano Sorocaba Empreend. Imob. Ltda. (iv)	100,00%	8	2.388	-	-	(121)	2.275
Plak 1 - Empreendimentos e Participações SPE Ltda. (iv)	60,00%	-	1.505	-	-	3.808	5.313
MA Rio Branco Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (ii)	50,00%	(1.053)	-	-	-	718	(335)
Plano Congo Empreend. Imob. Ltda. (i) (iv)	100,00%	-	971	-	-	(68)	903
Plano Gravataí Empreend. Imob. Ltda. (i) (iv)	100,00%	-	289	-	-	(63)	226
Plano Juruá Empreend. Imob. Ltda. (i) (iv)	100,00%	-	391	-	-	(64)	327
Plano Purus Empreend. Imob. Ltda. (i) (iv)	100,00%	-	991	-	-	(67)	924
Plano Timbo Empreend. Imob. Ltda. (i) (iv)	100,00%	-	835	-	-	(22)	813
Plano Dom Manoel Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iv)	100,00%	-	4.232	-	48	(2.891)	1.389
Plano Giovanni Grochi Empreend. Imob. Ltda. (iv)	70,00%	-	32.031	-	15.986	(3.508)	44.510
BRO 2020 Participações S.A	1,84%	1.534	-	-	-	(473)	1.061
<b>Subtotal</b>		<b>189</b>	<b>48.881</b>	<b>-</b>	<b>16.034</b>	<b>4.974</b>	<b>70.077</b>
<b>Total geral</b>		<b>633.207</b>	<b>221.956</b>	<b>(13)</b>	<b>(495.608)</b>	<b>370.461</b>	<b>730.003</b>

- (i) Controlada constituída no exercício de 2023;
- (ii) Participação societária em controlada adquirida ou integralizada no exercício de 2022, vide detalhes no item (g) a seguir;
- (iii) Alienação parcial ou total de participação societária em controlada ocorrida no exercício de 2022, vide detalhes no item (h) a seguir;
- (iv) Aportes ou participações societárias realizados/adquiridos em 2023 vide detalhes no item (i) a seguir; e
- (v) Vide detalhes da investida no item (j) a seguir.

## Notas Explicativas

Investida	(% Particip.)	31/12/2021	31/12/2022				Saldo final
		Saldo inicial	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 Cambuí 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 Jacarandá 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 Iguaçú 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
<b>Subtotal</b>		<b>723.262</b>	-	-	<b>(329.028)</b>	<b>148.294</b>	<b>542.528</b>

## Notas Explicativas

Investida	(% ) Particip	31/12/2021		31/12/2022			Saldo final
		Saldo inicial	Adições	Baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	
Plano Ipiranga Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	5.347	-	-	(6.409)	1.400	338
Plano Tigre Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	11.022	-	-	(6.725)	15.012	19.309
Plano São Francisco Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	(759)	-	-	-	12.843	12.084
Plano Sena Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	(386)	-	-	-	5.420	5.034
Plano Columbia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	(549)	-	-	-	4.032	3.483
Plano & Vendas Consultoria de Imóveis (iii)	100,00%	(46.693)	59.017	-	-	(15.827)	(3.503)
Plano Jordao Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	(608)	-	-	-	10.690	10.082
Plano Paraná Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	(535)	-	-	-	2.227	1.692
Plano Piracicaba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	(84)	-	-	-	446	362
Plano Tejo Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	(1.457)	-	-	-	5.161	3.704
Plano Reno Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	(63)	-	-	-	(13)	(76)
Plano Aracati Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	5	-	-	-	(2)	3
Plano Eufrates Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	(840)	-	-	-	13.609	12.769
Plano Tapajós Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	(20)	-	-	-	(13)	(33)
Plano Laranjeira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	2.450	-	-	-	(431)	2.019
Plano Pitangueiras Empreend. Imob. Ltda. (iv)	99,99%	24.042	-	-	(12.101)	11.561	23.502
Plano Biritiba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	(6)	-	-	-	(45)	(51)
Plano Canoas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	(39)	-	-	-	(19)	(58)
Plano Guaporé Empreend. Imob. Ltda. (iii)	50,00%	(121)	-	65	-	(12)	(68)
Plano Jarí Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	9	-	-	-	(8)	1
Plano Paranapanema Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	(70)	-	-	-	(31)	(101)
<b>Subtotal</b>		<b>(9.355)</b>	<b>59.017</b>	<b>65</b>	<b>(25.235)</b>	<b>66.000</b>	<b>90.492</b>

## Notas Explicativas

Investida	(% Particip.	31/12/2021		31/12/2022			Saldo final
		Saldo inicial	Adições	Baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	
Plano Jaguaribe Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	10	-	-	-	(20)	(10)
Plano Japurá Empreend. Imob. Ltda. (iii)	60,00%	10	-	-	-	(292)	(282)
Plano Pirapora Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	10	-	-	-	(2)	8
Plano Sarapuí Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	10	-	-	-	(28)	(18)
Plano Sorocaba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	10	-	-	-	(2)	8
MA Rio Branco Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (ii)	50,00%	-	(150)	-	-	(903)	(1.053)
BRO 2020 Participações S.A.	1,86%	1.998	-	-	-	(464)	1.534
<b>Subtotal</b>		<b>2.048</b>	<b>(150)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.711)</b>	<b>187</b>
<b>Total geral</b>		<b>715.955</b>	<b>58.867</b>	<b>65</b>	<b>(354.263)</b>	<b>212.583</b>	<b>633.207</b>

(i) Controlada constituída no exercício de 2023;

(ii) Participação societária em controlada adquirida ou integralizada no exercício de 2022, vide detalhes no item (g) a seguir;

(iii) Alienação parcial ou total de participação societária em controlada ocorrida no exercício de 2022, vide detalhes no item (h) a seguir; e

(iv) Vide detalhes da investida no item (j) a seguir.

## f) Movimentação dos investimentos no consolidado

Investida	(% Particip.	31/12/2022		31/12/2023		Saldo final
		Saldo inicial	Adições	Equivalência patrimonial		
BRO 2020 Participações S.A.	1,84%	1.534	-	(473)	-	1.061
<b>Total geral</b>	<b>-</b>	<b>1.534</b>	<b>-</b>	<b>(473)</b>	<b>-</b>	<b>1.061</b>

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

## Notas Explicativas

### g) 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% 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. 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.

### h) Participações societárias alienadas em 2022

No 4º 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. Não houve ganho ou perdas na aquisição desta participação.

### i) Participações societárias adquiridas ou integralizadas em 2023

- Em 24 de abril de 2023, através da 2ª alteração de seu contrato social, os Sócios decidem por realizar aumento de capital na PLAK 1 – Empreendimentos e Participações SPE Ltda. ("PLAK") no montante de R\$ 15.000, mediante a subscrição de 15.000.000 quotas, pelo valor total de R\$ 1 cada, tendo integralizado até o presente momento o valor de R\$ 1.500. A PLAK tem como principais atividades fim: **(i)** Incorporação de empreendimentos imobiliários; **(ii)** Compra e venda de imóveis próprios; e **(iii)** Loteamento de imóveis próprios entre outros. Não houve ganhos ou perdas na aquisição desta participação;
- Em 06 de abril de 2023, através da 7ª alteração de seu contrato social, a Companhia adquiriu participação 100% da Plano Dom Manuel Empreendimentos Imobiliários Ltda. mediante a subscrição de 8.469.499 quotas, pelo valor total de R\$ 1,00. Nessa transação, foi gerada mais valia no montante de R\$ 2.767, fundamentado pela aquisição do terreno para futura incorporação. A mais valia será amortizada e reconhecido no resultado na proporção da realização do terreno pela aplicação do percentual de FIT (fração ideal do terreno) do respectivo empreendimento. No consolidado, referida mais valia é alocada na rubrica Imóveis a comercializar (Nota Explicativa nº 6);
- Em 24 de julho de 2023, através da 2ª alteração de seu contrato social, a Companhia adquiriu participação 70% da Casa Viva Maragogi Empreendimentos Imobiliários Ltda., que em ato contínuo teve sua razão social alterada para Plano Giovanni Gronchi Empreendimentos Imobiliários Ltda., mediante a subscrição de 38.750 quotas, pelo valor total de R\$ 1,00 cada, tendo integralizado até o presente momento o valor de R\$ 32.032. A Plano Giovanni Gronchi Empreendimentos Imobiliários Ltda. tem como principais atividades fim: **(i)** Incorporação de empreendimentos imobiliários; **(ii)** Compra e venda de imóveis próprios **(iii)** Loteamento de imóveis próprios entre outros. Não houve ganho ou perdas na aquisição desta participação; e
- Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia realizou integralizações/aumentos de capital social nas controladas Plano Carvalho, Plano Piracicaba Ltda., Plano Ipiranga, Plano Iguaçu, Plano Pinheiro, Plano Cambara, Plano Peroba, Plano Jacarandá, Plano Danúbio Ltda., Plano Nilo, Plano São Francisco, Plano Columbia, Plano & Vendas Consultoria, Plano Reno, Plano Aracati, Plano Tapajós, Plano Laranjeira, Plano Biritiba, Plano Canoas, Plano Jarí, Plano Paranapanema, Plano Jaguaribe, Plano Pirapora, Plano Sarapuí, Plano Sorocaba, Plano Congo, Plano Gravataí, Plano Juruá, Plano Purus, Plano Timbo.

## Notas Explicativas

### j) 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 é de R\$ 10.270 em 30 de setembro de 2023, distribuído em 10.270 cotas de R\$1,00 (um real) cada, sendo a participação da Companhia de 99,9%.

As partes irão participar do proveito econômico oriundo da comercialização das futuras unidades do empreendimento, partilhando entre si os resultados financeiros das operações. A administração e o controle operacional e financeiro da SCP serão exercidos pela Companhia, conforme estabelecido em acordo de acionistas celebrado entre as partes.

## 9. Arrendamentos

A Companhia adotou em suas demonstrações financeiras 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
	2023	2023
<b>Em 1º de janeiro de 2023</b>	<b>3.577</b>	<b>4.005</b>
(+) Adições por novos contratos e remensurações	21.550	23.278
(-) Amortização/ depreciação	(2.439)	(3.321)
<b>Em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>22.688</b>	<b>23.962</b>

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

### b) Passivos de arrendamento

#### Valores a pagar de arrendamentos

	31/12/2023		31/12/2022	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
2023	-	-	1.602	1.962
2024	3.314	3.845	1.045	1.102
Acima de 2024	28.942	29.659	1.195	1.195
<b>Total</b>	<b>32.256</b>	<b>33.504</b>	<b>3.842</b>	<b>4.259</b>

## Notas Explicativas

## Juros a apropriar

	31/12/2023		31/12/2022	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Valores para liquidação em até 12 meses - passivo circulante	(1.737)	(1.936)	(392)	(422)
Valores para liquidação após 12 meses - passivo não circulante	(6.488)	(6.488)	(340)	(343)
<b>Total</b>	<b>(8.225)</b>	<b>(8.424)</b>	<b>(732)</b>	<b>(765)</b>
<b>Arrendamento a pagar, líquido</b>	<b>24.031</b>	<b>25.080</b>	<b>3.110</b>	<b>3.494</b>
Circulante	1.630	1.962	870	1.189
<b>Não circulante</b>	<b>22.401</b>	<b>23.118</b>	<b>2.240</b>	<b>2.305</b>

## Movimentação de arrendamentos a pagar

	Controladora	Consolidado
	2023	2023
<b>Em 1º de janeiro de 2023</b>	<b>3.110</b>	<b>3.494</b>
(-) Contraprestação paga	(1.844)	(2.883)
(+) Adições por novos contratos e remensurações (i)	21.550	23.278
(+) Juros apropriados no exercício	1.215	1.191
<b>Em 30 de dezembro de 2023</b>	<b>24.031</b>	<b>25.080</b>
Circulante	1.630	1.962
<b>Não circulante</b>	<b>22.401</b>	<b>23.118</b>

(i) A Companhia firmou no exercício de 2023 contrato de locação de lajes corporativas com a finalidade de desenvolver a nova sede administrativa, que possui prazo duração de 10 anos.

## c) Valores reconhecidos no resultado

	Controladora	Consolidado
Despesas de depreciação de ativos de direitos de uso	(2.439)	(2.970)
Despesas com juros de passivos de arrendamento	(7.803)	(7.827)
Créditos de PIS e Cofins sobre arrendamento (i)	-	-
<b>Total</b>	<b>(10.242)</b>	<b>(10.797)</b>

(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\$ 855 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 362 no exercício findo em 31 de dezembro de 2022).

**Notas Explicativas****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 2023, considerando os fluxos futuros estimados de pagamento corrigidos pela inflação.

**Fluxos estimados de pagamentos corrigidos pela inflação**

	2024	2025	Acima de 2025	Arrendamento a pagar
<b>IGP-M (*)</b>	<b>3,81%</b>	<b>3,99%</b>	<b>4,00%</b>	
Controladora	-	3.314	28.942	32.256
Inflação	-	132	1.158	1.290
Com inflação	-	3.446	30.100	33.546
Consolidado	1.602	1.045	1.195	3.842
Inflação	61	42	48	151
Com inflação	1.663	1.087	1.243	3.993

(\*) 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	1.224	1.273	2.439	2.537
Consolidado	2.130	2.215	3.321	3.454

## Notas Explicativas

## 10. Imobilizado

	Vida útil	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Estande de vendas	De 12 a 18 meses	12.195	10.023	12.079	12.922
Benfeitorias em imóveis de terceiros	25 anos	219	170	235	209
Equipamentos informática	05 anos	857	848	1.020	1.027
Móveis e utensílios	10 anos	15	16	39	46
Instalações	10 anos	-	-	5	5
Máquinas e equipamentos	10 anos	15	17	21	24
<b>Total</b>		<b>13.301</b>	<b>11.074</b>	<b>13.399</b>	<b>14.233</b>

A movimentação do imobilizado nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 está demonstrada a seguir:

	31/12/2023						Total
	Controladora						
	Estande de vendas	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Equipamentos Informática - Hardware	Móveis e utensílios	Máquinas e equipamentos	Instalações	
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>10.023</b>	<b>170</b>	<b>848</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>-</b>	<b>11.074</b>
Aquisições	11.901	227	340	-	-	-	12.468
Baixas	(9.729)	-	-	-	-	-	(9.729)
Depreciação/amortização	-	(178)	(331)	(1)	(2)	-	(512)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>12.195</b>	<b>219</b>	<b>857</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>-</b>	<b>13.301</b>

## Notas Explicativas

31/12/2023							
Consolidado							
Estande de vendas	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Equipamentos Informática - Hardware	Móveis e utensílios	Máquinas e equipamentos	Instalações	Total	
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>12.922</b>	<b>209</b>	<b>1.027</b>	<b>46</b>	<b>24</b>	<b>5</b>	<b>14.233</b>
Aquisições	11.901	254	384	-	-	-	12.539
Baixas	(744)	-	-	-	-	-	(744)
Depreciação/amortização	(12.000)	(228)	(391)	(7)	(3)	-	(12.629)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>12.079</b>	<b>235</b>	<b>1.020</b>	<b>39</b>	<b>21</b>	<b>5</b>	<b>13.399</b>

31/12/2022							
Controladora							
Estande de vendas	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Equipamentos Informática - Hardware	Móveis e utensílios	Máquinas e equipamentos	Instalações	Total	
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>1.312</b>	<b>388</b>	<b>931</b>	<b>19</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.650</b>
Aquisições	11.863	259	210	-	19	-	12.351
Depreciação/amortização	(3.152)	(477)	(293)	(3)	(2)	-	(3.927)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>10.023</b>	<b>170</b>	<b>848</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>-</b>	<b>11.074</b>

31/12/2022							
Consolidado							
Estande de vendas	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Equipamentos Informática - Hardware	Móveis e utensílios	Máquinas e equipamentos	Instalações	Total	
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>8.534</b>	<b>452</b>	<b>1.053</b>	<b>24</b>	<b>9</b>	<b>-</b>	<b>10.072</b>
Aquisições	22.517	260	311	28	18	6	23.140
Depreciação/amortização	(18.129)	(503)	(337)	(6)	(3)	(1)	(18.979)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>12.922</b>	<b>209</b>	<b>1.027</b>	<b>46</b>	<b>24</b>	<b>5</b>	<b>14.233</b>

## Notas Explicativas

### 11. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos correspondem aos financiamentos para construções dos imóveis e cédulas de créditos mobiliários. A composição dessas obrigações está demonstrada a seguir:

Instituição financeira	Classificação	Taxas	Controladora		Consolidado	
			31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Caixa Econômica Federal	Crédito Associativo (financiamento à produção)	126% CDI a.a.	-	-	-	12.528
Caixa Econômica Federal	Crédito Associativo (financiamento à produção)	De 8,30% a 9% + TR ao ano	-	-	260.361	190.742
Caixa Econômica Federal	Crédito Associativo (financiamento à produção)	Poupança + 5% ao ano	-	-	4.488	211.655
Banco Votorantim S.A.	Cédula de crédito bancário	CDI + 2,3 a.a.	-	81.545	-	81.545
Banco Votorantim S.A.	Cédula de crédito bancário	CDI + 2,2 a.a.	40.000	-	40.000	-
Banco do Bradesco	Cédula de crédito bancário	CDI + 1,8 a.a.	82.686	-	82.686	-
<b>Total</b>			<b>122.686</b>	<b>81.545</b>	<b>387.535</b>	<b>496.470</b>
<b>Circulante</b>			122.686	81.545	134.708	82.140
<b>Não circulante</b>			-	-	<b>252.827</b>	<b>414.330</b>

## 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 2023, cerca de 89% dos valores captados nessa modalidade estão sujeitos aos juros que variam de 8,30% a 9% ao ano mais a variação da Taxa Referencial (TR) e os outros 11% a.a. juros da poupança mais 5% e TR ao ano, a serem pagos em prestações com vencimentos até 2028. Estes financiamentos estão garantidos por hipotecas e outras avenças dos respectivos imóveis. Os contratos assinados possuem como fiador a própria Companhia.

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 2023 e 2022, e até a emissão destas demonstrações financeiras, a Companhia estava adimplente com todas as cláusulas restritivas mencionadas anteriormente.

### **Cédulas de Crédito Bancários para fins de execução de projetos Habitacionais**

A Companhia obteve linhas de financiamento para fins de desenvolvimento de projetos habitacionais, cujas características das operações, por instituição financeira, estão descritas a seguir:

#### **a) Banco Votorantim**

Em 16 de novembro de 2022, a Companhia captou financiamento no montante de R\$ 80.000, com encargos correspondentes a 100% do CDI, acrescidos de juros de 2,28% ao ano. A amortização do principal e encargos desta operação ocorreu em setembro de 2023.

Em 21 de dezembro de 2023 a Companhia captou novo financiamento com esta instituição no montante de R\$ 40.000, com encargos correspondentes a 100% do CDI, acrescidos de juros de 2,20% ao ano, com vencimento em setembro de 2024.

#### **b) Banco Itaú**

Financiamento no montante de R\$ 60.000, obtido em 2 de maio de 2023, com encargos correspondentes a 100% do CDI, acrescidos de juros de 1,80% ao ano. A amortização deste empréstimo em sua totalidade em 20 de dezembro de 2023, portanto, não apresenta saldo devedor no encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

#### **c) Banco Bradesco**

Financiamento no montante de R\$ 80.000, obtido em 30 de junho de 2023, com encargos correspondentes a 100% do CDI, acrescidos de juros de 1,80% ao ano. A amortização do principal e encargos desta operação deverá ocorrer até 1º de julho de 2024.

## 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 às Instituições financeiras as informações por declarações relativas à utilização dos recursos no Financiamento Habitacional, especificando os montantes utilizados no(s) Empreendimento(s) Imobiliário(s); e
- Sempre que solicitado pelas Instituições, 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.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, e até a emissão destas demonstrações financeiras, a Companhia estava adimplente com todas as cláusulas restritivas mencionadas anteriormente.

### Cronograma de vencimentos

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
2023		81.545		82.140
2024	122.686	-	134.708	26.727
2025		-	21.620	111.704
Acima de 2025		-	231.207	275.899
<b>Total</b>	<b>122.686</b>	<b>81.545</b>	<b>387.535</b>	<b>496.470</b>

### Movimentação no exercício

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<b>Saldo inicial</b>	<b>81.545</b>	<b>30.000</b>	<b>496.470</b>	<b>345.437</b>
Captações	180.000	130.000	600.877	696.625
Juros incorridos	18.388	14.014	19.936	14.014
Juros incorridos - capitalizados (i)	-	-	33.031	47.776
Pagamento de juros e principal	(157.247)	(92.469)	(762.779)	(607.382)
<b>Saldo final</b>	<b>122.686</b>	<b>81.545</b>	<b>387.535</b>	<b>496.470</b>

- (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 (sessenta milhões de reais), 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:

<b>Agente fiduciário</b>	Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
<b>Banco liquidante</b>	Itaú Unibanco S.A.
<b>Data de emissão</b>	08 de março de 2021
<b>Prazo e data de vencimento</b>	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)
<b>Série</b>	Única
<b>Tipo e forma</b>	Nominativas e escriturais, sem a emissão de cautelares ou certificados
<b>Prazo de subscrição</b>	A ser realizada em até 24 (vinte e quatro) meses contados do início da Oferta Restrita
<b>Valor nominal unitário</b>	R\$ 1.000 (um mil reais)
<b>Amortização</b>	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
<b>Juros</b>	Trimestrais, sem carência
<b>Remuneração indicativa</b>	100% do CDI +2,25% a.a.
<b>Garantias e liquidez</b>	Sem garantias. Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Debêntures
<b>Covenants financeiros</b>	Sem <i>covenants</i> financeiros.
<b>Destinação dos recursos</b>	Recursos a serem destinados para capital de giro da Companhia
<b>Direito de preferência</b>	Não haverá direito de preferência para subscrição das Debêntures pelos atuais acionistas da Companhia
<b>Principais obrigações da Companhia vinculadas</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Submeter as demonstrações financeiras da Companhia à auditoria por auditor independente registrado na CVM e enviá-las à B3 e ao agente fiduciário;</li> <li>Proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros;</li> <li>Fornecer ao agente fiduciário e à CVM todas as informações e documentações legais pertinentes;</li> <li>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;</li> <li>Manter seguros adequados para seus bens e ativos relevantes, conforme práticas correntes de mercado; e</li> <li>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.</li> </ol>

Conforme previsões contratuais descritas no quadro acima, em setembro de 2023 a Companhia realizou a quitação integral desta obrigação.

## Notas Explicativas

### Cronograma de vencimentos

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

	Controladora e consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
2023	-	36.336
<b>Total - circulante</b>	-	<b>36.336</b>

### Movimentação no exercício

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

	Controladora e consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
<b>Saldo inicial</b>	<b>36.336</b>	<b>60.533</b>
Juros incorridos	2.146	4.024
Pagamento de juros e principal	(38.482)	(28.221)
<b>Saldo final</b>	-	<b>36.336</b>

## 13. Fornecedores

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Fornecedores de bens e serviços	3.868	831	24.218	27.090
Cauções e retenções contratuais	1	-	19.229	18.171
<b>Total</b>	<b>3.869</b>	<b>831</b>	<b>43.447</b>	<b>45.261</b>
Circulante	3.869	831	43.447	45.261
<b>Não circulante</b>	-	-	-	-

## 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	
	31/12/2023	31/12/2022
Contas a pagar pela aquisição de terrenos - (i)	554.634	381.603
Contas a pagar pela aquisição de terrenos - SCPs (ii)	40.836	30.308
Outras contas a pagar pela aquisição de terrenos (iii)	27.144	48.647
Ajuste a valor presente (iv)	(8.092)	(4.331)
<b>Total</b>	<b>614.522</b>	<b>456.227</b>
Circulante	203.266	145.004
<b>Não circulante</b>	<b>411.256</b>	<b>311.223</b>

- (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, 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 atualizado pelo INCC ou IPCA, conforme estabelecido contratualmente;
- (iii) Refere-se a contas a pagar por aquisição de terrenos em operações de permutas financeiras cujo saldo a pagar está vinculado as unidades especificadas no contrato de permuta financeira;
- (iv) A taxa de desconto aplicada para os contratos foi de 6,87% a.a. durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (7,34% a.a. em 31 de dezembro de 2022), conforme critérios definidos na NBC TG 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	
	31/12/2023	31/12/2022
Em até 01 ano (i)	203.266	145.004
De 01 a 02 anos	229.201	223.403
Acima de 02 anos	182.055	87.820
<b>Total</b>	<b>614.522</b>	<b>456.227</b>

- (i) Para fins de segregação entre circulante e não circulante, o critério adotado foi considerar os pagamentos com previsão de liquidação até dezembro de 2024 no curto prazo, enquanto o saldo remanescente foi classificado ao longo prazo.

**Notas Explicativas****15. Obrigações trabalhistas e sociais**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Salários e ordenados a pagar	1.503	1.344	2.966	2.517
Gratificações a pagar	11.240	9.407	12.919	10.750
Provisão de férias e encargos a pagar	3.853	3.058	9.485	8.534
Provisão de 13º salário e encargos a pagar	-	-	-	-
INSS e FGTS a recolher	856	707	1.920	1.625
IRRF a recolher	1.112	953	1.781	1.598
Outras	-	-	-	5
<b>Total</b>	<b>18.564</b>	<b>15.469</b>	<b>29.071</b>	<b>25.029</b>

**16. Adiantamentos de clientes**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Por recebimentos das vendas de imóveis	-	-	23.483	12.976
Por permutas de terrenos	-	-	80.947	7.133
Outros adiantamentos	3.562	208	402	402
<b>Total</b>	<b>3.562</b>	<b>208</b>	<b>104.832</b>	<b>20.511</b>

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 e provisões diversas****a) 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:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Processos cíveis	-	-	43	93
Processos trabalhistas	3.489	3.301	4.062	4.856
Processos tributários	-	-	14	-
<b>Total</b>	<b>3.489</b>	<b>3.301</b>	<b>4.119</b>	<b>4.949</b>

**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.

## Notas Explicativas

### Processos tributários

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

### 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.

A movimentação das provisões pode ser assim resumida:

	Controladora	Consolidado
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>46</b>	<b>112</b>
Provisões constituídas durante o exercício	3.255	5.040
Pagamentos realizados	-	(203)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>3.301</b>	<b>4.949</b>
Provisões constituídas durante o exercício	188	329
Pagamentos realizados	-	(1.159)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>3.489</b>	<b>4.119</b>

Os processos com prognóstico de perda possível da Companhia e suas controladas, não são provisionados e estão a seguir demonstrados:

	Valores		Quantidade de processos	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Processos cíveis	909	5.836	26	28
Processos tributários	29	-	1	-
Processos trabalhistas	17.728	10.036	31	22
<b>Total</b>	<b>18.666</b>	<b>15.872</b>	<b>58</b>	<b>50</b>

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foram reconhecidos depósitos judiciais na rubrica de “Outros créditos” no montante de R\$2.098 (R\$ 0 no exercício findo em 31 de dezembro de 2022).

### b) Provisões diversas

A seguir está demonstrada a abertura da rubrica nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Provisão para garantia	10.025	11.165	32.310	22.260
Provisão para distratos	-	-	3.044	575
Provisão de ITBI	-	-	13.663	-
Outras	-	2	-	3
<b>Total</b>	<b>10.025</b>	<b>11.167</b>	<b>49.017</b>	<b>22.838</b>
Circulante	7.177	707	31.966	9.067
<b>Não circulante</b>	<b>2.848</b>	<b>10.460</b>	<b>17.051</b>	<b>13.771</b>

## Notas Explicativas

A movimentação das provisões diversas pode ser assim resumida:

	Controladora	Consolidado
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>12.012</b>	<b>17.645</b>
Pagamentos realizados	(845)	5.193
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>11.167</b>	<b>22.838</b>
Pagamentos realizados	(1.142)	26.179
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>10.025</b>	<b>49.017</b>

### 18. Impostos e contribuições diferidos

#### a) Composição dos saldos

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
<b>Empresas tributadas pelo lucro presumido - RET</b>		
Imposto de renda e contribuição social	13.721	8.095
PIS e Cofins	14.967	8.790
<b>Total</b>	<b>28.688</b>	<b>16.885</b>
Circulante	20.871	11.714
<b>Não circulante</b>	<b>7.817</b>	<b>5.171</b>

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 2024 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	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	268.554	133.679	324.537	166.321
<b>Ajustes para refletir a alíquota efetiva</b>				
Resultado de equivalência patrimonial	(370.462)	(212.583)	473	464
<b>Base de cálculo</b>	<b>(101.908)</b>	<b>(78.904)</b>	<b>325.010</b>	<b>166.785</b>
(x) Aplicação de alíquotas do IRPJ - 25% e da CSLL - 9%	34%	34%	34%	34%
<b>Encargos (créditos) nominal</b>	<b>(34.649)</b>	<b>(26.827)</b>	<b>110.503</b>	<b>56.707</b>
Efeito da tributação pelo lucro presumido ou pelo patrimônio de afetação (RET)	34.649	26.827	(62.880)	(22.952)
<b>Total dos impostos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>47.623</b>	<b>33.755</b>
<b>(=) Imposto de renda e contribuição social correntes no resultado</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(41.997)</b>	<b>(29.985)</b>
<b>(=) Imposto de renda e contribuição social diferidos no resultado</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(5.626)</b>	<b>(3.770)</b>
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(47.623)</b>	<b>(33.755)</b>

A Controladora adota apuração pelo regime de lucro real e não registra os créditos tributários, pois não possui projeções de lucros fiscais futuros que justificassem tal reconhecimento, portanto, 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 2023, o montante é de R\$ 650.561 (R\$ 418.217 em 31 de dezembro de 2022)

## Notas Explicativas

### 19. Outros débitos com terceiros e SCPs

As Sociedades em Conta de Participação (SCP) são acordos entre a Companhia e suas controladas (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.

O saldo de débitos com terceiros possui a seguinte composição:

Sócio participante	Sócios ostensivos	% Part. do sócio Participante	Controladora		Consolidado	
			31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
General Legend Desenvolvimento Imobiliário e Comercial Ltda.	Plano Pinheiros Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30%	-	-	547	467
Silva Solar Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Plano Amazonas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	25%	-	-	13.329	8.966
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
<b>Subtotal</b>					<b>14.184</b>	<b>35.294</b>
Aquisição de participação em SPEs			2.625	-	2.625	-
<b>Total</b>			<b>2.625</b>		<b>16.809</b>	<b>35.294</b>
<b>Não circulante</b>			<b>2.625</b>	-	<b>16.809</b>	<b>35.294</b>

## Notas Explicativas

A movimentação destes saldos está demonstrada a seguir:

<b>Sócios ostensivos</b>	<b>Saldo em 31/12/2022</b>	<b>Reclassificação</b>	<b>Resultado (Nota Explicativa nº26)</b>	<b>Saldo em 31/12/2023</b>
Plano Pinheiros Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>467</b>	-	80	<b>547</b>
Plano Amazonas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>8.966</b>	-	4.363	<b>13.329</b>
Plano Xingu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>10</b>	-		<b>10</b>
Plano Limeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>244</b>	-		<b>244</b>
Plano Carvalho Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>54</b>	-		<b>54</b>
MA Rio Branco Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	<b>25.553</b>	(25.553)		-
<b>Não circulante</b>	<b>35.294</b>	<b>(25.553)</b>		<b>14.184</b>

### 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 as orientações contidas no ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido que corresponde a evolução da obra, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações financeiras da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas.

## Notas Explicativas

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 reconhecidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, estão demonstrados a seguir:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas</b>		
<b>Empreendimentos em construção</b>		
(a) Receita de vendas contratadas	3.164.829	2.272.809
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(1.715.005)	(1.768.962)
<b>= Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas (a) - (b)</b>	<b>1.449.824</b>	<b>503.847</b>
<b>(ii) Receita de indenização por distratos</b>	<b>(1.612)</b>	<b>381</b>
<b>(iii) Provisão para distratos (passivo)</b>		
Ajuste em receitas apropriadas	(58.862)	(7.270)
Ajuste em contas a receber de clientes	55.639	6.507
Receita (reversão) de indenização por distratos	1.612	381
<b>= Provisão para distratos (passivo)</b>	<b>(1.611)</b>	<b>(382)</b>
<b>(iv) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas</b>		
<b>Empreendimentos em construção</b>		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.960.295	1.463.679
(b) Custos de construção incorridos	(1.036.485)	(1.143.265)
(c) Distratos custos de construção	444	539
<b>= Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros)</b>	<b>924.254</b>	<b>320.953</b>
<b>(a + b + c)</b>	<b>924.254</b>	<b>320.953</b>
<b>Driver CI/CO (sem encargos financeiros)</b>	<b>52,85%</b>	<b>78,07%</b>
<b>(v) Custo orçado a apropriar de unidades em estoques</b>		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	944.251	1.200.232
(b) Custos de construção incorridos	(479.111)	(628.830)
<b>= Custo orçado a apropriar em estoque (sem encargos financeiros) (a + b)</b>	<b>465.140</b>	<b>571.402</b>
<b>Resultados de vendas de imóveis a apropriar</b>	<b>525.570</b>	<b>182.894</b>

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.

### a) Compromissos com aquisição de terrenos

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia possui instrumentos particulares para aquisição de terrenos que possuem condições resolutivas e/ou suspensivas. O registro contábil desses terrenos em estoque somente é efetuado após superadas as referidas cláusulas e com a emissão da escritura definitiva.

## Notas Explicativas

### 21. Patrimônio líquido

#### a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o capital social da Companhia era de R\$ 175.228 (R\$ 168.231 líquido do custo de emissão de ações), 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.

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%
<b>Total</b>	<b>204.256</b>	<b>100%</b>

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\$ 1.000.000 (um bilhão de reais).

#### 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 (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 (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
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>2.350</b>	<b>8.175</b>
Aquisição de ações - Programa de recompra	3.650	11.009
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>6.000</b>	<b>19.184</b>
Custo médio de aquisição das ações em tesouraria (R\$ por ação)		3,23
Preço unitário das ações em tesouraria em 31 de dezembro de 2023 (*)		11,68
Valor de mercado das ações em tesouraria em 31 de dezembro de 2023		70.080

(\*) Valor das ações com base na cotação de fechamento de 31 de dezembro de 2023.

### c) Transação entre sócios

O saldo devedor registrado no patrimônio líquido no montante de R\$ 14.547 em 31 de dezembro de 2023 e 2022 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 Cambuí Empreendimentos Imobiliários Ltda.	327
Plano Limeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	209
Plano Cabreúva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	142
Plano Guarita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	148
Plano Cabreúva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	142
Koby Administração de Imóveis Ltda.	(396)
Outros	139
<b>Total</b>	<b>14.547</b>

### 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
- 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.

## Notas Explicativas

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Companhia constituiu provisão de dividendos mínimos obrigatórios, conforme cálculos demonstrados a seguir:

	31/12/2023	31/12/2022
Lucro líquido do exercício atribuído aos acionistas da controladora	268.554	133.679
Constituição de reserva legal - %	5%	5%
<b>(-) Reserva legal</b>	<b>13.428</b>	<b>6.684</b>
(=) Base de cálculo do dividendo mínimo obrigatório	255.126	126.995
Dividendo mínimos obrigatórios - %	25%	25%
<b>(-) Dividendo mínimo obrigatório a pagar (i)</b>	<b>63.782</b>	<b>31.749</b>
<b>(=) Lucro destinado a reserva de lucros</b>	<b>191.344</b>	<b>95.246</b>
<b>(-) Lucros adicionais aprovados em 15/01/2024 (ii)</b>	<b>36.218</b>	<b>-</b>
<b>(=) Lucro destinado a reserva de lucros após dividendos adicionais aprovados</b>	<b>155.126</b>	

(i) Em Assembleia Geral Ordinária realizada em 27 de abril de 2023, foi aprovado o pagamento dos dividendos mínimos obrigatórios no montante total de R\$ 31.749 referentes ao lucro líquido apurado no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, os quais foram pagos aos acionistas em maio de 2023.

(ii) Conforme Nota Explicativa nº 31 de eventos subsequentes.

### 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 exercícios 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):

## Notas Explicativas

### Básico

	Controladora	
	31/12/2023	31/12/2022
Lucro atribuível aos acionistas controladores	268.554	133.679
Média ponderada de ações em circulação (em milhares) (i)	198.256	198.939
<b>Lucro básico por ação, expresso em reais</b>	<b>1,3546</b>	<b>0,6720</b>

### Diluído

	Controladora	
	31/12/2023	31/12/2022
Lucro atribuível aos acionistas controladores	268.554	133.679
Média ponderada de ações em circulação ajustada pelos efeitos dos planos de ações e de opções de ações (em milhares) (i)	205.842	206.426
<b>Lucro diluído por ação, expresso em reais</b>	<b>1,3047</b>	<b>0,6476</b>

(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 nº 6.404/76, não terão preferência no recebimento ou exercício da opção de compra de Ações relacionada ao Plano.

## Notas Explicativas

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.

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 03 e 05 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 ele 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, 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
<b>Em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>7.496.300</b>	<b>R\$ 1,02</b>
Outorgadas durante o exercício	90.000	-
<b>Em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>7.586.300</b>	<b>R\$ 1,02</b>

### Crítérios 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 de maio de 2024 e 17 de maio de 2026:

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

- (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
- (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.

## Notas Explicativas

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 2023 o efeito reconhecido foi R\$ 2.139, e foi registrado no grupo de "outras despesas" da rubrica "Despesas administrativas" (R\$ 2.077 no exercício findo em 31 de dezembro de 2022).

### 22. Receita líquida

A composição da receita operacional líquida está demonstrada a seguir:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Venda de imóveis	2.195.132	1.529.493
Serviços prestados	2.432	1.065
Reversão (provisão) para distrato	(76.681)	2.539
Receita de indenização por distrato	2.470	(241)
Ajuste a valor presente	(5.574)	(8.882)
Impostos sobre vendas e serviços	(45.756)	(31.769)
<b>Receita líquida operacional</b>	<b>2.072.023</b>	<b>1.492.205</b>

### 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	
	31/12/2023	31/12/2022
Custo dos imóveis vendidos	(1.376.320)	(1.022.526)
Provisão para distratos	49.043	(1.535)
Encargos financeiros apropriados (Nota Explicativa nº 6)	(41.430)	(38.223)
<b>Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados</b>	<b>(1.368.707)</b>	<b>(1.062.284)</b>

### 24. Despesas comerciais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Marketing, propaganda e comunicação	(2.197)	(1.840)	(56.876)	(42.868)
Legais e cartoriais	-	-	(47.453)	(37.559)
Estandes de vendas	877	18	(29.640)	(18.129)
Despesas com terrenos distratados	(363)	-	(3.562)	(260)
Despesas com pessoal	(3.904)	(2.269)	(10.860)	(8.386)
Despesas com vendas (i)	-	-	(82.650)	(48.486)
Serviços prestados	(605)	(562)	(4.064)	(2.319)
Outras despesas	(3)	-	(71)	(153)
<b>Despesas comerciais</b>	<b>(6.195)</b>	<b>(4.653)</b>	<b>(235.176)</b>	<b>(158.160)</b>

(i) Inclui a provisão de ITBI a pagar.

## Notas Explicativas

## 25. Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Despesa com pessoal	(42.070)	(33.966)	(44.605)	(36.912)
Serviços prestados	(17.474)	(12.230)	(36.058)	(24.513)
Garantias sobre contratos de construção	(128)	(1.468)	(128)	(1.468)
Remuneração de administradores	(13.345)	(11.138)	(14.567)	(12.191)
Utilidades e serviços	(2.636)	(2.036)	(12.466)	(7.541)
Depreciação e amortização	(3.599)	(2.851)	(5.029)	(4.177)
Outras despesas	(3.959)	(1.882)	(5.267)	(2.320)
<b>Despesas administrativas</b>	<b>(83.211)</b>	<b>(65.571)</b>	<b>(118.120)</b>	<b>(89.122)</b>

## 26. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Resultado de SCPs	-	-	(4.443)	(2.680)
Indenizações a terceiros	-	-	-	-
Reversão (constituição) de provisão para contingências	(188)	(3.255)	830	(4.837)
Reversão (constituição) Perdas estimadas com créditos	-	-	(23.679)	(12.776)
Outras receitas (despesas)	(1.552)	(34)	(1.722)	(9)
<b>Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas</b>	<b>(1.740)</b>	<b>(3.289)</b>	<b>(29.014)</b>	<b>(20.302)</b>

## 27. Receitas (despesas) financeiras, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<b>Receitas financeiras</b>				
Rendimentos de aplicações financeiras	13.061	10.877	23.768	24.173
Multa e juros recebidos	-	-	743	394
Descontos obtidos	2	18	248	31
Outras receitas financeiras	866	392	12.130	4.214
<b>Total</b>	<b>13.929</b>	<b>11.287</b>	<b>36.889</b>	<b>28.812</b>
<b>Despesas financeiras</b>				
Comissões, impostos e taxas bancárias	(1.056)	(1.051)	(1.177)	(1.126)
Juros e multas passivas	(23.264)	(14.667)	(29.319)	(20.102)
Variações monetárias passivas	(370)	(960)	(2.388)	(3.136)
<b>Total</b>	<b>(24.690)</b>	<b>(16.678)</b>	<b>(32.884)</b>	<b>(24.364)</b>
<b>Receitas (despesas) financeiras, líquidas</b>				
<b>Total</b>	<b>(10.761)</b>	<b>(5.391)</b>	<b>4.005</b>	<b>4.448</b>

## 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 2023, as coberturas totais de seguros contratadas eram R\$ 3.460.436 (R\$ 2.779.148 em 31 de dezembro de 2022) 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 2023 e 2022.

### 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
	31/12/2023	31/12/2022	
<b>Ativos financeiros</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	4.582	286	Custo amortizado
Aplicação financeira sem restrições	88.617	139.822	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber de clientes	-	717	Custo amortizado
Partes relacionadas	34.128	109.445	Custo amortizado
<b>Passivos financeiros</b>			
Fornecedores	(3.869)	(831)	Custo amortizado
Arrendamentos a pagar	(24.031)	(3.110)	Custo amortizado
Empréstimos e financiamentos	(122.686)	(81.545)	Custo amortizado
Debêntures	-	(36.336)	Custo amortizado
Partes relacionadas	(58.545)	(324.805)	Custo amortizado

## Notas Explicativas

	Consolidado		Classificação
	31/12/2023	31/12/2022	
<b>Ativos financeiros</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	127.987	10.276	Custo amortizado
Aplicações financeiras sem restrições	184.821	244.513	Valor justo por meio do resultado
Aplicações financeiras com restrições	113.228	85.794	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber de clientes	570.376	388.659	Custo amortizado
<b>Passivos financeiros</b>			
Fornecedores	(43.447)	(45.261)	Custo amortizado
Arrendamentos a pagar	(25.080)	(3.494)	Custo amortizado
Empréstimos e financiamentos	(387.535)	(496.470)	Custo amortizado
Debêntures	-	(36.336)	Custo amortizado
Partes relacionadas	(10.672)	(8.415)	Custo amortizado
Outros débitos com terceiros - SCPs	(16.809)	(35.294)	Valor justo por meio do resultado
Credores a pagar por aquisição de imóveis	(614.522)	(456.227)	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;
- 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.

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;

### iii) Exposição a riscos cambiais

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

### 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.

## Notas Explicativas

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 6 de fevereiro de 2024.

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 2024.

### Indexadores com exposição

Indexador	Projeção de cenários 2024				
	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	4,25%	6,38%	8,50%	10,63%	12,75%
INCC	1,65%	2,48%	3,30%	4,13%	4,95%
TR	0,25%	0,38%	0,50%	0,63%	0,75%
IGP-M	2,00%	2,99%	3,99%	4,99%	5,99%
IPCA	1,98%	2,97%	3,96%	4,95%	5,94%

## Notas Explicativas

## Ativos e passivos líquidos por indexador

Ativos e passivos líquidos	Consolidado						Sem indexador
	Saldo em 31/12/2023	CDI	INCC	TR	IGPM	IPCA	
Caixa e bancos	127.987	-	-	-	-	-	127.987
Aplicações financeiras	297.423	297.423	-	-	-	-	-
Contas a receber (*)	712.189	-	204.569	-	-	128.950	378.670
<b>Total de ativos com riscos financeiros</b>	<b>1.137.599</b>	<b>297.423</b>	<b>204.569</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>128.950</b>	<b>506.657</b>
Empréstimos e financiamentos	(387.535)	(122.686)	-	(264.849)	-	-	-
Arrendamentos a pagar	(25.080)	-	-	-	(25.080)	-	-
Fornecedores	(43.447)	-	-	-	-	-	(43.447)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(614.522)	-	(218.191)	-	-	(378.507)	(17.824)
<b>Total de passivos com riscos financeiros</b>	<b>(1.070.584)</b>	<b>(122.686)</b>	<b>(218.191)</b>	<b>(264.849)</b>	<b>(25.080)</b>	<b>(378.507)</b>	<b>(61.271)</b>
<b>Total líquido</b>	<b>67.015</b>	<b>174.737</b>	<b>(13.622)</b>	<b>(264.849,00)</b>	<b>(25.080)</b>	<b>(249.557)</b>	<b>445.386</b>

(\*) 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.

## Receita (despesa) financeira líquida projetada por indexador

Ativos e passivos líquidos	Consolidado					
	Saldo em 31/12/2023	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	174.737	7.427	11.140	14.853	18.566	22.280
INCC	(13.622)	(225)	(338)	(450)	(563)	(675)
TR	(264.849)	(666)	(999)	(1.332)	(1.665)	(1.998)
IGP-M	(25.080)	(501)	(751)	(1.001)	(1.251)	(1.502)
IPCA	(249.557)	(4.941)	(7.412)	(9.882)	(12.353)	(14.823)
Sem indexador	431.375	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>53.004</b>	<b>1.094</b>	<b>1.641</b>	<b>2.188</b>	<b>2.735</b>	<b>3.282</b>

## Notas Explicativas

### 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:

	31/12/2023	
	Controladora	Consolidado
Dívida total (empréstimos e financiamentos) (i)	(122.686)	(387.535)
(-) Caixa e equivalentes de caixa	93.199	312.808
(-) Aplicações financeiras com restrições	-	113.228
<b>Total</b>	<b>(29.487)</b>	<b>38.501</b>

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

(i) Não considera saldos de arrendamentos a pagar.

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

Instrumento	Controladora - 31/12/2023			Consolidado - 31/12/2023		
	Até 01 ano	Acima de 01 ano		Até 01 ano	Acima de 01 ano	
		Total	Total		Total	Total
Empréstimos e financiamentos	122.686	-	122.686	134.708	252.827	387.535
Fornecedores	3.869	-	3.869	43.447	-	43.447
Obrigações por compra de imóveis	-	-	-	203.266	411.256	614.522
Outros débitos com terceiros – SCPs	-	-	-	-	14.184	14.184
<b>Total</b>	<b>126.555</b>	<b>-</b>	<b>126.555</b>	<b>394.046</b>	<b>680.892</b>	<b>1.062.313</b>

Instrumento	Controladora - 31/12/2022			Consolidado - 31/12/2022		
	Até 01 ano	Acima de 01 ano		Até 01 ano	Acima de 01 ano	
		Total	Total		Total	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	-	-	-	145.004	311.223	456.227
Outros débitos com terceiros - SCPs	-	-	-	-	35.294	35.294
<b>Total</b>	<b>118.712</b>	<b>-</b>	<b>118.712</b>	<b>308.741</b>	<b>760.847</b>	<b>1.069.588</b>

## 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.

Não obstante, em 2023 foram efetuadas vendas no âmbito do Programa Pode Entrar da Prefeitura Municipal de São Paulo, que totalizaram R\$ 691.806, considerando a venda líquida total da Companhia, no ano de 2023, de R\$ 3.071.000, a venda do Pode Entrar representou 22,5% do total. Esta venda será reconhecida na receita no decorrer dos dois anos posteriores à contratação.

### e) Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas em 31 de dezembro de 2023 e 2022, 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 demonstrações financeiras.

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).

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos.

## 30. Transações que não afetam caixa

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, as transações que não representaram desembolso de caixa nas atividades de investimentos e financiamentos estão apresentadas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Juros capitalizados nos estoques	-	-	33.031	47.776
Remensuração de arrendamentos e novos contratos	21.550	3.674	22.927	3.932
Compensação de dividendos distribuídos e contas correntes ou mútuos	495.605	354.263	-	-
Dividendos provisionados	63.782	31.749	63.782	31.749
<b>Total</b>	<b>580.937</b>	<b>389.686</b>	<b>119.740</b>	<b>83.457</b>

## Notas Explicativas

### 31. Eventos subsequentes

Em 15 de janeiro de 2024, a Companhia aprovou, em reunião do Conselho de Administração realizada na mesma data, a distribuição de dividendos intercalares no montante total de R\$ 100.000 (cem milhões de reais) à razão de R\$ 0,50439835364 por ação ordinária de emissão da Companhia, à conta de lucros acumulados apurados com base no balanço trimestral datado de 30 de setembro de 2023, conforme Informações Trimestrais do 3º trimestre de 2023.

Referidos dividendos declarados serão imputados do dividendo mínimo obrigatório referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, devendo ser deduzidos do montante que for destinado à distribuição de dividendos pela Assembleia Geral Ordinária que aprovar as contas do exercício social findo em 31 de dezembro de 2023.

O pagamento dos dividendos intercalares foi realizado no dia 08 de fevereiro de 2024, em moeda corrente nacional, sem correção monetária.

\* \* \*

## Notas Explicativas

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

A Diretoria da **Plano & 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 individuais e consolidadas da Companhia relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, as quais foram elaboradas nos termos da lei e do Estatuto Social da Companhia; e **(ii)** reviram, discutiram as opiniões expressas no relatório do auditor independente relativo ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023 e concordam com tais opiniões e razões.

São Paulo, 14 de março de 2024

**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 Trombelle** - Diretor de Engenharia

## Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

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 & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 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 as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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 & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. em 31 de dezembro de 2023, 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 3.14, 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 da Administração da Companhia quanto à aplicação da NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP no 02/2018. Nossa opinião não contém ressalva em relação a esse assunto.

#### Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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. Reconhecimento da receita de incorporação imobiliária e provisão para distratos

Conforme mencionado na Nota Explicativa no 3.14 – 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" – percentage 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 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, uma vez 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 para unidades imobiliárias vendidas, para as quais existe risco de incerteza de entradas de fluxo de caixa, mas ainda sem 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

Com referência 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, análises aos orçamentos aprovados pela administração e confronto com os valores utilizados no cálculo da apuração do resultado de incorporação imobiliária; (c) análise das estimativas de custos a incorrer (aprovados pelo Departamento de Engenharia), bem como os resultados entre os custos finais e orçados, obtendo esclarecimentos e exame das evidências para suportar as variações não usuais; (d) teste da acuracidade matemática dos cálculos efetuados, incluindo a apuração do Percentage of Completion (POC) aplicado para cada empreendimento; (e) em base amostral, inspeção de contratos de vendas, testes de recebimentos subsequentes e recálculo da atualização do contas a receber em conformidade com os índices contratualmente estabelecidos; (f) em base amostral, testes da documentação suporte dos custos incorridos e pagamentos efetuados, incluindo os custos de aquisição dos terrenos; (g) envolvimento de especialistas em engenharia para a verificação da razoabilidade dos procedimentos realizados pela Companhia referente aos processos de orçamento e gestão de obras, por meio do entendimento sobre os processos orçamentários, quanto a capacidade de concepção do orçamento das obras, além do controle, monitoramento, gestão e atualização dos orçamentos dos empreendimentos; (h) Inspeção física de obras, em base amostral, para entendimento dos estágios físicos e financeiros apresentados nos controles do departamento de engenharia da Companhia.; e (i) análise 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 se refere aos testes e procedimentos relativo 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 dos itens selecionados; (e) procedemos com 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 2023, 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;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluímos 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; e
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às demonstrações 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, 14 de março de 2024

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)

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

### 1. APRESENTAÇÃO

O Comitê de Auditoria Estatutário (CAE) da Plano&Plano (P&P) é composto por uma Conselheira de Administração Independente e dois membros externos independentes, reporta-se ao Conselho de Administração ("CA") 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 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 01/01/2023 a 31/12/2023, o CAE realizou 9 (nove) reuniões com os diretores e gestores de áreas e processos com relação à evolução dos negócios, políticas, riscos e controles, Controladoria, Finanças, Reclamações de Clientes, Análise de Crédito a Clientes, Contas a Pagar, Contas a Receber, Operações e Jurídico e com o Auditor Independente, a Grant Thornton Brasil ("GT") e a Auditoria Interna ("AI") e consultoria contratada, a Bakertilly ("Baker"). Participou das apresentações de resultados dos 1º, 2º e 3º Trimestres no CA e adicionalmente, realizou 3 (três) reuniões de acompanhamento com a AI e, 1 (uma) reunião de introdução e orientação com Controles Internos. As principais atividades desempenhadas pelo COAUD foram as seguintes:

- Elaboração da agenda e pautas do CAE para 2023.
- Supervisão e acompanhamento das atividades relativas à elaboração das Informações Trimestrais da Companhia, as revisões dos 1º, 2º e 3º trimestres (ITR'S) de 2023 e emissões dos respectivos relatórios do CAE.
- Acompanhamento dos Principais Assuntos de Auditoria em conjunto com os auditores da GT.
- Análise e acompanhamento do Plano de Auditoria Independente para 2023.
- Apreciação do Plano de Continuidade de Negócios, do orçamento e as metas específicas.
- Monitoramento da Carta de Recomendações da Auditoria Externa – GT sobre os Controles Internos para o aprimoramento do ambiente de controles internos referente à auditoria das DFs individuais e consolidadas.
- Acompanhamento e manifestação sobre as Demonstrações Financeiras e Contábeis de 2023.
- Elaboração e emissão do relatório anual do CAE de 2023.
- Aprovação da Proposta de Honorários da GT, para a prestação de serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis e ITR's do exercício findo em 31/12/2023.
- Acompanhamento mensal, com o Diretor de Finanças e de Relações com Investidores, da evolução dos resultados gerenciais, performance dos negócios, dos impactos externos econômicos e macroeconômicos e fechamento de 2023 e das 1º, 2º. e 3º. ITR's de 2023.
- Monitoramento da Gerência de Governança, Riscos e Compliance nos aspectos relativos à operacionalização da estrutura de Gerenciamento de Riscos, Mapa de Riscos e de Auditoria Interna.
- Acompanhamento da participação da P&P no Programa Habitacional Pode Entrar da Prefeitura do Município de São Paulo, Chamamento Público 01/SEHAB 2022.
- Acompanhamento do Plano de Auditoria Interna e o cronograma de 2023 e dos andamentos das auditorias internas em curso: Plano & Vendas, Compras, Marketing e Contas a Pagar e início das auditorias internas de TI, Contabilidade, Fiscal e Tributário e Departamento de Pessoal.
- Acompanhamento do Programa de Integridade, conduzido pela consultoria da Baker, com a sugestão do CoAud para a avaliação do formato a ser adotado para a formalização dos reportes da Área de Auditoria Interna ao CAE e a elaboração de uma Política de Compras para a Companhia.
- Acompanhamento das iniciativas relacionadas a temas ambientais, sociais e de governança corporativa ("ESG") a serem implementadas pela P&P.
- Monitoramento da Gerência de Governança, Riscos e Compliance nos aspectos relativos à operacionalização da estrutura de Gerenciamento de Riscos, Mapa de Riscos e de Auditoria Interna.
- Acompanhamento do Canal de Denúncias e quando necessário com interações junto ao CEO e a área de Recursos Humanos ("RH").
- Apresentação do novo profissional de Business Control e do plano de trabalho que contempla: 1. Suporte a Primeira Linha de Defesa visando ações para mitigação dos riscos e melhorias para o processo; 2. Sinergia de Trabalho com a Terceira Linha de Defesa com o objetivo de suportar o processo de Auditoria Interna através de materialidade dos processos de negócio; 3. Zelar pela atualização das Políticas, Documentos Normativos e Matriz de Risco, vigilante as mudanças internas e externas; 4. Utilizar metodologias de mercado, assegurando as boas práticas quando na implementação de métodos e controles internos; 5. Monitorar os controles internos junto as áreas, através de plano de ação, realizando acompanhamento periódico e Follow up; Monitorar as tendências tecnológicas com o objetivo de sugerir melhorias voltadas para a Transformação Digital dos Processos.
- Orientação ao profissional de Business Control: ênfase na sua independência para realização das atividades; importância de identificar e solicitar inclusão no plano 2024 de verba para compra ferramentas necessárias (ex: compra de licenças de software) para ter agilidade na realização de suas atividades; atenção ao processo de POC, por ser uma atividade chave para a empresa; necessidade de fazer follow up on das auditorias internas realizadas; auxílio as áreas na revisão da matriz de risco e criação da matriz de separação de responsabilidades; atenção a projetos relacionados a Governo; auxiliar na melhoria do processo de Governance Office (disponibilização de atas, envio de documentos para as reuniões, agenda das reuniões, etc).
- Acompanhamento das contingências judiciais e administrativas cíveis, trabalhistas e tributárias.
- Monitoramento da implantação da LGPD pela empresa LGPD2YOU.
- Acompanhamento do status de implementação do projeto SAP Hanna.

As atas das reuniões do CAE são distribuídas nas reuniões do CA, 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.

### 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 P&P, foram efetuadas diversas recomendações de ações corretivas para processos de controles e gestão dos negócios. As pendências e os respectivos atendimentos às ações corretivas 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 e considera que as atribuições e responsabilidades, assim como os procedimentos relativos à avaliação e monitoramento dos riscos e à função de auditoria interna serão definidos ao final do processo de elaboração do mapa de riscos. O CAE realizou reuniões com o CA 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 DAS AUDITORIA EXTERNA INDEPENDENTE E ACOMPANHAMENTO DA EVOLUÇÃO 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 P&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 opinião acerca da integridade das demonstrações contábeis e 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.

Quanto aos Auditores Internos, e a consultoria Baker, o CAE examinou os resultados dos trabalhos, a forma de acompanhamento e a situação das recomendações emitidas pela Auditoria Interna e o cumprimento do PAINT/2023. Sempre que julgado necessário, o CAE orientou a atuação da auditoria interna, inclusive com vistas ao aprimoramento dos seus relatórios técnicos (sob os aspectos de objetividade, qualidade e efetividade). Conforme acordado com o Auditor Interno ao longo de 2023, o CAE o recebeu com regularidade, tomou ciência e discutiu a elaboração do PAINT/2024. Com base nas atividades desenvolvidas e tendo presentes às atribuições e limitações inerentes ao escopo de sua atuação, o CAE entende que a auditoria interna desempenha suas funções com independência, e, no período aqui em foco, ano de 2023, passou por uma revisão de sua implementação e organização, passando a se reportar também ao CEO, aumentando assim seu nível de independência. O CAE recomendou à Auditoria Interna que aprimore continuamente sua forma de comunicação, principalmente com a Administração e os órgãos de governança, focando nas informações essenciais para acompanhamento e tomada de decisão das suas atividades, incluindo o treinamento das áreas para que haja melhor compreensão dos benefícios dos trabalhos realizados.

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 P&P, em observância à legislação societária, práticas contábeis, com as normas da Comissão de Valores Mobiliários – CVM. 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 2023. 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 P&P. Dessa forma, nos termos do Regimento Interno do Comitê de Auditoria, este informa ao CA que não tem conhecimento de nenhum tipo de relacionamento entre a GT e a P&P que possa ter afetado sua independência na execução dos trabalhos da auditoria independente das Demonstrações Financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2023. Registra-se, ainda, que não foi identificada nenhuma situação de divergência significativa entre a Administração da P&P, os Auditores Independentes da GT e o próprio CAE em relação às estas 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 2023 acompanhadas do Relatório dos Auditores Independentes emitido sem ressalvas.

O CAE, ponderadas devidamente suas responsabilidades e as limitações decorrentes do escopo da sua atuação, recomenda, por fim, ao CA, a aprovação das demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da P&P relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023.

São Paulo, 13 de março de 2024.

Mônica Pires da Silva - Coordenadora

---

Carlos Antonio Vergara Cammas

---

Iêda Aparecida Patricio Novais

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**

A Diretoria da Plano & 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 individuais e consolidadas da Companhia relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, as quais foram elaboradas nos termos da lei e do Estatuto Social da Companhia; e (ii) reviram, discutiram as opiniões expressas no relatório do auditor independente relativo ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023 e concordam com tais opiniões e razões

São Paulo, 14 de março de 2024

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 Trombéli - Diretor de Engenharia

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

A Diretoria da Plano & 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 individuais e consolidadas da Companhia relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, as quais foram elaboradas nos termos da lei e do Estatuto Social da Companhia; e (ii) reviram, discutiram as opiniões expressas no relatório do auditor independente relativo ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023 e concordam com tais opiniões e razões

São Paulo, 14 de março de 2024

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