

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 - 01/01/2024 à 31/03/2024 | 8 |
|--------------------------------|---|

| | |
|--------------------------------|---|
| DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023 | 9 |
|--------------------------------|---|

| | |
|----------------------------------|----|
| Demonstração de Valor Adicionado | 10 |
|----------------------------------|----|

DFs Consolidadas

| | |
|---------------------------|----|
| Balanço Patrimonial Ativo | 11 |
|---------------------------|----|

| | |
|-----------------------------|----|
| Balanço Patrimonial Passivo | 12 |
|-----------------------------|----|

| | |
|---------------------------|----|
| Demonstração do Resultado | 14 |
|---------------------------|----|

| | |
|--------------------------------------|----|
| Demonstração do Resultado Abrangente | 15 |
|--------------------------------------|----|

| | |
|--|----|
| Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto) | 16 |
|--|----|

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

| | |
|--------------------------------|----|
| DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024 | 18 |
|--------------------------------|----|

| | |
|--------------------------------|----|
| DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023 | 19 |
|--------------------------------|----|

| | |
|----------------------------------|----|
| Demonstração de Valor Adicionado | 20 |
|----------------------------------|----|

| | |
|--------------------------|----|
| Comentário do Desempenho | 21 |
|--------------------------|----|

| | |
|--------------------|----|
| Notas Explicativas | 55 |
|--------------------|----|

Pareceres e Declarações

| | |
|--|-----|
| Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva | 118 |
|--|-----|

| | |
|---|-----|
| Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras | 119 |
|---|-----|

| | |
|--|-----|
| Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente | 120 |
|--|-----|

Dados da Empresa / Composição do Capital

| Número de Ações (Unidades) | Trimestre Atual 31/03/2024 |
|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Do Capital Integralizado | |
| Ordinárias | 204.256.000 |
| Preferenciais | 0 |
| Total | 204.256.000 |
| Em Tesouraria | |
| Ordinárias | 6.000.000 |
| Preferenciais | 0 |
| Total | 6.000.000 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 31/03/2024 | Exercício Anterior 31/12/2023 |
|------------------------|---|---------------------------------------|--|
| 1 | Ativo Total | 1.031.466 | 934.805 |
| 1.01 | Ativo Circulante | 91.070 | 115.519 |
| 1.01.01 | Caixa e Equivalentes de Caixa | 52.332 | 92.573 |
| 1.01.06 | Tributos a Recuperar | 8.450 | 7.804 |
| 1.01.06.01 | Tributos Correntes a Recuperar | 8.450 | 7.804 |
| 1.01.08 | Outros Ativos Circulantes | 30.288 | 15.142 |
| 1.01.08.03 | Outros | 30.288 | 15.142 |
| 1.02 | Ativo Não Circulante | 940.396 | 819.286 |
| 1.02.01 | Ativo Realizável a Longo Prazo | 77.232 | 58.143 |
| 1.02.01.01 | Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado | 626 | 0 |
| 1.02.01.03 | Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado | 0 | 626 |
| 1.02.01.09 | Créditos com Partes Relacionadas | 54.324 | 34.128 |
| 1.02.01.09.04 | Créditos com Outras Partes Relacionadas | 54.324 | 34.128 |
| 1.02.01.10 | Outros Ativos Não Circulantes | 22.282 | 23.389 |
| 1.02.01.10.03 | Imóveis a comercializar | 569 | 701 |
| 1.02.01.10.04 | Ativos de direito de uso | 21.713 | 22.688 |
| 1.02.02 | Investimentos | 833.513 | 738.592 |
| 1.02.02.01 | Participações Societárias | 833.513 | 738.592 |
| 1.02.02.01.04 | Outros Investimentos | 833.513 | 738.592 |
| 1.02.03 | Imobilizado | 18.927 | 13.301 |
| 1.02.03.01 | Imobilizado em Operação | 18.927 | 13.301 |
| 1.02.04 | Intangível | 10.724 | 9.250 |
| 1.02.04.01 | Intangíveis | 10.724 | 9.250 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 31/03/2024 | Exercício Anterior 31/12/2023 |
|------------------------|---|---------------------------------------|--|
| 2 | Passivo Total | 1.031.466 | 934.805 |
| 2.01 | Passivo Circulante | 365.360 | 277.700 |
| 2.01.01 | Obrigações Sociais e Trabalhistas | 19.586 | 18.564 |
| 2.01.01.02 | Obrigações Trabalhistas | 19.586 | 18.564 |
| 2.01.02 | Fornecedores | 7.520 | 3.869 |
| 2.01.02.01 | Fornecedores Nacionais | 7.520 | 3.869 |
| 2.01.03 | Obrigações Fiscais | 318 | 307 |
| 2.01.03.02 | Obrigações Fiscais Estaduais | 318 | 307 |
| 2.01.03.02.01 | Obrigações Tributárias | 318 | 307 |
| 2.01.04 | Empréstimos e Financiamentos | 123.788 | 122.686 |
| 2.01.04.01 | Empréstimos e Financiamentos | 123.788 | 122.686 |
| 2.01.04.01.01 | Em Moeda Nacional | 123.788 | 122.686 |
| 2.01.05 | Outras Obrigações | 198.874 | 121.535 |
| 2.01.05.01 | Passivos com Partes Relacionadas | 196.598 | 56.123 |
| 2.01.05.01.04 | Débitos com Outras Partes Relacionadas | 196.598 | 56.123 |
| 2.01.05.02 | Outros | 2.276 | 65.412 |
| 2.01.05.02.01 | Dividendos e JCP a Pagar | 0 | 63.782 |
| 2.01.05.02.04 | Direito de uso de aluguel a pagar | 2.265 | 1.630 |
| 2.01.05.02.06 | Credores a pagar por aquisição de imóveis | 11 | 0 |
| 2.01.06 | Provisões | 15.274 | 10.739 |
| 2.01.06.02 | Outras Provisões | 15.274 | 10.739 |
| 2.01.06.02.04 | Adiantamento de Clientes | 8.719 | 3.562 |
| 2.01.06.02.05 | Provisões Diversas | 6.555 | 7.177 |
| 2.02 | Passivo Não Circulante | 42.955 | 39.958 |
| 2.02.02 | Outras Obrigações | 2.422 | 5.047 |
| 2.02.02.01 | Passivos com Partes Relacionadas | 2.422 | 2.422 |
| 2.02.02.01.04 | Débitos com Outras Partes Relacionadas | 2.422 | 2.422 |
| 2.02.02.02 | Outros | 0 | 2.625 |
| 2.02.02.02.03 | Outros débitos com terceiros - SCP's | 0 | 2.625 |
| 2.02.04 | Provisões | 40.533 | 34.911 |
| 2.02.04.01 | Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis | 2.848 | 2.848 |
| 2.02.04.01.05 | Provisão para garantia | 2.848 | 2.848 |
| 2.02.04.02 | Outras Provisões | 37.685 | 32.063 |
| 2.02.04.02.04 | Provisões para perdas em investimentos | 12.465 | 6.173 |
| 2.02.04.02.05 | Direito de uso de aluguel a pagar | 21.611 | 22.401 |
| 2.02.04.02.06 | Provisões para contingências | 3.609 | 3.489 |
| 2.03 | Patrimônio Líquido | 623.151 | 617.147 |
| 2.03.01 | Capital Social Realizado | 175.228 | 175.228 |
| 2.03.01.01 | Capital Social Realizado | 175.228 | 175.228 |
| 2.03.02 | Reservas de Capital | -26.181 | -26.181 |
| 2.03.02.01 | Ágio na Emissão de Ações | -6.997 | -6.997 |
| 2.03.02.05 | Ações em Tesouraria | -19.184 | -19.184 |
| 2.03.04 | Reservas de Lucros | 474.104 | 468.100 |
| 2.03.04.05 | Reserva de Retenção de Lucros | 482.843 | 477.564 |
| 2.03.04.10 | Reserva de Capital | 5.808 | 5.083 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 31/03/2024 | Exercício Anterior 31/12/2023 |
|------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|--|
| 2.03.04.11 | Transação de Capital entre Sócios | -14.547 | -14.547 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023 |
|------------------------|--|---|--|
| 3.04 | Despesas/Receitas Operacionais | 43.683 | 41.617 |
| 3.04.02 | Despesas Gerais e Administrativas | -25.374 | -20.607 |
| 3.04.04 | Outras Receitas Operacionais | -119 | -892 |
| 3.04.05 | Outras Despesas Operacionais | -1.813 | -980 |
| 3.04.05.01 | Despesas comerciais | -1.813 | -980 |
| 3.04.06 | Resultado de Equivalência Patrimonial | 70.989 | 64.096 |
| 3.05 | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos | 43.683 | 41.617 |
| 3.06 | Resultado Financeiro | -2.186 | -851 |
| 3.06.01 | Receitas Financeiras | 2.601 | 4.234 |
| 3.06.02 | Despesas Financeiras | -4.787 | -5.085 |
| 3.07 | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro | 41.497 | 40.766 |
| 3.09 | Resultado Líquido das Operações Continuadas | 41.497 | 40.766 |
| 3.11 | Lucro/Prejuízo do Período | 41.497 | 40.766 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023 |
|------------------------|---------------------------------|---|--|
| 4.01 | Lucro Líquido do Período | 41.497 | 40.766 |
| 4.03 | Resultado Abrangente do Período | 41.497 | 40.766 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023 |
|------------------------|---|---|--|
| 6.01 | Caixa Líquido Atividades Operacionais | -31.880 | -16.776 |
| 6.01.01 | Caixa Gerado nas Operações | -23.446 | -17.382 |
| 6.01.01.01 | Resultado antes da contribuição social e imposto de renda | 41.497 | 40.766 |
| 6.01.01.02 | Depreciação e amortização | 719 | 393 |
| 6.01.01.03 | Resultado de equivalência patrimonial | -70.989 | -64.096 |
| 6.01.01.10 | Provisão para contingências | 120 | 42 |
| 6.01.01.11 | Amortização de arrendamentos | 978 | 301 |
| 6.01.01.12 | Encargos financeiros sobre debêntures | 0 | 1.255 |
| 6.01.01.13 | Encargos financeiros sobre arrendamentos | 324 | -79 |
| 6.01.01.15 | Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos | 3.735 | 3.117 |
| 6.01.01.16 | Reconhecimento de plano de ações | 725 | 561 |
| 6.01.01.17 | Ágio/deságio na compra de terrenos | 67 | 0 |
| 6.01.01.18 | Provisões diversas | -622 | 358 |
| 6.01.02 | Variações nos Ativos e Passivos | -8.434 | 582 |
| 6.01.02.01 | Contas a receber | 0 | 717 |
| 6.01.02.02 | Imóveis a comercializar | 132 | 1.440 |
| 6.01.02.03 | Tributos a recuperar | -646 | 227 |
| 6.01.02.04 | Outros créditos | -15.146 | -2.028 |
| 6.01.02.05 | Fornecedores | 3.651 | 760 |
| 6.01.02.06 | Credores a pagar por aquisição de imóveis | 10 | 0 |
| 6.01.02.07 | Obrigações sociais e tributárias | 1.033 | -835 |
| 6.01.02.08 | Adiantamentos de clientes | 5.157 | 301 |
| 6.01.02.11 | Outros débitos com terceiros - SCP's | -2.625 | 0 |
| 6.01.03 | Outros | 0 | 24 |
| 6.01.03.02 | Outras contas a pagar | 0 | 24 |
| 6.02 | Caixa Líquido Atividades de Investimento | -28.525 | 873 |
| 6.02.02 | Acréscimo/baixa do imobilizado | -7.818 | 910 |
| 6.02.03 | Aquisições e aportes em investidas | -20.707 | -50 |
| 6.02.05 | Baixa de investimentos - venda de participação | 0 | 13 |
| 6.03 | Caixa Líquido Atividades de Financiamento | 20.164 | -28.406 |
| 6.03.01 | Dividendos pagos | -100.000 | 0 |
| 6.03.02 | Pagamentos de empréstimos e financiamento | -2.633 | 0 |
| 6.03.04 | Pagamento de arrendamentos | -482 | -691 |
| 6.03.05 | Pagamento de debêntures | 0 | -13.347 |
| 6.03.06 | Partes relacionadas | 123.279 | -14.368 |
| 6.05 | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes | -40.241 | -44.309 |
| 6.05.01 | Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes | 92.573 | 139.556 |
| 6.05.02 | Saldo Final de Caixa e Equivalentes | 52.332 | 95.247 |

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido |
|------------------------|---|-------------------------------------|---|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 5.01 | Saldos Iniciais | 168.231 | -28.648 | 477.564 | 0 | 0 | 617.147 |
| 5.02 | Ajustes de Exercícios Anteriores | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.03 | Saldos Iniciais Ajustados | 168.231 | -28.648 | 477.564 | 0 | 0 | 617.147 |
| 5.04 | Transações de Capital com os Sócios | 0 | 725 | -36.218 | 0 | 0 | -35.493 |
| 5.04.03 | Opções Outorgadas Reconhecidas | 0 | 725 | 0 | 0 | 0 | 725 |
| 5.04.06 | Dividendos | 0 | 0 | -36.218 | 0 | 0 | -36.218 |
| 5.05 | Resultado Abrangente Total | 0 | 0 | 41.497 | 0 | 0 | 41.497 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | 41.497 | 0 | 41.497 |
| 5.05.02 | Outros Resultados Abrangentes | 0 | 0 | 41.497 | -41.497 | 0 | 0 |
| 5.06 | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.07 | Saldos Finais | 168.231 | -27.923 | 482.843 | 0 | 0 | 623.151 |

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023**(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 |
|------------------------|---|-------------------------------------|---|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 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 | 561 | 0 | 0 | 0 | 561 |
| 5.04.08 | Reconhecimento de plano de ações | 0 | 561 | 0 | 0 | 0 | 561 |
| 5.05 | Resultado Abrangente Total | 0 | 0 | 40.766 | 0 | 0 | 40.766 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | 40.766 | 0 | 40.766 |
| 5.05.02 | Outros Resultados Abrangentes | 0 | 0 | 40.766 | -40.766 | 0 | 0 |
| 5.05.02.06 | Retenção de lucros | 0 | 0 | 40.766 | -40.766 | 0 | 0 |
| 5.06 | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.07 | Saldos Finais | 168.231 | -30.226 | 313.558 | 0 | 0 | 451.563 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023 |
|------------------------|--|---|--|
| 7.02 | Insumos Adquiridos de Terceiros | 50.320 | -9.801 |
| 7.02.02 | Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros | -4.822 | -5.913 |
| 7.02.04 | Outros | 55.142 | -3.888 |
| 7.02.04.01 | Outras receitas (despesas) operacionais | 55.142 | -3.888 |
| 7.03 | Valor Adicionado Bruto | 50.320 | -9.801 |
| 7.04 | Retenções | -1.697 | -694 |
| 7.04.01 | Depreciação, Amortização e Exaustão | -1.697 | -694 |
| 7.05 | Valor Adicionado Líquido Produzido | 48.623 | -10.495 |
| 7.06 | Vlr Adicionado Recebido em Transferência | 73.590 | 68.330 |
| 7.06.01 | Resultado de Equivalência Patrimonial | 70.989 | 64.096 |
| 7.06.02 | Receitas Financeiras | 2.601 | 4.234 |
| 7.07 | Valor Adicionado Total a Distribuir | 122.213 | 57.835 |
| 7.08 | Distribuição do Valor Adicionado | 122.213 | 57.835 |
| 7.08.01 | Pessoal | 16.657 | 11.572 |
| 7.08.01.01 | Remuneração Direta | 14.743 | 10.022 |
| 7.08.01.02 | Benefícios | 1.409 | 1.109 |
| 7.08.01.03 | F.G.T.S. | 505 | 441 |
| 7.08.02 | Impostos, Taxas e Contribuições | 531 | 390 |
| 7.08.02.01 | Federais | 276 | 148 |
| 7.08.02.02 | Estaduais | 255 | 242 |
| 7.08.03 | Remuneração de Capitais de Terceiros | 5.025 | 5.107 |
| 7.08.03.01 | Juros | 4.787 | 5.085 |
| 7.08.03.02 | Aluguéis | 238 | 22 |
| 7.08.04 | Remuneração de Capitais Próprios | 100.000 | 40.766 |
| 7.08.04.02 | Dividendos | 100.000 | 0 |
| 7.08.04.03 | Lucros Retidos / Prejuízo do Período | 0 | 40.766 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 31/03/2024 | Exercício Anterior 31/12/2023 |
|------------------------|--|---------------------------------------|--|
| 1 | Ativo Total | 2.029.517 | 2.039.019 |
| 1.01 | Ativo Circulante | 1.769.205 | 1.731.714 |
| 1.01.01 | Caixa e Equivalentes de Caixa | 213.588 | 312.182 |
| 1.01.02 | Aplicações Financeiras | 69.206 | 113.228 |
| 1.01.03 | Contas a Receber | 519.543 | 418.485 |
| 1.01.03.01 | Clientes | 519.543 | 418.485 |
| 1.01.06 | Tributos a Recuperar | 10.986 | 10.377 |
| 1.01.06.01 | Tributos Correntes a Recuperar | 10.986 | 10.377 |
| 1.01.08 | Outros Ativos Circulantes | 955.882 | 877.442 |
| 1.01.08.03 | Outros | 955.882 | 877.442 |
| 1.01.08.03.01 | Imóveis a Comercializar | 906.716 | 844.451 |
| 1.01.08.03.02 | Outros Créditos | 49.166 | 32.991 |
| 1.02 | Ativo Não Circulante | 260.312 | 307.305 |
| 1.02.01 | Ativo Realizável a Longo Prazo | 229.262 | 283.430 |
| 1.02.01.03 | Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado | 626 | 626 |
| 1.02.01.04 | Contas a Receber | 158.567 | 151.891 |
| 1.02.01.04.01 | Clientes | 158.567 | 151.891 |
| 1.02.01.10 | Outros Ativos Não Circulantes | 70.069 | 130.913 |
| 1.02.01.10.03 | Imóveis a Comercializar | 47.269 | 106.951 |
| 1.02.01.10.04 | Ativos de direito de uso | 22.800 | 23.962 |
| 1.02.02 | Investimentos | 1.061 | 1.061 |
| 1.02.03 | Imobilizado | 19.002 | 13.399 |
| 1.02.03.01 | Imobilizado em Operação | 19.002 | 13.399 |
| 1.02.04 | Intangível | 10.987 | 9.415 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 31/03/2024 | Exercício Anterior 31/12/2023 |
|------------------------|---|---------------------------------------|--|
| 2 | Passivo Total | 2.029.517 | 2.039.019 |
| 2.01 | Passivo Circulante | 622.918 | 657.486 |
| 2.01.01 | Obrigações Sociais e Trabalhistas | 31.469 | 29.071 |
| 2.01.01.02 | Obrigações Trabalhistas | 31.469 | 29.071 |
| 2.01.02 | Fornecedores | 249.534 | 246.713 |
| 2.01.02.01 | Fornecedores Nacionais | 249.534 | 246.713 |
| 2.01.02.01.01 | Fornecedores Nacionais | 63.616 | 43.447 |
| 2.01.02.01.02 | Credores a pagar por aquisição de imóveis | 185.918 | 203.266 |
| 2.01.03 | Obrigações Fiscais | 24.198 | 36.202 |
| 2.01.03.01 | Obrigações Fiscais Federais | 14.069 | 20.871 |
| 2.01.03.01.02 | Impostos e contribuições diferidos | 14.069 | 20.871 |
| 2.01.03.02 | Obrigações Fiscais Estaduais | 10.129 | 15.331 |
| 2.01.03.02.01 | Obrigações Tributárias | 10.129 | 15.331 |
| 2.01.04 | Empréstimos e Financiamentos | 125.444 | 134.708 |
| 2.01.04.01 | Empréstimos e Financiamentos | 125.444 | 134.708 |
| 2.01.04.01.01 | Em Moeda Nacional | 125.444 | 134.708 |
| 2.01.05 | Outras Obrigações | 152.887 | 178.826 |
| 2.01.05.01 | Passivos com Partes Relacionadas | 8.217 | 8.250 |
| 2.01.05.01.04 | Débitos com Outras Partes Relacionadas | 8.217 | 8.250 |
| 2.01.05.02 | Outros | 144.670 | 170.576 |
| 2.01.05.02.01 | Dividendos e JCP a Pagar | 0 | 63.782 |
| 2.01.05.02.04 | Adiantamentos de Clientes | 141.998 | 104.832 |
| 2.01.05.02.05 | Direito de uso de aluguel a pagar | 2.672 | 1.962 |
| 2.01.06 | Provisões | 39.386 | 31.966 |
| 2.01.06.02 | Outras Provisões | 39.386 | 31.966 |
| 2.02 | Passivo Não Circulante | 753.780 | 735.419 |
| 2.02.01 | Empréstimos e Financiamentos | 244.401 | 252.827 |
| 2.02.01.01 | Empréstimos e Financiamentos | 244.401 | 252.827 |
| 2.02.01.01.01 | Em Moeda Nacional | 244.401 | 252.827 |
| 2.02.02 | Outras Obrigações | 16.939 | 19.231 |
| 2.02.02.01 | Passivos com Partes Relacionadas | 2.422 | 2.422 |
| 2.02.02.01.04 | Débitos com Outras Partes Relacionadas | 2.422 | 2.422 |
| 2.02.02.02 | Outros | 14.517 | 16.809 |
| 2.02.02.02.03 | Outros débitos com terceiros - SCP's | 14.517 | 16.809 |
| 2.02.03 | Tributos Diferidos | 16.027 | 7.817 |
| 2.02.03.01 | Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos | 16.027 | 7.817 |
| 2.02.03.01.01 | Impostos e contribuições diferidos | 16.027 | 7.817 |
| 2.02.04 | Provisões | 476.413 | 455.544 |
| 2.02.04.01 | Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis | 433.036 | 411.256 |
| 2.02.04.01.05 | Credores a pagar por aquisição de imóveis | 433.036 | 411.256 |
| 2.02.04.02 | Outras Provisões | 43.377 | 44.288 |
| 2.02.04.02.01 | Provisões para Garantias | 17.052 | 17.051 |
| 2.02.04.02.04 | Provisão para Contingências | 4.172 | 4.119 |
| 2.02.04.02.05 | Direito de uso de aluguel a pagar | 22.153 | 23.118 |
| 2.03 | Patrimônio Líquido Consolidado | 652.819 | 646.114 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 31/03/2024 | Exercício Anterior 31/12/2023 |
|------------------------|---|---------------------------------------|--|
| 2.03.01 | Capital Social Realizado | 175.228 | 175.228 |
| 2.03.02 | Reservas de Capital | -26.181 | -26.181 |
| 2.03.02.01 | Ágio na Emissão de Ações | -6.997 | -6.997 |
| 2.03.02.05 | Ações em Tesouraria | -19.184 | -19.184 |
| 2.03.04 | Reservas de Lucros | 474.104 | 468.100 |
| 2.03.04.01 | Reserva Legal | 482.843 | 477.564 |
| 2.03.04.10 | Reserva de capital | 5.808 | 5.083 |
| 2.03.04.11 | Transação de capital entre sócios | -14.547 | -14.547 |
| 2.03.09 | Participação dos Acionistas Não Controladores | 29.668 | 28.967 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023 |
|------------------------|--|---|--|
| 3.01 | Receita de Venda de Bens e/ou Serviços | 500.528 | 390.173 |
| 3.02 | Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos | -334.060 | -249.484 |
| 3.03 | Resultado Bruto | 166.468 | 140.689 |
| 3.04 | Despesas/Receitas Operacionais | -109.241 | -92.024 |
| 3.04.02 | Despesas Gerais e Administrativas | -36.114 | -27.591 |
| 3.04.04 | Outras Receitas Operacionais | -18.373 | -15.059 |
| 3.04.05 | Outras Despesas Operacionais | -54.754 | -49.374 |
| 3.04.05.01 | Despesas comerciais | -54.754 | -49.374 |
| 3.05 | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos | 57.227 | 48.665 |
| 3.06 | Resultado Financeiro | 3.823 | 4.881 |
| 3.06.01 | Receitas Financeiras | 10.577 | 11.630 |
| 3.06.02 | Despesas Financeiras | -6.754 | -6.749 |
| 3.07 | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro | 61.050 | 53.546 |
| 3.08 | Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro | -11.371 | -10.291 |
| 3.08.01 | Corrente | -10.669 | -7.802 |
| 3.08.02 | Diferido | -702 | -2.489 |
| 3.09 | Resultado Líquido das Operações Continuadas | 49.679 | 43.255 |
| 3.11 | Lucro/Prejuízo Consolidado do Período | 49.679 | 43.255 |
| 3.11.01 | Atribuído a Sócios da Empresa Controladora | 41.497 | 40.766 |
| 3.11.02 | Atribuído a Sócios Não Controladores | 8.182 | 2.489 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023 |
|------------------------|---|---|--|
| 4.01 | Lucro Líquido Consolidado do Período | 49.679 | 43.255 |
| 4.03 | Resultado Abrangente Consolidado do Período | 49.679 | 43.255 |
| 4.03.01 | Atribuído a Sócios da Empresa Controladora | 41.497 | 40.766 |
| 4.03.02 | Atribuído a Sócios Não Controladores | 8.182 | 2.489 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023 |
|------------------------|---|---|--|
| 6.01 | Caixa Líquido Atividades Operacionais | 3.297 | -20.220 |
| 6.01.01 | Caixa Gerado nas Operações | 107.921 | 90.048 |
| 6.01.01.01 | Resultado antes da contribuição social e imposto de renda | 61.050 | 53.546 |
| 6.01.01.02 | Depreciação e amortização | 748 | 418 |
| 6.01.01.04 | Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos | 3.735 | 3.117 |
| 6.01.01.05 | Impostos de recolhimentos diferidos | 1.408 | 5.184 |
| 6.01.01.06 | Provisão para distratos | 25.687 | 15.613 |
| 6.01.01.07 | Provisão para perda esperada com crédito | 17.988 | 12.958 |
| 6.01.01.08 | Ajuste a valor presente | -402 | -5.304 |
| 6.01.01.09 | Provisão para garantia | 0 | 2.350 |
| 6.01.01.10 | Provisão para contingências | 53 | 81 |
| 6.01.01.11 | Amortização de stand de vendas | 2.495 | 3.094 |
| 6.01.01.12 | Amortização de arrendamentos | 1.159 | 428 |
| 6.01.01.13 | Encargos Financeiros sobre debêntures | 0 | 1.255 |
| 6.01.01.14 | Encargos Financeiros sobre arrendamentos | 370 | -84 |
| 6.01.01.15 | Receita de Indenização por distrato | -1.710 | -309 |
| 6.01.01.16 | Provisão para distratos em custos | -11.096 | -10.621 |
| 6.01.01.17 | Provisão de ITBI a pagar | 0 | 7.761 |
| 6.01.01.18 | Provisões diversas | 5.711 | 0 |
| 6.01.01.19 | Reconhecimento de plano de ações | 725 | 561 |
| 6.01.02 | Variações nos Ativos e Passivos | -104.624 | -110.265 |
| 6.01.02.01 | Contas a receber | -147.588 | -115.853 |
| 6.01.02.02 | Imóveis a comercializar | 14.448 | 32.011 |
| 6.01.02.03 | Tributos a recuperar | -609 | 1.728 |
| 6.01.02.04 | Fornecedores | 20.169 | 2.550 |
| 6.01.02.05 | Credores a pagar por aquisição de imóveis | 4.432 | -55.978 |
| 6.01.02.06 | Obrigações sociais e tributárias | -143 | -6.904 |
| 6.01.02.07 | Adiantamentos de clientes | 37.166 | 46.517 |
| 6.01.02.08 | Pagamentos de contingências | 0 | -139 |
| 6.01.02.09 | Pagamentos dos tributos de IRPJ e CSLL | -14.032 | -7.202 |
| 6.01.02.10 | Outros créditos | -16.175 | -7.236 |
| 6.01.02.11 | Outros débitos com terceiros - SCP's | -2.292 | 241 |
| 6.01.03 | Outros | 0 | -3 |
| 6.01.03.01 | Outras contas a pagar | 0 | -3 |
| 6.02 | Caixa Líquido Atividades de Investimento | 26.124 | 12.362 |
| 6.02.02 | Acréscimo/baixa do imobilizado | -10.417 | -1.323 |
| 6.02.04 | Movimentações em não controladores | -7.481 | 0 |
| 6.02.05 | Aumento/redução em aplicações financeiras com restrições | 44.022 | 13.685 |
| 6.03 | Caixa Líquido Atividades de Financiamento | -128.015 | -54.713 |
| 6.03.01 | Dividendos pagos | -100.000 | -13.347 |
| 6.03.02 | Pagamentos de empréstimos e financiamentos | -90.632 | -145.828 |
| 6.03.03 | Empréstimos e financiamentos captados | 63.272 | 105.719 |
| 6.03.04 | Partes relacionadas | -33 | -462 |
| 6.03.05 | Pagamentos de arrendamentos | -622 | -795 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023 |
|------------------------|---|---|--|
| 6.05 | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes | -98.594 | -62.571 |
| 6.05.01 | Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes | 312.182 | 254.237 |
| 6.05.02 | Saldo Final de Caixa e Equivalentes | 213.588 | 191.666 |

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024**(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 | -28.648 | 477.564 | 0 | 0 | 617.147 | 28.967 | 646.114 |
| 5.02 | Ajustes de Exercícios Anteriores | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.03 | Saldos Iniciais Ajustados | 168.231 | -28.648 | 477.564 | 0 | 0 | 617.147 | 28.967 | 646.114 |
| 5.04 | Transações de Capital com os Sócios | 0 | 725 | -36.218 | 0 | 0 | -35.493 | -7.481 | -42.974 |
| 5.04.03 | Opções Outorgadas Reconhecidas | 0 | 725 | 0 | 0 | 0 | 725 | 0 | 725 |
| 5.04.06 | Dividendos | 0 | 0 | -36.218 | 0 | 0 | -36.218 | 0 | -36.218 |
| 5.04.08 | Movimentação em não controladores | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -7.481 | -7.481 |
| 5.05 | Resultado Abrangente Total | 0 | 0 | 0 | 41.497 | 0 | 41.497 | 8.182 | 49.679 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | 41.497 | 0 | 41.497 | 8.182 | 49.679 |
| 5.06 | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.07 | Saldos Finais | 168.231 | -27.923 | 441.346 | 41.497 | 0 | 623.151 | 29.668 | 652.819 |

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023**(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 | 561 | 0 | 0 | 0 | 561 | 0 | 561 |
| 5.04.08 | Reconhecimento de plano de ações | 0 | 561 | 0 | 0 | 0 | 561 | 0 | 561 |
| 5.05 | Resultado Abrangente Total | 0 | 0 | 40.766 | 0 | 0 | 40.766 | 2.489 | 43.255 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | 40.766 | 0 | 40.766 | 2.489 | 43.255 |
| 5.05.02 | Outros Resultados Abrangentes | 0 | 0 | 40.766 | -40.766 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.05.02.06 | Outros Resultados Abrangentes | 0 | 0 | 40.766 | -40.766 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.06 | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.07 | Saldos Finais | 168.231 | -30.226 | 313.558 | 0 | 0 | 451.563 | 1.235 | 452.798 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023 |
|------------------------|--|---|--|
| 7.01 | Receitas | 500.528 | 390.173 |
| 7.01.01 | Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços | 510.934 | 398.930 |
| 7.01.02 | Outras Receitas | -10.406 | -8.757 |
| 7.01.02.01 | Deduções de vendas | -10.406 | -8.757 |
| 7.02 | Insumos Adquiridos de Terceiros | -318.584 | -312.226 |
| 7.02.01 | Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos | -334.060 | -249.484 |
| 7.02.02 | Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros | -10.246 | -9.610 |
| 7.02.04 | Outros | 25.722 | -53.132 |
| 7.02.04.01 | Outras receitas (despesas) operacionais | 25.722 | -53.132 |
| 7.03 | Valor Adicionado Bruto | 181.944 | 77.947 |
| 7.04 | Retenções | -4.402 | -3.940 |
| 7.04.01 | Depreciação, Amortização e Exaustão | -4.402 | -3.940 |
| 7.05 | Valor Adicionado Líquido Produzido | 177.542 | 74.007 |
| 7.06 | Vlr Adicionado Recebido em Transferência | 10.577 | 11.630 |
| 7.06.02 | Receitas Financeiras | 10.577 | 11.630 |
| 7.07 | Valor Adicionado Total a Distribuir | 188.119 | 85.637 |
| 7.08 | Distribuição do Valor Adicionado | 188.119 | 85.637 |
| 7.08.01 | Pessoal | 29.090 | 19.704 |
| 7.08.01.01 | Remuneração Direta | 26.268 | 17.320 |
| 7.08.01.02 | Benefícios | 1.492 | 1.351 |
| 7.08.01.03 | F.G.T.S. | 1.330 | 1.033 |
| 7.08.02 | Impostos, Taxas e Contribuições | 22.306 | 19.520 |
| 7.08.02.01 | Federais | 21.995 | 19.270 |
| 7.08.02.02 | Estaduais | 311 | 250 |
| 7.08.03 | Remuneração de Capitais de Terceiros | 7.055 | 6.882 |
| 7.08.03.01 | Juros | 6.754 | 6.749 |
| 7.08.03.02 | Aluguéis | 301 | 133 |
| 7.08.04 | Remuneração de Capitais Próprios | 129.668 | 39.531 |
| 7.08.04.02 | Dividendos | 100.000 | 0 |
| 7.08.04.03 | Lucros Retidos / Prejuízo do Período | 0 | 40.766 |
| 7.08.04.04 | Part. Não Controladores nos Lucros Retidos | 29.668 | -1.235 |

Comentário do Desempenho



PLANO & PLANO

Relatório de Administração 1T24

Comentário do Desempenho

São Paulo, 9 de maio 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 primeiro trimestre de 2024 (1T24).

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 2023 e, eventualmente, ao quarto trimestre de 2023.

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 156 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.

No 1T24, a Companhia obteve lançamentos de R\$ 465 milhões (VGV 100%). As vendas líquidas totalizaram R\$ 594 milhões, representando um crescimento de 8,6% em relação ao primeiro trimestre de 2023 (R\$ 547 milhões). Esse número foi atingido com as vendas de 2.405 unidades no período. O indicador de vendas sobre oferta (VSO) dos últimos doze meses ao final do 1T24 ficou em 57,2%. A receita líquida do 1T24, por sua vez, totalizou R\$ 500,5 milhões, valor 28,3% acima do 1T23. Já a margem bruta ajustada do 1T24 foi de 34,6%, 0,4 pontos percentuais acima do 4T23.

O patrimônio líquido % **Plano&Plano** encerrou o trimestre em R\$ 623,2 milhões. A rentabilidade sobre patrimônio líquido médio atingiu 47,1% para os últimos 12 meses, uma das melhores do setor ao considerarmos os resultados das empresas de capital aberto.

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

Comentário do Desempenho

LANÇAMENTOS

No primeiro trimestre de 2024, a Companhia realizou 4 lançamentos, o que proporcionou um VGV 100% de R\$ 465 milhões, incluindo permuta física. Quando comparado com o mesmo período do ano anterior, houve uma pequena redução de 12,2%.

Quanto ao VGV % **Plano&Plano** o 1T24 registrou R\$ 418 milhões. Ao compararmos com o mesmo período do ano anterior, a Companhia reportou um valor 5,0% menor em relação aos R\$ 440 milhões obtidos no 1T23.

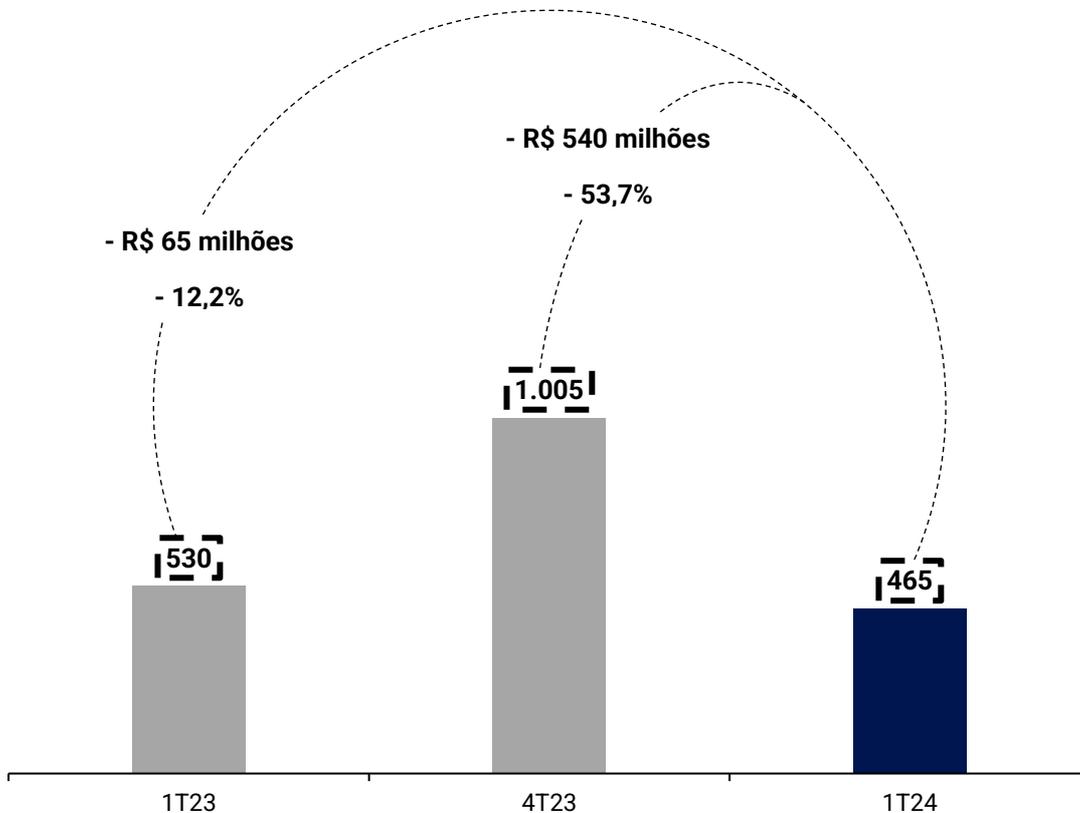
No 1T24 o preço médio dos lançamentos registrou R\$256,6 mil, um aumento de 11,4% em comparação ao primeiro trimestre de 2023.

| | 1T24 | 4T23 (Mercado Privado) | Δ % | 4T23 (Total) | Δ % | 1T23 | Δ % |
|--|---------|---------------------------|--------|-----------------|--------|---------|--------|
| Lançamentos (fases) | 4 | 8 | -50,0% | 12 | -66,7% | 5 | -20,0% |
| VGV 100% Plano&Plano (R\$ mil) | 465.429 | 1.005.198 | -53,7% | 1.697.004 | -72,6% | 530.100 | -12,2% |
| Unidades | 1.814 | 3.264 | -44,4% | 6.904 | -73,7% | 2.302 | -21,2% |
| VGV médio (R\$ mil) | 116.357 | 125.650 | -7,4% | 141.417 | -17,7% | 106.020 | 9,8% |
| Preço Médio (R\$mil/unid) | 256,6 | 308,0 | -16,7% | 245,8 | 4,4% | 230,3 | 11,4% |
| Média de Unidades por Lançamento | 454 | 408 | 11,2% | 575 | -21,2% | 460 | -1,5% |
| VGV % Plano&Plano (R\$ mil) | 418.137 | 865.866 | -51,7% | 1.432.295 | -70,8% | 440.145 | -5,0% |
| Participação % Plano&Plano | 89,8% | 86,1% | 3,7 pp | 84,4% | 5,4 pp | 83,0% | 6,8 pp |

Comentário do Desempenho

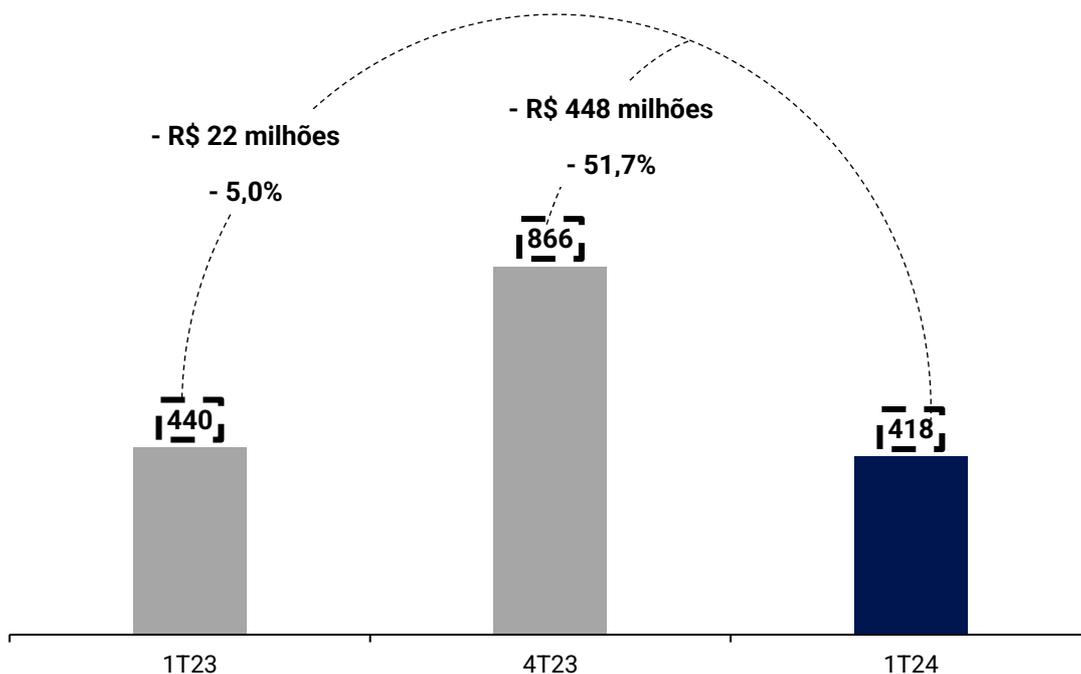
LANÇAMENTOS MERCADO PRIVADO

EX -Pode Entrar - (100% - R\$ MILHÕES)



LANÇAMENTOS MERCADO PRIVADO

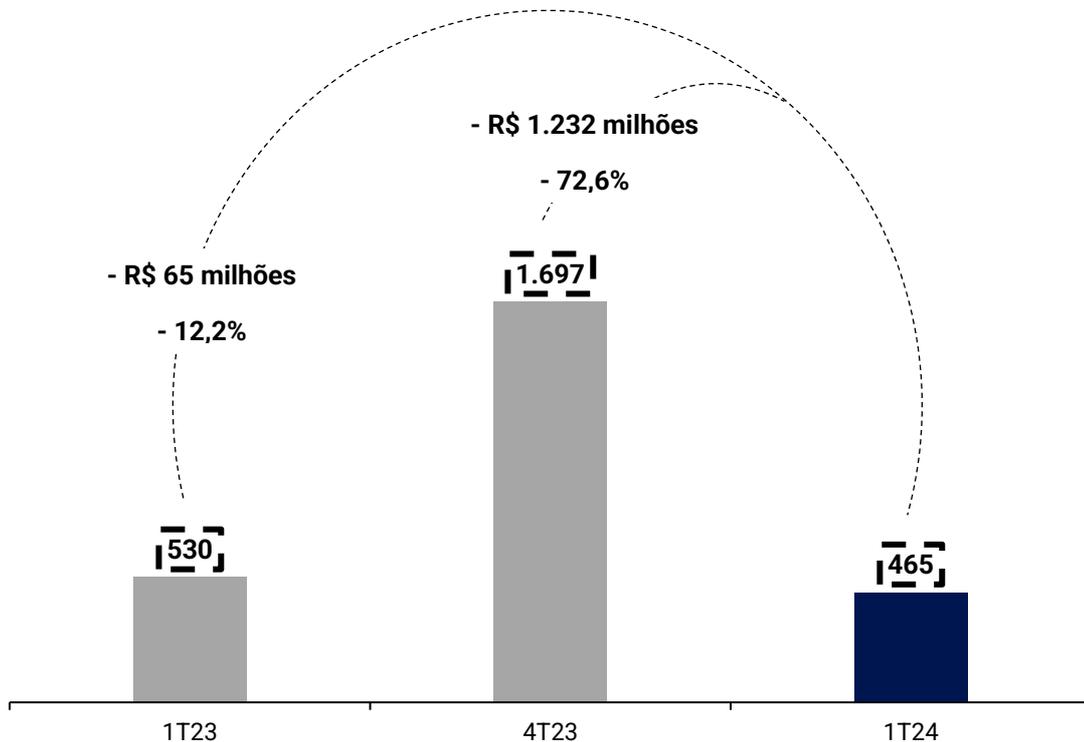
EX -Pode Entrar - (% PLANO&PLANO - R\$ MILHÕES)



Comentário do Desempenho

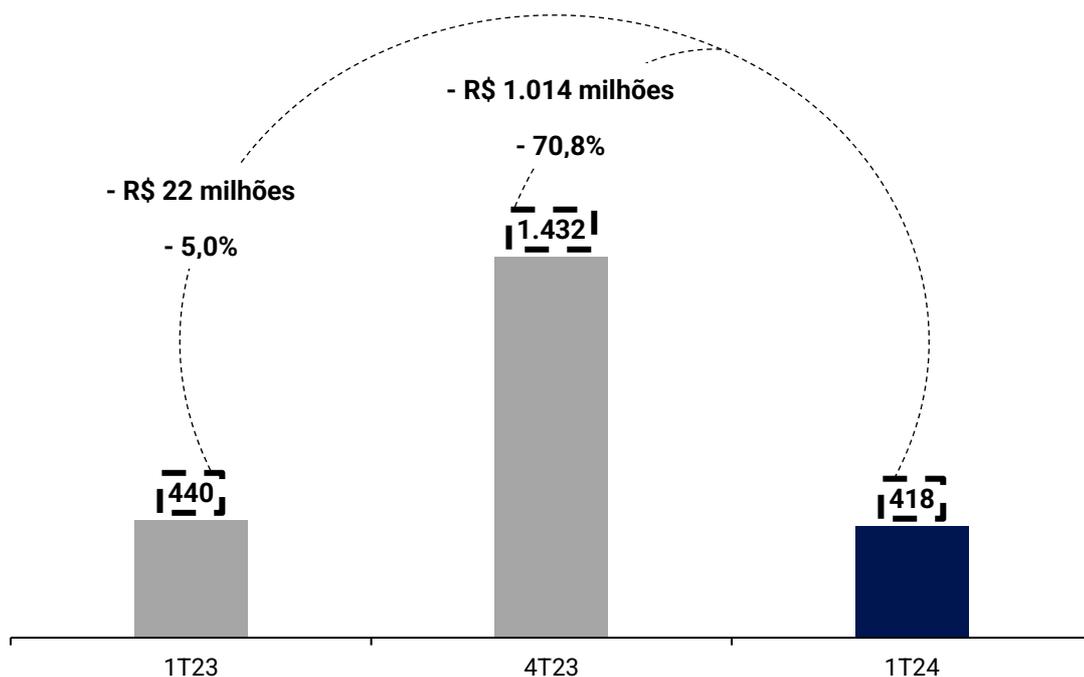
LANÇAMENTOS TOTAIS

Números incluem o Pode Entrar - (100% - R\$ MILHÕES)



LANÇAMENTOS TOTAIS

Números incluem o Pode Entrar - (% PLANO&PLANO - R\$ MILHÕES)

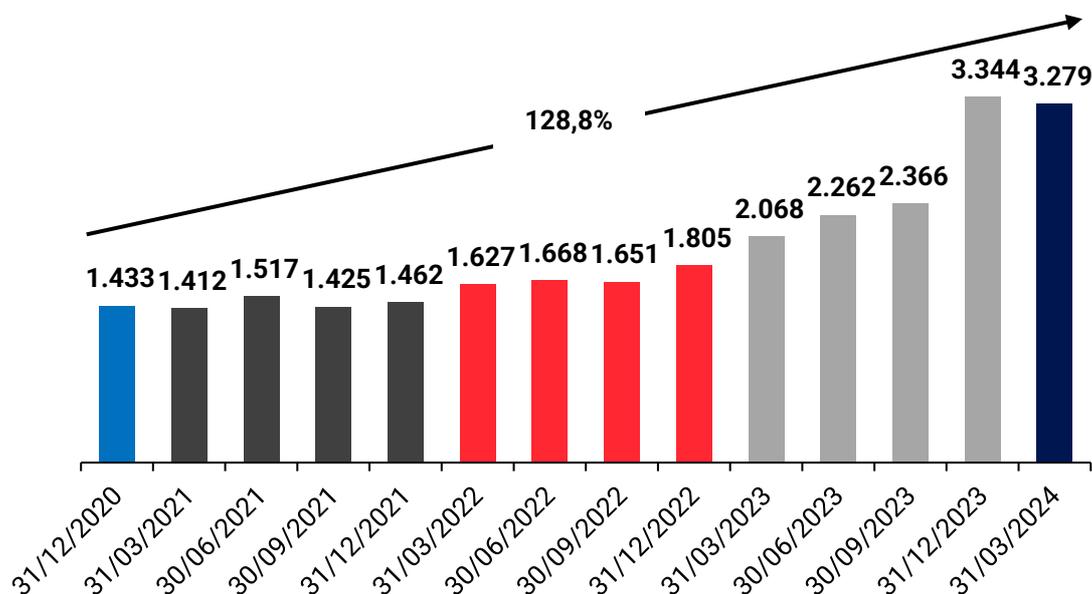


Comentário do Desempenho

LANÇAMENTOS UDM

LANÇAMENTOS TOTAL (UDM)

Números incluem o Pode Entrar - (100% - R\$ MILHÕES)

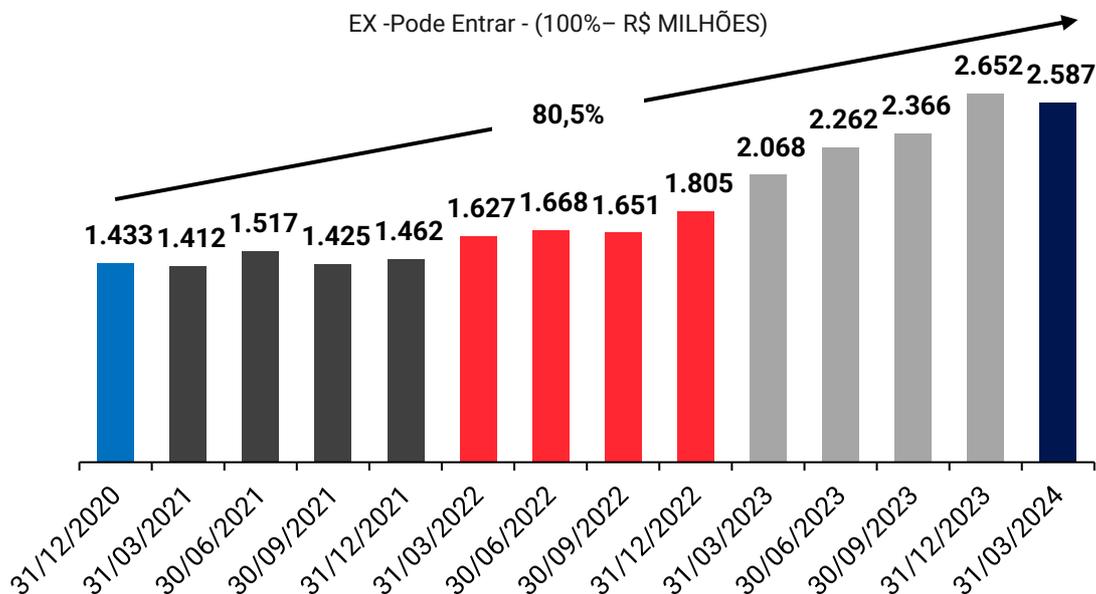


Os últimos períodos, a empresa registrou um crescimento sustentável de seus lançamentos. Ao considerarmos os lançamentos totais, que incluem o mercado privado e o Pode Entrar, no critério de lançamentos acumulados nos últimos doze meses, desde 31/12/2020 a Companhia cresceu a uma taxa composta de 6,6% ao trimestre ou 28,5% ao ano, acumulando 128,8% no período de 13 trimestres.

Levando em conta apenas os lançamentos no mercado privado, ou seja, sem considerar as vendas contratadas do Pode Entrar, a taxa composta de crescimento é de 4,6% ao trimestre ou 19,6% ao ano, acumulando um total de 80,5% ao longo de 13 trimestres, conforme demonstrado abaixo.

LANÇAMENTOS MERCADO PRIVADO (UDM)

EX -Pode Entrar - (100% - R\$ MILHÕES)



Comentário do Desempenho

VENDAS

As vendas líquidas (100%) contratadas ao longo do primeiro trimestre de 2024 compreenderam um total de R\$ 594 milhões, valor 8,6% superior ao apresentado no mesmo período do ano anterior. Quando comparado com o mercado privado (ex-Pode Entrar) do 4T23 (R\$ 616 milhões) houve uma pequena redução de 3,6%.

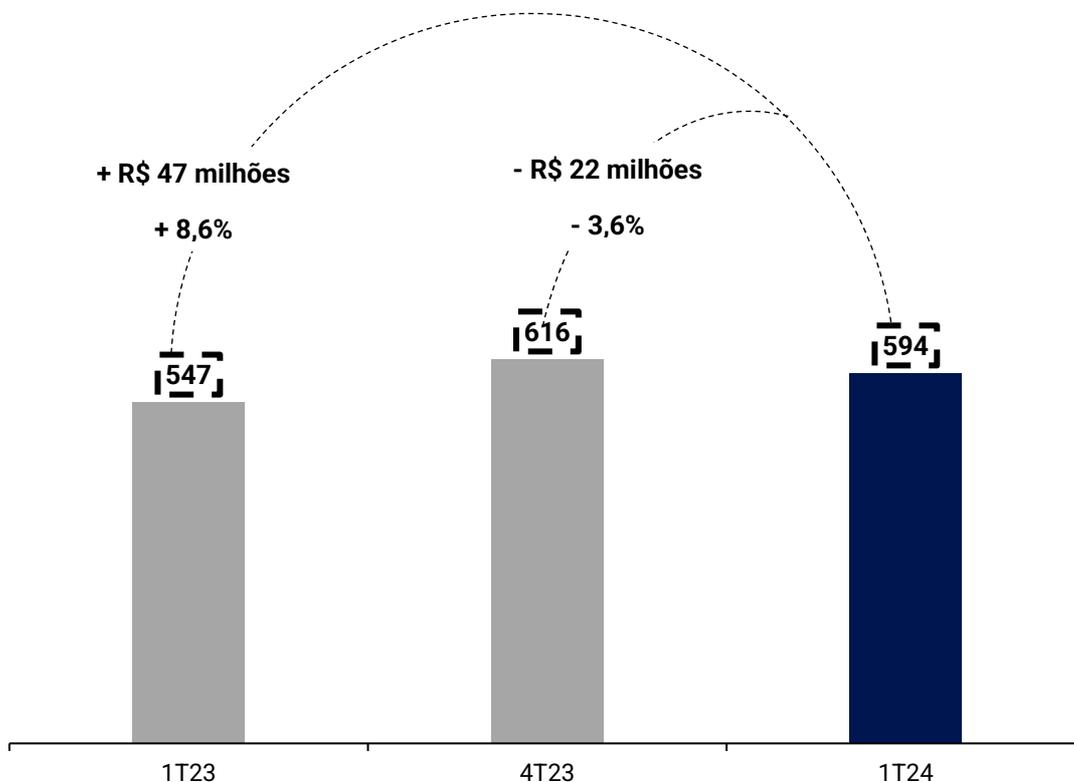
Quanto ao preço médio das unidades comercializadas, o 1T24 registrou R\$ 247 mil, um aumento de 16,6% em comparação ao mesmo período do ano anterior.

| | 1T24 | 4T23 (Mercado Privado) | Δ % | 4T23 (Total) | Δ % | 1T23 | Δ % |
|---|---------|---------------------------|---------|-----------------|---------|---------|---------|
| Vendas Contratadas Brutas (R\$ mil) | 732.234 | 674.334 | 8,6% | 1.366.141 | -46,4% | 592.293 | 23,6% |
| Vendas Contratadas Brutas (Unidades) | 3.045 | 2.907 | 4,7% | 6.547 | -53,5% | 2.809 | 8,4% |
| Distratos (R\$ mil) | 138.664 | 58.684 | 136,3% | 58.684 | 136,3% | 45.543 | 204,5% |
| Distratos (Unidades) | 640 | 279 | 129,4% | 279 | 129,4% | 226 | 183,2% |
| Vendas Líquidas 100% (R\$ mil) | 593.570 | 615.651 | -3,6% | 1.307.457 | -54,6% | 546.749 | 8,6% |
| Vendas Líquidas % Plano & Plano (R\$ mil) | 544.279 | 577.671 | -5,8% | 1.144.100 | -52,4% | 521.338 | 4,4% |
| Vendas Líquidas 100% (Unid.) | 2.405 | 2.628 | -8,5% | 6.268 | -61,6% | 2.583 | -6,9% |
| Preço Venda Médio (R\$ mil / unid.) | 246,8 | 234,3 | 5,4% | 208,6 | 18,3% | 211,7 | 16,6% |
| % Distratos / Vendas Brutas | 18,9% | 8,7% | 10,2 pp | 4,3% | 14,6 pp | 7,7% | 11,2 pp |

Comentário do Desempenho

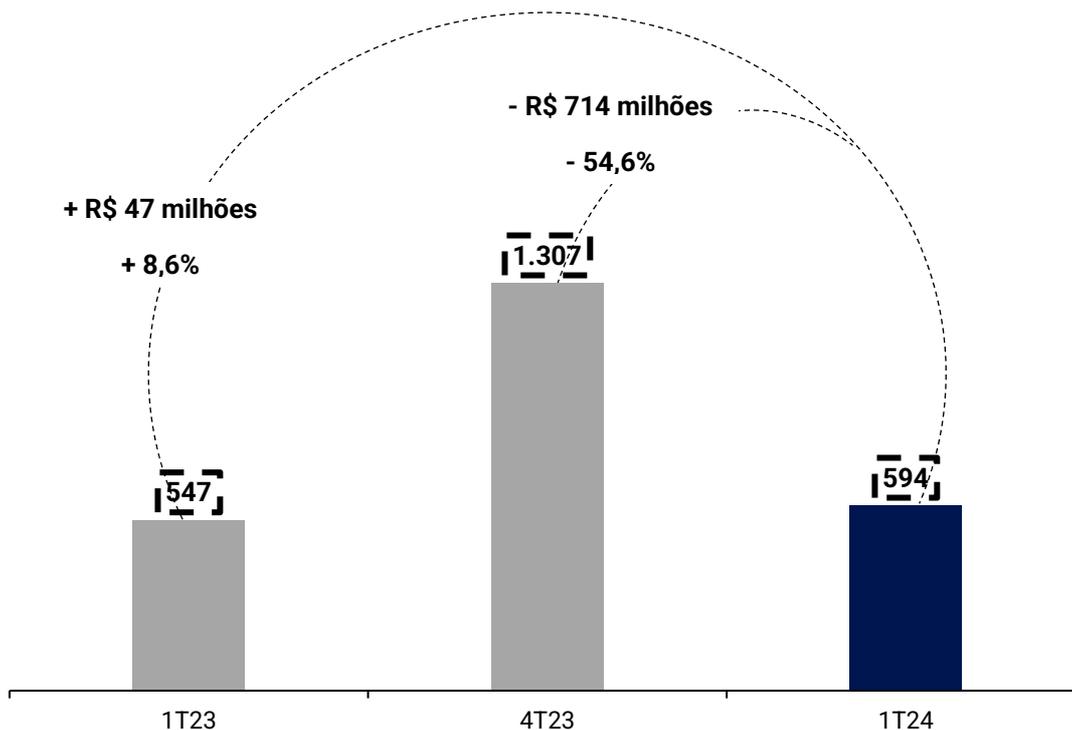
VENDAS LÍQUIDAS MERCADO PRIVADO

Ex - Pode Entrar (100% - R\$ MILHÕES)



VENDAS LÍQUIDAS TOTAIS

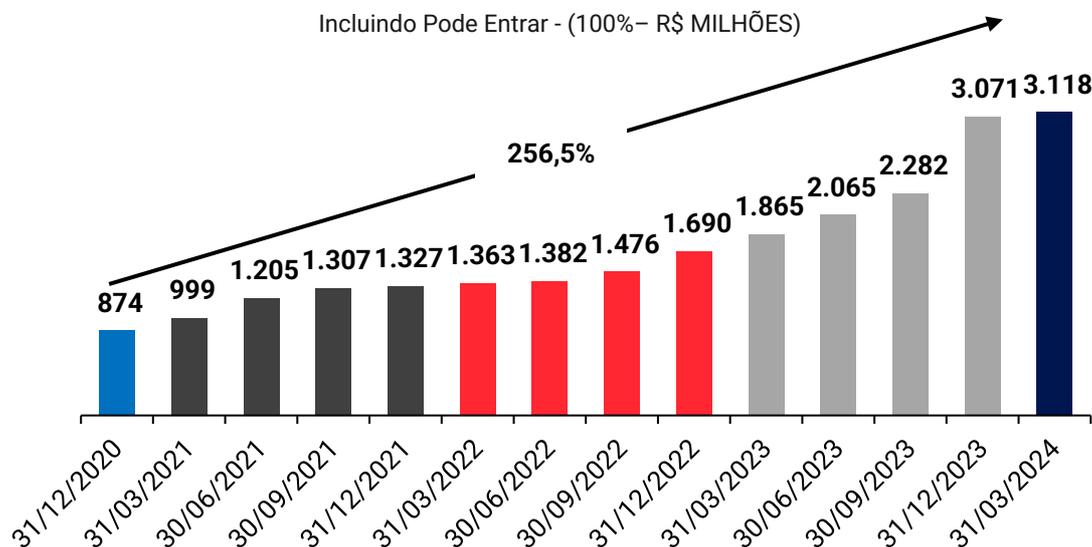
Números incluem o Pode Entrar - (100% - R\$ MILHÕES)



Comentário do Desempenho

VENDAS LÍQUIDAS UDM

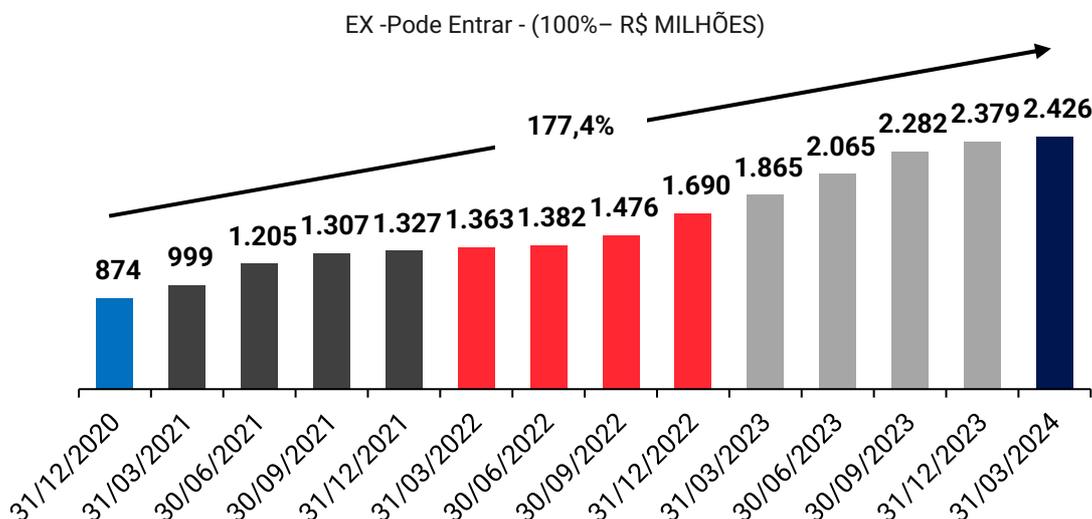
VENDAS LÍQUIDAS TOTAL



Nos últimos períodos, a empresa registrou um crescimento sustentável e constante em suas vendas líquidas. Ao considerarmos a vendas totais contratadas, que incluem o mercado privado e o Pode Entrar, no critério de vendas líquidas dos últimos doze meses, desde 31/12/2020 a Companhia cresceu a uma taxa composta de 10,3% ao trimestre ou 47,0% ao ano, acumulando 256,5% no período de 13 trimestres.

Levando em conta apenas as vendas líquidas no mercado privado, ou seja, sem considerar as vendas contratadas não Pode Entrar, a taxa composta de crescimento é de 8,2% ao trimestre ou 36,2% ao ano, acumulando um total de 177,4% ao longo de 13 trimestres, conforme demonstrado abaixo.

VENDAS LÍQUIDAS MERCADO PRIVADO



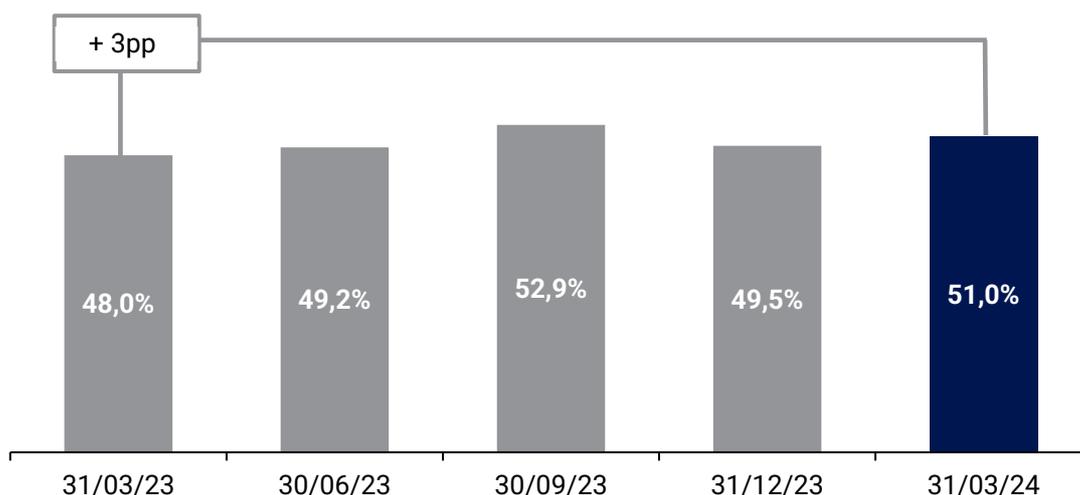
Comentário do Desempenho

VENDAS SOBRE OFERTA (VSO)

Em 31/03/2024, o indicador de Vendas Sobre Oferta (VSO) referente ao mercado privado dos últimos 12 (doze) meses foi de 51,0%, mostrando assim uma melhora de 3 pp em relação ao mesmo período do ano interior. Considerando o VSO total (incluindo o pode entrar) o 1T24 atingiu 57,2%, um aumento de 9,2 pp contra o 1T23. Lembramos que todas as unidades contratadas pelo programa Pode Entrar são reconhecidas como 100% vendidas na data de assinatura do contrato, que ocorreu em dezembro de 2023.

VSO MERCADO PRIVADO

(ÚLTIMOS 12 MESES)



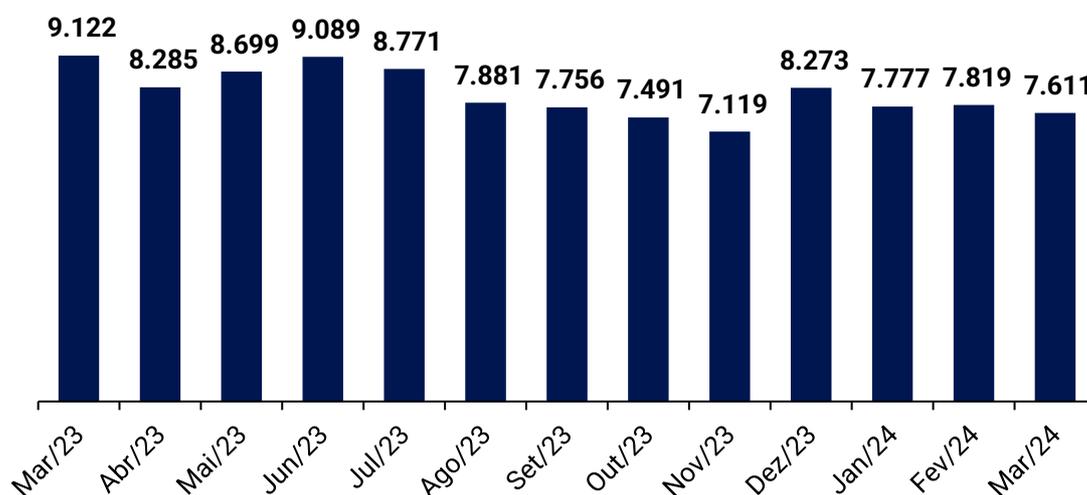
Comentário do Desempenho

ESTOQUE DISPONÍVEL PARA VENDA

A Companhia encerrou o 1T24 com 7.611 unidades e um VGV de R\$ 2,3 bilhões em estoque disponível para venda. Esses números representam uma diminuição do estoque de -5,8% em VGV, e -8,0% em unidades, comparando-se ao estoque de dezembro de 2023

ESTOQUE

(UNIDADES)



| | 31/03/2024 | 31/12/2023 | Δ % | 31/03/2023 | Δ % |
|--|------------|------------|---------|------------|---------|
| Estoque VGV (R\$ milhões) | 2.336 | 2.479 | -5,8% | 2.238 | 4,4% |
| Estoque (Unid.) | 7.611 | 8.273 | -8,0% | 9.122 | -16,6% |
| Unid. em Construção / Total de Unid. Disp. (%) | 97,3% | 95,8% | 1,5 pp | 95,1% | 2,2 pp |
| Unid. Prontas / Total de Unid. Disp. (%) | 2,7% | 4,2% | -1,5 pp | 4,9% | -2,2 pp |

Comentário do Desempenho

GERAÇÃO DE CAIXA

A operação da Companhia apresentou consumo de caixa de R\$ 24,9 milhões no 1T24.

| Geração de Caixa (R\$ milhão) | 1T24 |
|--|----------------|
| Dívida Líquida (Caixa Líquido) no início do período | (37.875) |
| Dívida Líquida (Caixa Líquido) no final do período | 87.052 |
| Varição Dívida Líquida | 124.927 |
| (+) Dividendos | (100.000) |
| (Geração)/Consumo de Caixa Operacional | 24.927 |

BANCO DE TERRENOS

Ao final do 1T24, o estoque de terrenos possuía um potencial de vendas total de R\$ 13,3 bilhões, em uma área total de terrenos de 806,0 mil m². Durante o 1T24, a Companhia adquiriu 2 novos terrenos em São Paulo. O estoque de terrenos está concentrado na região metropolitana de São Paulo, sendo 95,8% do número de terrenos e 93,3% do VGV potencial estão localizados no município de São Paulo. Do custo de aquisição de todo o *landbank*, 5,1% será pago em caixa antes dos respectivos lançamentos e 94,9% 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 1T24, o total de canteiros sob gestão do departamento de engenharia da Plano&Plano era de 50 unidades, frente aos 53 no final do quarto trimestre de 2023. A Companhia possuía 23.323 unidades em construção ao final de março de 2024.

Comentário do Desempenho

RESULTADOS FINANCEIROS

| | 1T24 | 4T23 | Δ % | 1T23 | Δ % |
|--|-------|-------|---------|-------|---------|
| Receita Líquida (R\$ milhões) | 500,5 | 639,6 | -21,7% | 390,2 | 28,3% |
| Custo dos imóveis vendidos (R\$ milhões) | 334,1 | 429,5 | -22,2% | 249,5 | 33,9% |
| Lucro bruto (R\$ milhões) | 166,5 | 210,1 | -20,8% | 140,7 | 18,3% |
| Margem bruta | 33,3% | 32,8% | 0,4 pp | 36,1% | -2,8 pp |
| Margem bruta ajustada* | 34,7% | 34,2% | 0,4 pp | 38,6% | -3,9 pp |
| Ebitda ajustado (R\$ milhões) | 60,5 | 112,3 | -46,2% | 60,0 | 0,7% |
| Margem Ebitda ajustada | 12,1% | 17,6% | -5,5 pp | 15,4% | -3,3 pp |
| Lucro líquido 100% Plano&Plano (R\$ milhões) | 41,5 | 83,1 | -50,1% | 40,8 | 1,8% |
| Margem líquida | 8,3% | 13,0% | -4,7 pp | 10,4% | -2,2 pp |

* Ajustado de juros capitalizados

RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida total da Companhia atingiu um total de R\$ 500,5 milhões no primeiro trimestre de 2024, valor 28,3% maior que o do registrado no mesmo período do ano de 2023.

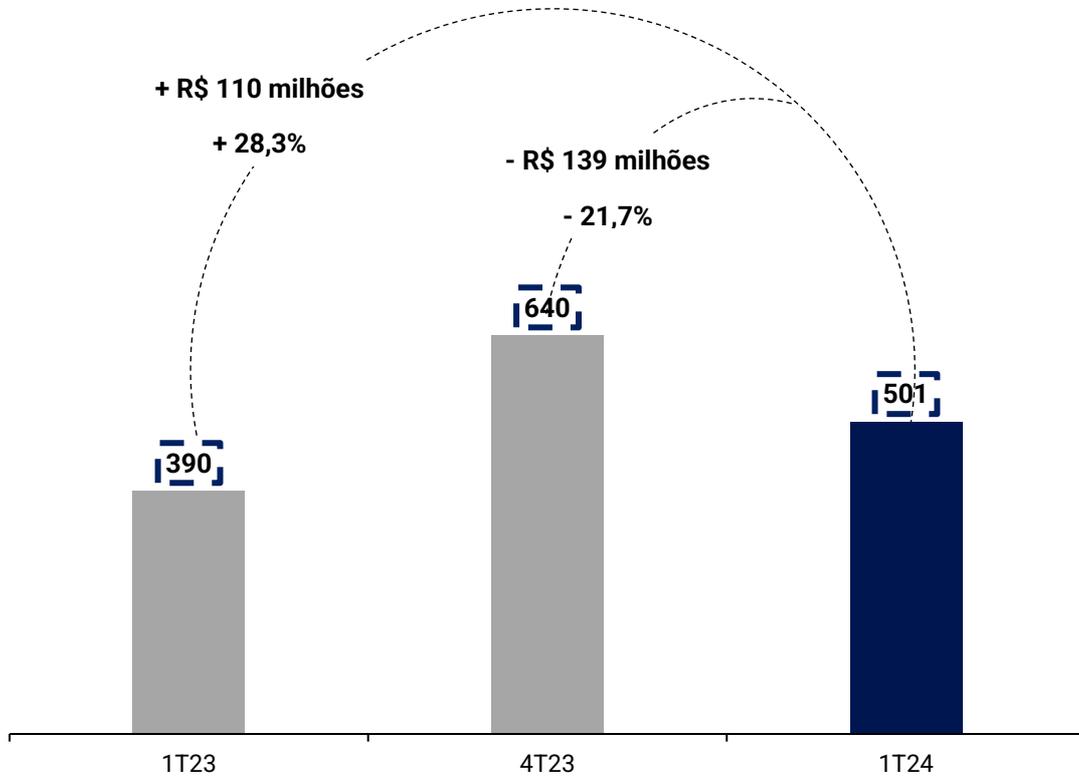
Quando comparado com o 4T23, a receita foi 21,7% menor, devido a, entre outros fatores, retorno de recesso de parte da equipe de obra, afastamentos em decorrência de surtos de dengue e Covid-19, o mês de fevereiro com menos dias úteis e também uma perda de produtividade em decorrência do alto índice de chuvas na região metropolitana de São Paulo ocorrida neste começo de ano. Neste primeiro trimestre, a receita do Pode Entrar foi de R\$ 12,6 milhões, uma variação de R\$ 108,8 milhões contra o último trimestre de 2023 de R\$ 121,4 milhões. Enquanto no 4T23 houve o reconhecimento do POC referente à proporção do terreno, no 1T24 houve apenas o reconhecimento de obras ainda em estágio inicial.

Não obstante, a receita tem se mantido sólida, acompanhando a evolução das obras e as vendas de nosso estoque e de lançamentos, obedecendo a norma de reconhecimento da receita pela metodologia do "percentage of completion", POC. Ao se comparar o nível de receita UDM, a companhia apresentou um crescimento de 46% em relação ao acumulado UDM do 4T22, e um crescimento de 39% em relação ao acumulado UDM do 1T23.

Comentário do Desempenho

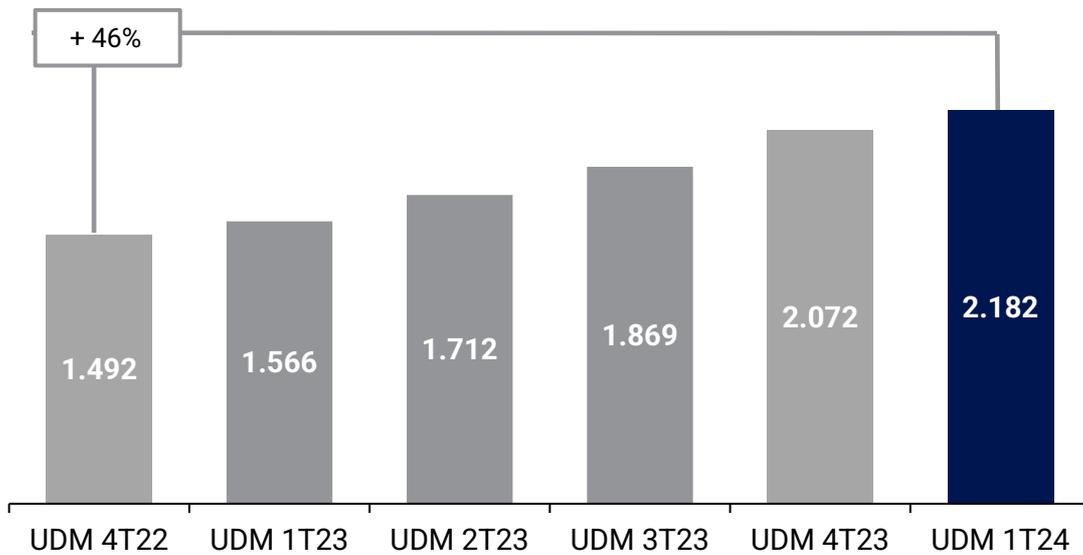
RECEITA LÍQUIDA

(R\$ MILHÕES)



RECEITA LÍQUIDA (UDM)

(R\$ MILHÕES)



Comentário do Desempenho

CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS

O custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados no 1T24 foi de R\$ 334,1 milhões, representando 66,7% da receita líquida do período. Comparativamente, os R\$ 429,5 milhões registrados no 4T23, que representavam 67,2% da receita líquida do período. A variação nos custos será detalhada a seguir no item Lucro Bruto e Margem Bruta.

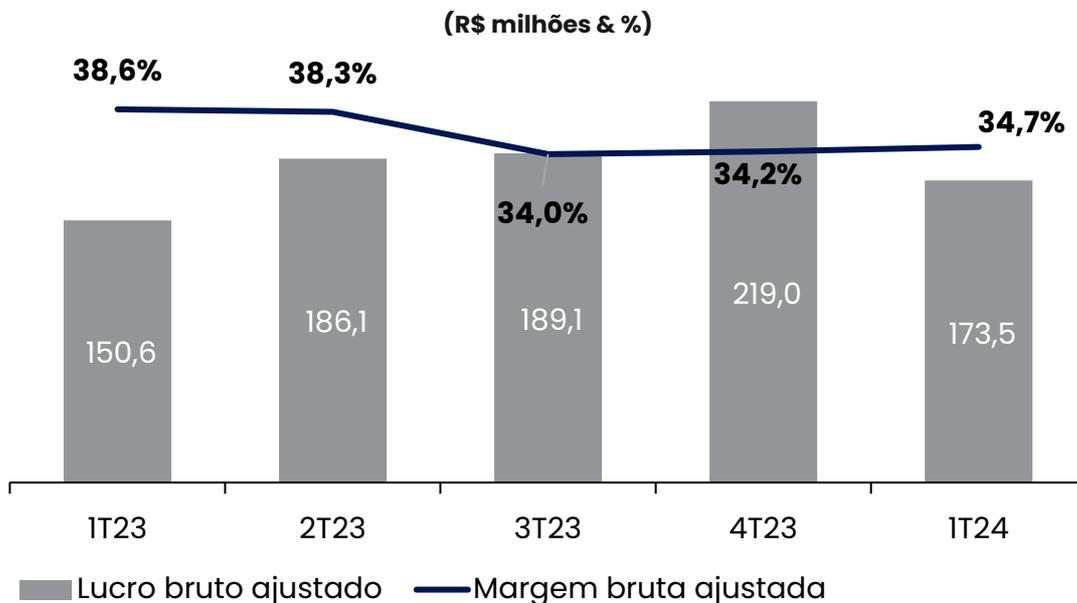
Comparação trimestral:

| | 1T24 | 4T23 | Δ % | 1T23 | Δ % |
|---|-------|-------|---------|-------|--------|
| Custo dos imóveis vendidos (R\$ milhões) | 334,1 | 429,5 | -22,2% | 249,5 | 33,9% |
| % da receita líquida | 66,7% | 67,2% | -0,4 pp | 63,9% | 2,8 pp |

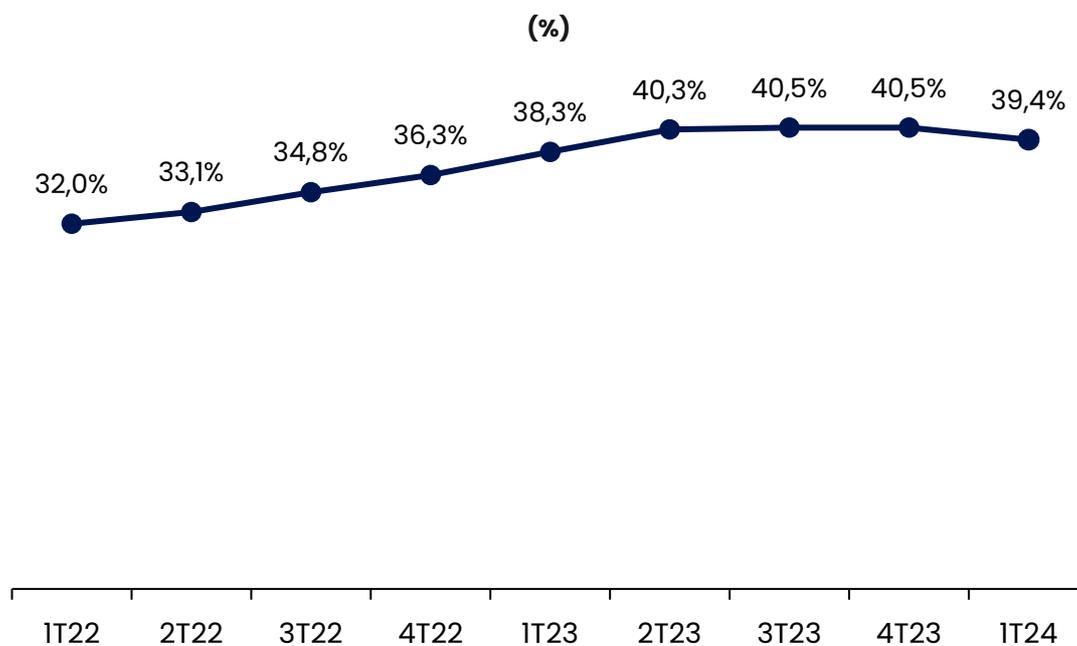
Comentário do Desempenho

LUCRO BRUTO & MARGEM BRUTA

LUCRO & MARGEM BRUTOS AJUSTADOS



MARGEM REF (MERCADO PRIVADO)



Comentário do Desempenho

Comparação trimestral:

| | 1T24 | 4T23 | Δ % | 1T23 | Δ % |
|------------------------------------|-------|-------|--------|-------|---------|
| Lucro bruto ajustado (R\$ milhões) | 173,5 | 219,0 | -20,8% | 150,6 | 15,2% |
| Margem bruta ajustada | 34,7% | 34,2% | 0,4 pp | 38,6% | -3,9 pp |

No 1T24, o lucro bruto ajustado de juros capitalizados atingiu R\$ 173,5 milhões.

A margem bruta ajustada do primeiro trimestre atingiu 34,7%, um aumento de 0,4 pp frente à margem do 4T23.

Em relação ao mesmo período do ano anterior, a margem bruta ajustada passou de 38,6% para 34,7%, principalmente devido aos efeitos dos programas Pode Entrar e Casa Paulista, cujas vendas resultam em margens brutas inferiores.

Conforme detalhado na nota explicativa “20. Receitas de vendas a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar”, este trimestre demonstra uma margem do resultado de exercícios futuros (margem REF) de 39,4 %, excluindo os empreendimentos do Pode Entrar.

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

Comentário do Desempenho

DESPESAS OPERACIONAIS

Ao analisarmos as despesas comerciais, houve uma melhora na representatividade sobre a receita líquida quando comparado com o mesmo período do ano anterior. A diminuição foi de 1,7pp, saindo de 12,7% da receita no 1T23 para 10,9% no 1T24, devido ao aumento na eficiência e ganhos de escala da empresa, já que esta aumentou significativamente a sua operação nos últimos anos. Quando medimos a representatividade sobre a receita e comparamos com o 4T23, o 1T24 apresentou um pequeno aumento de 0,2pp, passando de 10,7% para 10,9%.

Em relação às despesas administrativas, estas mantiveram o mesmo patamar quando comparado com o primeiro trimestre de 2023, ficando em 7,2% da receita. 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. A Companhia vem mantendo suas despesas controladas, com expressivos níveis de crescimento em sua operação. O aumento nominal das despesas administrativas em relação aos últimos trimestres provem de crescimento da estrutura interna para responder às crescentes demandas de uma operação que já atingiu de mais de R\$ 3 bilhões nos últimos doze meses. Tais despesas são reconhecidas imediatamente no resultado, enquanto o resultado financeiro dos lançamentos crescentes somente é reconhecido no resultado ao longo do tempo com a progressão das respectivas vendas e performance das obras.

Comparação trimestral:

| | 1T24 | % da Receita | 4T23 | % da Receita | Δ % | 1T23 | % da Receita | Δ % |
|--|--------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|-------------|-----------------|--------------|
| RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS (R\$ milhões) | 109,2 | 21,8% | 110,2 | 17,2% | -0,9% | 92,0 | 23,6% | 18,8% |
| Despesas comerciais (R\$ milhões) | 54,8 | 10,9% | 68,8 | 10,7% | -20,4% | 49,4 | 12,7% | 10,9% |
| Despesas administrativas (R\$ milhões) | 36,1 | 7,2% | 33,2 | 5,2% | 8,9% | 27,6 | 7,1% | 30,9% |
| Outras receitas (despesas) operacionais líquidas (R\$ milhões) | 18,4 | 3,7% | 8,3 | 1,3% | 120,9% | 15,0 | 3,9% | 22,4% |

Comentário do Desempenho

RESULTADO OPERACIONAL

O resultado operacional de 1T24 alcançado foi de R\$ 57,2 milhões, com uma margem operacional de 11,4%. Em comparação com o quarto trimestre de 2023, esse número representa uma diminuição de 4,2pp. Em comparação com o mesmo período no ano passado, houve uma diminuição de 1pp.

Comparação trimestral:

| | 1T24 | 4T23 | Δ % | 1T23 | Δ % |
|-----------------------|-------|-------|---------|-------|-------|
| Resultado operacional | 57,2 | 99,8 | -42,7% | 48,7 | 17,6% |
| Margem operacional | 11,4% | 15,6% | -4,2 pp | 12,5% | -1 pp |

RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro da Companhia no trimestre foi de R\$ 3,8 milhões. No último trimestre do ano anterior, o resultado financeiro foi R\$ -(0,3). Houve um aumento de R\$ 4,1 milhões no resultado financeiro no 1T24 comparado ao imediatamente anterior.

Comparação trimestral:

| | 1T24 | 4T23 | Δ R\$ | 1T23 | Δ R\$ |
|--|------------|---------------|-------------|------------|--------------|
| RECEITAS (DESPESAS) FINANCEIRAS (R\$ milhões) | 3,8 | (-0,3) | 3,53 | 4,9 | -1,06 |
| Despesas financeiras (R\$ milhões) | (-6,8) | (-9,0) | 2,23 | (-6,7) | -0,01 |
| Receitas financeiras (R\$ milhões) | 10,6 | 8,7 | 1,89 | 11,6 | -1,05 |

Comentário do Desempenho

RESULTADO ANTES DO IR E DA CS

O resultado antes do imposto de renda e da contribuição social totalizou R\$ 61,1 milhões no 1T24, representando um aumento de 14,3% frente ao 1T23. No entanto, apresentou também uma diminuição de 3,4pp em representatividade da receita em relação ao último trimestre, indo de 15,6% no 4T23 para 12,2% no 1T24.

Comparação trimestral:

| | 1T24 | 4T23 | Δ % | 1T23 | Δ % |
|---|-------------|-------------|---------------|-------------|------------|
| Result. antes da contrib. social e imp. de renda (R\$ milhões) | 61,1 | 99,5 | -38,7% | 53,5 | 14% |
| % Receita líquida | 12,2% | 15,6% | -3,4 pp | 13,7% | -1,5 pp |

IMPOSTO DE RENDA E CS

O imposto de renda e contribuição social no 1T24 foi R\$ 11,4 milhões, representando um aumento de 10,5% frente ao 1T23. Em relação ao 4T23, o resultado de impostos foi 17,8% menor do que o montante no final de dezembro de 2023.

Comparação trimestral:

| | 1T24 | 4T23 | Δ % | 1T23 | Δ % |
|---|-------------|-------------|---------------|-------------|--------------|
| IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (R\$ milhões) | 11,4 | 13,8 | -17,8% | 10,3 | 10,5% |
| Imposto de renda e contribuição social - corrente (R\$ milhões) | 10,7 | 12,9 | -17,2% | 7,8 | 36,7% |
| Imposto de renda e contribuição social - diferido (R\$ milhões) | 0,7 | 0,9 | -25,4% | 2,5 | -71,8% |

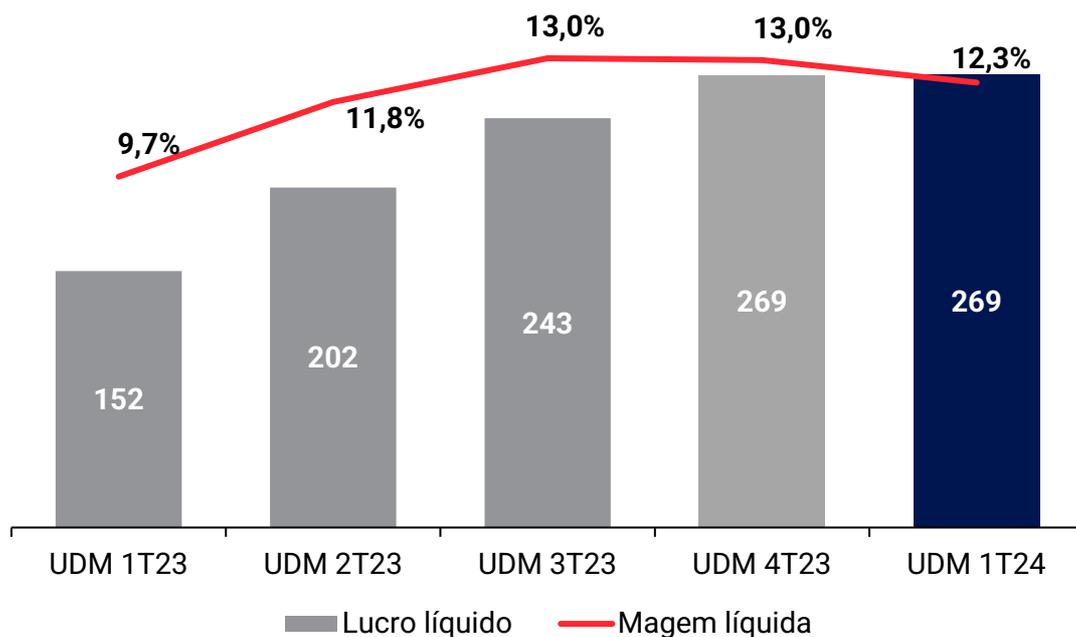
Comentário do Desempenho

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

Comparando-se o acumulado de doze meses do primeiro trimestre de 2023 e do primeiro trimestre de 2024, percebe-se que tanto a margem líquida, quanto o lucro líquido apresentaram relevantes melhoras, respectivamente aumentando de R\$ 152 milhões para R\$ 269 milhões e de 9,7% para 12,3%.

LUCRO E MARGEM LÍQUIDOS (UDM)

(UDM – R\$ milhões & %)



Comentário do Desempenho

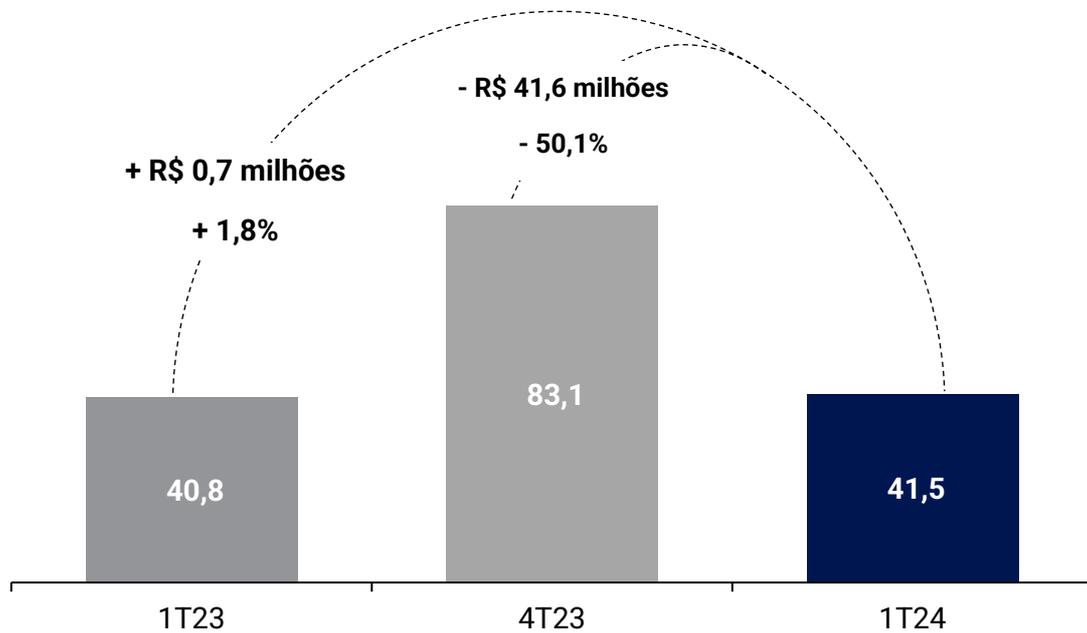
A margem líquida no 1T24 foi de 8,3%, enquanto o lucro líquido atingiu R\$ 41,5 milhões, o que representa um ganho de 1,8% sobre o lucro líquido do mesmo período do ano anterior. Em comparação com o último trimestre, temos uma diminuição de 50,1%.

Comparação trimestral:

| | 1T24 | 4T23 | Δ % | 1T23 | Δ % |
|-----------------------------|------|-------|--------|-------|--------|
| Lucro líquido (R\$ milhões) | 41,5 | 83,1 | -50,1% | 40,8 | 1,8% |
| Margem líquida | 8,3% | 13,0% | -36,2% | 10,4% | -20,6% |

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

(trimestral - R\$ milhões E %)



Comentário do Desempenho

EBITDA

No acumulado do ano de 2024 a Companhia apresentou EBITDA ajustado de juros capitalizados de R\$ 60,5 milhões com uma margem de 12,1%, esses números representam um ganho de 0,7%% em relação ao EBITDA ajustado do 1T23 e uma diminuição de 3,3 pp na margem EBITDA ajustada no mesmo período do ano anterior.

| EBITDA <i>(em reais mil, exceto quando especificado)</i> | 1T24 | 1T23 | 1T24x1T23 |
|---|---------------|---------------|------------------|
| Lucro líquido do exercício | 41.497 | 40.766 | 1,8% |
| (+) Depreciação e amortização | 4.402 | 3.939 | 11,8% |
| (+) Imposto de renda e contribuição social | 11.371 | 10.291 | 10,5% |
| (+) Despesas financeiras, líquidas | -3.823 | -4.881 | -21,7% |
| EBITDA | 53.447 | 50.114 | 6,7% |
| Encargos financeiros apropriados (juros financiamento) ¹ | 7.012 | 9.897 | -29,2% |
| EBITDA ajustado² | 60.459 | 60.011 | 0,7% |
| Margem EBITDA ajustado (%) | 12,1% | 15,4% | -3,3 pp |

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

² Contempla a norma que regula o tratamento contábil das Operações de Arrendamento Mercantil (IFRS 16/CPC 06 (R2) emitida pelo IASB e CPC, que entrou em vigor a parti de 1º de janeiro de 2019. Esta norma foi adotada pela Companhia em 1º de janeiro de 2020.

Comentário do Desempenho

ENDIVIDAMENTO

Em 31/03/2024, a dívida bruta somava R\$ 369,8 milhões. Considerando caixa, equivalentes de caixa de R\$ 282,8 milhões, a dívida líquida atingiu R\$ 87,1 milhões ao final do 1T24. A relação dívida líquida sobre patrimônio líquido ficou em 14,0% em 31 de março de 2024. Esses números de endividamento não incluem arrendamentos a pagar.

| Dívida Líquida (R\$ mil) | 31/03/2024 | 31/12/2023 | Var. % |
|--|----------------|-----------------|----------------|
| Circulante | 125.444 | 134.708 | -6,9% |
| Não Circulante | 244.401 | 252.827 | -3,3% |
| Dívida Bruta | 369.845 | 387.535 | -4,6% |
| Caixa e Equivalentes de Caixa | 282.794 | 425.410 | -33,5% |
| Dívida (Caixa) Líquida | 87.051 | (37.875) | -329,8% |
| Patrimônio Líquido | 623.151 | 617.147 | 1,0% |
| Dívida (Caixa) Líquida / Patrimônio Líquido | 14,0% | -6,1% | 20,1 pp |

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 31 de março de 2024, o Patrimônio Líquido %Plano&Plano totalizou R\$ 623 milhões, 1% acima dos R\$ 617 milhões de 31 de dezembro de 2023. A rentabilidade sobre patrimônio líquido médio atingiu 47,1% para os últimos 12 meses, uma das melhores do setor ao considerarmos os resultados das empresas de capital aberto.

RELACIONAMENTO COM AUDITORES AUTÔNOMOS

Em conformidade com a Resolução CVM nº 162/22 informamos que os auditores independentes da Grant Thornton Brasil não prestaram, durante o período de 3 meses findos em 31 de março de 2024, 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.

Comentário do Desempenho

ANEXOS



Comentário do Desempenho

ANEXO 1**BALANÇO PATRIMONIAL (R\$ milhões)**

| ATIVO (em R\$ mil, exceto %) | 31/03/2024 | AV | 31/12/2023 | AV | AH |
|---------------------------------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|---------------|
| ATIVO CIRCULANTE | 1.769.205 | 87,2% | 1.731.714 | 84,9% | 2,2% |
| Caixa e equivalentes de caixa | 213.588 | 10,5% | 312.182 | 15,2% | -31,6% |
| Aplicações financeiras com restrições | 69.206 | 3,4% | 113.228 | 5,5% | -38,9% |
| Contas a receber | 519.543 | 25,6% | 418.485 | 20,4% | 24,1% |
| Imóveis a comercializar | 906.716 | 44,7% | 844.451 | 41,1% | 7,4% |
| Tributos a recuperar | 10.986 | 0,5% | 10.377 | 0,5% | 5,9% |
| Outros créditos | 49.166 | 2,4% | 32.991 | 1,6% | 49,0% |
| ATIVO NÃO CIRCULANTE | 260.312 | 12,8% | 307.305 | 15,1% | -15,3% |
| Aplicações financeiras | 626 | 0,0% | 626 | 0,0% | 0,0% |
| Contas a receber | 158.567 | 7,8% | 151.891 | 7,4% | 4,4% |
| Imóveis a comercializar | 47.269 | 2,3% | 106.951 | 5,2% | -55,8% |
| Partes relacionadas | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 0,0% |
| Investimentos | 1.061 | 0,1% | 1.061 | 0,1% | 0,0% |
| Ativos de direito de uso | 22.800 | 1,1% | 23.962 | 1,2% | -4,8% |
| Imobilizado | 19.002 | 0,9% | 13.399 | 0,7% | 41,8% |
| Intangível | 10987 | 0,5% | 9415 | 0,5% | 16,7% |
| TOTAL DO ATIVO | 2.029.517 | 100,0% | 2.039.019 | 100,0% | -0,5% |

Comentário do Desempenho

| PASSIVO (em R\$ mil, exceto %) | 31/03/2024 | AV | 31/12/2023 | AV | AH |
|--|-------------------|---------------|-------------------|---------------|--------------|
| PASSIVO CIRCULANTE | 622.918 | 30,7% | 657.486 | 32,2% | -5,3% |
| Empréstimos e financiamentos | 125.444 | 6,2% | 134.708 | 6,6% | -6,9% |
| Debêntures | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 0,0% |
| Fornecedores | 63.616 | 3,1% | 43.447 | 2,1% | 46,4% |
| Credores a pagar por aquisição de imóveis | 185.918 | 9,2% | 203.266 | 9,9% | -8,5% |
| Obrigações trabalhistas e sociais | 31.469 | 1,6% | 29.071 | 1,4% | 8,2% |
| Obrigações tributárias | 10.129 | 0,5% | 15.331 | 0,7% | -33,9% |
| Adiantamentos de clientes | 141.998 | 7,0% | 104.832 | 5,1% | 35,5% |
| Impostos e contribuições diferidos | 14.069 | 0,7% | 20.871 | 1,0% | -32,6% |
| Partes relacionadas | 8.217 | 0,4% | 8.250 | 0,4% | -0,4% |
| Provisões diversas | 39.386 | 1,9% | 31.966 | 1,6% | 23,2% |
| Provisão para distratos | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 0,0% |
| Dividendos a pagar | 0 | 0,0% | 63.782 | 3,1% | -100,0% |
| Arrendamentos a pagar | 2.672 | 0,1% | 1.962 | 0,1% | 36,2% |
| Outras contas a pagar | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 0,0% |
| Provisão de ITBI | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 0,0% |
| PASSIVO NÃO CIRCULANTE | 753.780 | 37,1% | 735.419 | 35,1% | 2,5% |
| Empréstimos e financiamentos | 244.401 | 12,0% | 252.827 | 12,3% | -3,3% |
| Debêntures | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 0,0% |
| Fornecedores | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 0,0% |
| Credores a pagar por aquisição de imóveis | 433.036 | 21,3% | 411.256 | 20,0% | 5,3% |
| Impostos e contribuições diferidos | 16.027 | 0,8% | 7.817 | 0,4% | 105,0% |
| Partes relacionadas | 2.422 | 0,1% | 2.422 | 0,1% | 0,0% |
| Outros débitos com terceiros - SCPs | 14.517 | 0,7% | 16.809 | 0,8% | -13,6% |
| Provisão de ITBI | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 0,0% |
| Provisões diversas | 17.052 | 0,8% | 17.051 | 0,8% | 0,0% |
| Provisão para contingências | 4.172 | 0,2% | 4.119 | 0,2% | 1,3% |
| Provisões para perdas em investimentos | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 0,0% |
| Arrendamentos a pagar | 22.153 | 1,1% | 23.118 | 1,1% | -4,2% |
| PATRIMÔNIO LÍQUIDO | 652.819 | 32% | 646.114 | 31,7% | -1,0% |
| Capital social | 175.228 | 8,6% | 175.228 | 8,5% | 0,0% |
| Custo com emissão de ações | -6.997 | -0,3% | -6.997 | -0,3% | 0,0% |
| Ações em tesouraria | -19.184 | -0,9% | -19.184 | -0,9% | 0,0% |
| Reserva de capital | 5.808 | 0,3% | 5.083 | 0,2% | 14,3% |
| Transação de capital entre sócios | -14.547 | -0,7% | -14.547 | -0,7% | 0,0% |
| Reservas de lucros | 482.843 | 23,8% | 477.564 | 23,3% | 1,1% |
| Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores | 623.151 | 30,7% | 617.147 | 30,1% | 1,0% |
| Patrimônio líquido atribuível aos acionistas não controladores | 29.668 | 1,5% | 28.967 | 1,4% | 2,4% |
| Patrimônio líquido | 652.819 | 32,2% | 659.614 | 32,1% | -1,0% |
| TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO | 2.029.517 | 100,0% | 2.039.019 | 100,0% | -0,5% |

Comentário do Desempenho

ANEXO 2**DEMONSTRATIVO DE RESULTADO (R\$ milhões)**

| (em R\$ mil, exceto %) | IT24 | IT23 | IT24 x IT23 |
|---|-----------------|-----------------|---------------|
| Receita líquida | 500.528 | 390.173 | 28,3% |
| Custos dos imóveis vendidos e dos serviços prestados | -334.060 | -249.484 | 33,9% |
| % Receita Líquida | 66,7% | -63,9% | 130,7 pp |
| Lucro bruto | 166.468 | 140.689 | 18,3% |
| Margem Bruta | 33,3% | 36,1% | -2,8 pp |
| Despesas (receitas) operacionais | -109.241 | -92.024 | 18,7% |
| Despesas comerciais | -54.754 | -49.374 | 10,9% |
| Despesas gerais e administrativas | -36.114 | -27.591 | 30,9% |
| Resultado da Equivalência Patrimonial | 0 | 0 | 0,0% |
| Outras receitas (despesas) operacionais líquidas | -18.373 | -15.059 | 22,0% |
| % Receita Líquida | 21,8% | -23,6% | 45,4 pp |
| Resultado operacional | 57.227 | 48.665 | 17,6% |
| Magem Operacional | 11,4% | 12,5% | -1 pp |
| Receitas (despesas) financeiras | 3.823 | 4.881 | -21,7% |
| Receitas financeiras | 10577 | 11630 | -9,1% |
| Despesas financeiras | -6.754 | -6.749 | 0,1% |
| % Receita Líquida | 0,8% | 1,3% | -0,5 pp |
| Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social | 61.050 | 53.546 | 14,0% |
| % Receita Líquida | 12,2% | 13,7% | -1,5 pp |
| Imposto de renda e contribuição social | -11.371 | -10.291 | 10,5% |
| Imposto de renda e contribuição social - corrente | -10.669 | -7.802 | 36,7% |
| Imposto de renda e contribuição social - diferido | -702 | -2.489 | -71,8% |
| Participação de não controladores | -8.182 | -2.489 | 229% |
| Lucro líquido do exercício | 41.497 | 40.766 | 1,8% |
| Margem Líquida | 8,3% | 10,4% | -2,2 pp |

Comentário do Desempenho

ANEXO 3**LANÇAMENTOS 100% (R\$)**

| Período | LANÇAMENTOS 100% NOMINAIS PLANO&PLANO | | | | | | | |
|-----------------|---------------------------------------|----------------------|---------------------|--------------|----------------------|----------------------|---------------------|---------------|
| | (SEM PERMUTA FÍSICA) | | A.V | | (COM PERMUTA FÍSICA) | | A.V | |
| | 2024 | 2023 | R\$ | % | 2024 | 2023 | R\$ | % |
| Jan | 0 | 0 | 0 | 0,0% | 0 | 0 | 0 | 0,0% |
| Fev | 191.872.970 | 93.848.126 | 98.024.843 | 104,5% | 196.682.970 | 93.848.126 | 102.834.843 | 109,6% |
| Mar | 261.246.082 | 392.964.131 | (131.718.049) | -33,5% | 268.746.082 | 436.252.321 | (167.506.239) | -38,4% |
| 1º Tri | 453.119.052 | 486.812.258 | (33.693.206) | -6,9% | 465.429.052 | 530.100.448 | (64.671.396) | -12,2% |
| Abr | ND | 10.506.000 | | | ND | 10.506.000 | | |
| Mai | ND | 297.947.668 | | | ND | 315.513.668 | | |
| Jun | ND | 262.841.211 | | | ND | 262.841.211 | | |
| 2º Tri | ND | 571.294.878 | | | ND | 588.860.878 | | |
| Acum. | | | | | | | | |
| 6 meses | 453.119.052 | 1.058.107.136 | | | 465.429.052 | 1.118.961.326 | | |
| Jul | ND | 188.717.058 | | | ND | 191.489.338 | | |
| Ago | ND | 31.075.890 | | | ND | 31.075.890 | | |
| Set | ND | 224.025.774 | | | ND | 305.140.774 | | |
| 3º Tri | ND | 443.818.722 | | | ND | 527.706.002 | | |
| Acum. | | | | | | | | |
| 9 meses | 453.119.052 | 1.501.925.858 | | | 465.429.052 | 1.646.667.328 | | |
| Out | ND | 127.659.820 | | | ND | 137.683.820 | | |
| Nov | ND | 107.452.092 | | | ND | 125.790.092 | | |
| Dez | ND | 1.433.530.430 | | | ND | 1.433.530.430 | | |
| 4º Tri | ND | 1.668.642.342 | | | ND | 1.697.004.342 | | |
| Acum. | | | | | | | | |
| 12 meses | 453.119.052 | 3.170.568.199 | | | 465.429.052 | 3.343.671.669 | | |

ND = Não Divulgado

Comentário do Desempenho

ANEXO 4**LANÇAMENTOS % PLANO&PLANO (R\$)**

| Período | LANÇAMENTOS 100% NOMINAIS PLANO&PLANO | | | | | | | |
|-----------------|---------------------------------------|----------------------|--------------------|--------------|----------------------|----------------------|---------------------|--------------|
| | (SEM PERMUTA FÍSICA) | | A.V | | (COM PERMUTA FÍSICA) | | A.V | |
| | 2024 | 2023 | R\$ | % | 2024 | 2023 | R\$ | % |
| Jan | 0 | 0 | 0 | 0,0% | 0 | 0 | 0 | 0,0% |
| Fev | 191.872.970 | 93.848.126 | 98.024.843 | 104,5% | 196.682.970 | 93.848.126 | 102.834.843 | 109,6% |
| Mar | 213.953.635 | 320.324.010 | (106.370.376) | -33,2% | 221.453.635 | 346.296.924 | (124.843.290) | -36,1% |
| 1º Tri | 405.826.604 | 414.172.137 | (8.345.532) | -2,0% | 418.136.604 | 440.145.051 | (22.008.446) | -5,0% |
| Abr | ND | 10.506.000 | | | ND | 10.506.000 | | |
| Mai | ND | 297.947.668 | | | ND | 315.513.668 | | |
| Jun | ND | 262.841.211 | | | ND | 262.841.211 | | |
| 2º Tri | ND | 571.294.878 | | | ND | 588.860.878 | | |
| Acum. | | | | | | | | |
| 6 meses | 405.826.604 | 985.467.015 | | | 418.136.604 | 1.029.005.929 | | |
| Jul | ND | 188.717.058 | | | ND | 191.489.338 | | |
| Ago | ND | 31.075.890 | | | ND | 31.075.890 | | |
| Set | ND | 186.688.664 | | | ND | 262.452.864 | | |
| 3º Tri | ND | 406.481.612 | | | ND | 485.018.092 | | |
| Acum. | | | | | | | | |
| 9 meses | 405.826.604 | 1.391.948.627 | | | 418.136.604 | 1.514.024.021 | | |
| Out | ND | 127.659.820 | | | ND | 137.683.820 | | |
| Nov | ND | 107.452.092 | | | ND | 125.790.092 | | |
| Dez | ND | 1.168.821.230 | | | ND | 1.168.821.230 | | |
| 4º Tri | ND | 1.403.933.142 | | | ND | 1.432.295.142 | | |
| Acum. | | | | | | | | |
| 12 meses | 405.826.604 | 2.795.881.769 | | | 418.136.604 | 2.946.319.163 | | |

ND = Não Divulgado

Comentário do Desempenho

ANEXO 5**VENDAS (Unidades)**

| Unidades Vendidas Plano&Plano | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------|---------------|---------------|------------|-------------|--------------|----------------|--------------|---------------|--------------|---------------|-----------------|--------------|-----|
| Período | Vendas Brutas | | A.V | | Distratos | | | | A.V | | Vendas Líquidas | | A.V |
| | 2024 | 2023 | Unid | (%) | 2024 | 2023 | Unid | (%) | 2024 | 2023 | Unid | (%) | |
| Jan | 805 | 839 | (34) | -4,1% | (209) | (72) | (137) | 190,3% | 596 | 767 | (171) | -22,3% | |
| Fev | 1.032 | 794 | 238 | 30,0% | (221) | (87) | (134) | 154,0% | 811 | 707 | 104 | 14,7% | |
| Mar | 1.208 | 1.176 | 32 | 2,7% | (210) | (67) | (143) | 213,4% | 998 | 1.109 | (111) | -10,0% | |
| 1º Tri | 3.045 | 2.809 | 236 | 8,4% | (640) | (226) | (414) | 183,2% | 2.405 | 2.583 | (178) | -6,9% | |
| Abr | ND | 1.015 | | | ND | (127) | | | ND | 888 | | | |
| Mai | ND | 1.044 | | | ND | (100) | | | ND | 944 | | | |
| Jun | ND | 1.004 | | | ND | (161) | | | ND | 843 | | | |
| 2º Tri | ND | 3.063 | | | ND | (388) | | | ND | 2.675 | | | |
| Acum. 6 meses | 3.045 | 5.872 | | | (640) | (614) | | | 2.405 | 5.258 | | | |
| Jul | ND | 1.062 | | | ND | (157) | | | ND | 905 | | | |
| Ago | ND | 1.249 | | | ND | (205) | | | ND | 1.044 | | | |
| Set | ND | 1.139 | | | ND | (156) | | | ND | 983 | | | |
| 3º Tri | ND | 3.450 | | | ND | (518) | | | ND | 2.932 | | | |
| Acum. 9 meses | 3.045 | 9.322 | | | (640) | (1.132) | | | 2.405 | 8.190 | | | |
| Out | ND | 990 | | | ND | (94) | | | ND | 896 | | | |
| Nov | ND | 860 | | | ND | (168) | | | ND | 692 | | | |
| Dez | ND | 4.697 | | | ND | (17) | | | ND | 4.680 | | | |
| 4º Tri | ND | 6.547 | | | ND | (279) | | | ND | 6.268 | | | |
| Acum. 12 meses | 3.045 | 15.869 | | | (640) | (1.411) | | | 2.405 | 14.458 | | | |

ND = Não Divulgado

GLOSSÁRIO

Comentário do Desempenho



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

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais (ITR)

**Grant Thornton Auditores
Independentes Ltda.**

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)
Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Acionistas, Conselheiros e Administradores da
Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.
São Paulo – SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 31 de março de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com a NBC TG 21– Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – *Interim Financial Reporting* aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e *ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity*, respectivamente). A revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo a NBC TG 21 e a IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR).

Ênfase

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia para reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação da NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As informações trimestrais acima referidas incluem as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 09 de maio 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

Notas Explicativas

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Balancos patrimoniais individuais e consolidados
em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023

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

Ativo

| | Notas | Controladora | | Consolidado | |
|---------------------------------------|-------|------------------|----------------|------------------|------------------|
| | | 31/03/2024 | 31/12/2023 | 31/03/2024 | 31/12/2023 |
| Ativo circulante | | | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 4 | 52.332 | 92.573 | 213.588 | 312.182 |
| Aplicações financeiras com restrições | 4 | - | - | 69.206 | 113.228 |
| Contas a receber | 5 | - | - | 519.543 | 418.485 |
| Imóveis a comercializar | 6 | - | - | 906.716 | 844.451 |
| Tributos a recuperar | - | 8.450 | 7.804 | 10.986 | 10.377 |
| Outros créditos | - | 30.288 | 15.142 | 49.166 | 32.991 |
| Total do ativo circulante | | 91.070 | 115.519 | 1.769.205 | 1.731.714 |
| Ativo não circulante | | | | | |
| Aplicações financeiras | 4 | 626 | 626 | 626 | 626 |
| Contas a receber | 5 | - | - | 158.567 | 151.891 |
| Imóveis a comercializar | 6 | 569 | 701 | 47.269 | 106.951 |
| Partes relacionadas | 7 | 54.324 | 34.128 | - | - |
| Investimentos | 8 | 833.513 | 738.592 | 1.061 | 1.061 |
| Ativos de direito de uso | 9 | 21.713 | 22.688 | 22.800 | 23.962 |
| Imobilizado | 10 | 18.927 | 13.301 | 19.002 | 13.399 |
| Intangível | - | 10.724 | 9.250 | 10.987 | 9.415 |
| Total do ativo não circulante | | 940.396 | 819.286 | 260.312 | 307.305 |
| Total do ativo | | 1.031.466 | 934.805 | 2.029.517 | 2.039.019 |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

Notas Explicativas

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Balancos patrimoniais individuais e consolidados
em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023

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

Passivo e patrimônio líquido

| | Notas | Controladora | | Consolidado | |
|---|-------|------------------|----------------|------------------|------------------|
| | | 31/03/2024 | 31/12/2023 | 31/03/2024 | 31/12/2023 |
| Passivo circulante | | | | | |
| Empréstimos e financiamentos | 11 | 123.788 | 122.686 | 125.444 | 134.708 |
| Fornecedores | 13 | 7.520 | 3.869 | 63.616 | 43.447 |
| Credores a pagar por aquisição de imóveis | 14 | - | - | 185.918 | 203.266 |
| Obrigações trabalhistas e sociais | 15 | 19.586 | 18.564 | 31.469 | 29.071 |
| Obrigações tributárias | - | 318 | 307 | 10.129 | 15.331 |
| Adiantamentos de clientes | 16 | 8.719 | 3.562 | 141.998 | 104.832 |
| Impostos e contribuições diferidos | 18 | - | - | 14.069 | 20.871 |
| Partes relacionadas | 7 | 196.598 | 56.123 | 8.217 | 8.250 |
| Provisões diversas | - | 6.555 | 7.177 | 39.386 | 31.966 |
| Dividendos a pagar | 21.c | - | 63.782 | - | 63.782 |
| Arrendamentos a pagar | 9 | 2.265 | 1.630 | 2.672 | 1.962 |
| Total do passivo circulante | | 365.349 | 277.700 | 622.918 | 657.486 |
| Passivo não circulante | | | | | |
| Empréstimos e financiamentos | 11 | - | - | 244.401 | 252.827 |
| Credores a pagar por aquisição de imóveis | 14 | 11 | - | 433.036 | 411.256 |
| Impostos e contribuições diferidos | 18 | - | - | 16.027 | 7.817 |
| Partes relacionadas | 7 | 2.422 | 2.422 | 2.422 | 2.422 |
| Outros débitos com terceiros - SCPs | 19 | - | 2.625 | 14.517 | 16.809 |
| Provisões diversas | - | 2.848 | 2.848 | 17.052 | 17.051 |
| Provisão para contingências | 17 | 3.609 | 3.489 | 4.172 | 4.119 |
| Provisões para perdas em investimentos | 8 | 12.465 | 6.173 | - | - |
| Arrendamentos a pagar | 9 | 21.611 | 22.401 | 22.153 | 23.118 |
| Total do passivo não circulante | | 42.966 | 39.958 | 753.780 | 735.419 |
| Patrimônio líquido | | | | | |
| Capital social | 21 | 175.228 | 175.228 | 175.228 | 175.228 |
| Custo com emissão de ações | 21 | (6.997) | (6.997) | (6.997) | (6.997) |
| Ações em tesouraria | 21 | (19.184) | (19.184) | (19.184) | (19.184) |
| Reserva de capital | 21 | 5.808 | 5.083 | 5.808 | 5.083 |
| Transação de capital entre sócios | 21 | (14.547) | (14.547) | (14.547) | (14.547) |
| Reservas de lucros | 21 | 482.843 | 477.564 | 482.843 | 477.564 |
| Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores | | 623.151 | 617.147 | 623.151 | 617.147 |
| Patrimônio líquido atribuível aos acionistas não controladores | - | - | - | 29.668 | 28.967 |
| Total do patrimônio líquido | | 623.151 | 617.147 | 652.819 | 646.114 |
| Total do passivo e patrimônio líquido | | 1.031.466 | 934.805 | 2.029.517 | 2.039.019 |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Notas Explicativas

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações do resultado individual e consolidado
para os períodos de três meses findos em 31 de março de 2024 e 2023

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

| | Notas | Controladora | | Consolidado | |
|---|-----------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | | 01/01/2024 a 31/03/2024 | 01/01/2023 a 31/03/2023 | 01/01/2024 a 31/03/2024 | 01/01/2023 a 31/03/2023 |
| Receita líquida | 22 | - | - | 500.528 | 390.173 |
| Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados | 23 | - | - | (334.060) | (249.484) |
| Lucro bruto | | - | - | 166.468 | 140.689 |
| Receitas (despesas) operacionais | | | | | |
| Despesas comerciais | 24 | (1.813) | (980) | (54.754) | (49.374) |
| Despesas administrativas | 25 | (25.374) | (20.607) | (36.114) | (27.591) |
| Resultado de equivalência patrimonial | 8 (b) | 70.989 | 64.096 | - | - |
| Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas | 26 | (119) | (892) | (18.373) | (15.059) |
| Total receitas (despesas) operacionais | | 43.683 | 41.617 | (109.241) | (92.024) |
| Resultado antes das receitas (despesas) financeiras e impostos | | 43.683 | 41.617 | 57.227 | 48.665 |
| Receitas financeiras | - | 2.601 | 4.234 | 10.577 | 11.630 |
| Despesas financeiras | - | (4.787) | (5.085) | (6.754) | (6.749) |
| Receita (despesas) financeiras líquidas | 27 | (2.186) | (851) | 3.823 | 4.881 |
| Resultado antes da contribuição social e imposto de renda | | 41.497 | 40.766 | 61.050 | 53.546 |
| Imposto de renda e contribuição social - corrente | 18 b | - | - | (10.669) | (7.802) |
| Imposto de renda e contribuição social - diferido | 18 b | - | - | (702) | (2.489) |
| Lucro líquido do período | | 41.497 | 40.766 | 49.679 | 43.255 |
| Atribuível a | | | | | |
| Acionistas controladores | 21(c) | 41.497 | 40.766 | 41.497 | 40.766 |
| Acionistas não controladores | | - | - | 8.182 | 2.489 |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

Notas Explicativas**Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.**

Demonstrações dos resultados abrangentes individuais e consolidados para os períodos de três meses findos em 31 de março de 2024 e 2023

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

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | 01/01/2024 a 31/03/2024 | 01/01/2023 a 31/03/2023 | 01/01/2024 a 31/03/2024 | 01/01/2023 a 31/03/2023 |
| Lucro líquido do período | 41.497 | 40.766 | 49.679 | 43.255 |
| Outros resultados abrangentes | - | - | - | - |
| Resultado abrangente total do período | 41.497 | 40.766 | 49.679 | 43.255 |
| Atribuível a | | | | |
| Acionistas controladores | 41.497 | 40.766 | 41.497 | 40.766 |
| Acionistas não controladores | - | - | 8.182 | 2.489 |
| Resultado abrangente total do período | 41.497 | 40.766 | 49.679 | 43.255 |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

Notas Explicativas

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
para os períodos de três meses findos em 31 de março de 2024 e 2023

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

| | Notas | Capital social | (-) Custo com transação de capital | Ações em tesouraria | Reserva de capital | | Reserva de lucros | | | Patrimônio líquido da controladora | Participação dos não controladores | Patrimônio líquido consolidado | |
|---|-------|----------------|------------------------------------|---------------------|--------------------|----------------------|--------------------|---------------|-----------------------|------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|-------------------|
| | | | | | Opções outorgadas | Transação de capital | Retenção de lucros | Reserva Legal | Dividendos adicionais | | | | Lucros acumulados |
| Saldos em 31 de dezembro de 2022 | | 175.228 | (6.997) | (19.184) | 2.944 | (14.547) | 259.354 | 13.438 | - | - | 410.236 | (1.254) | 408.982 |
| Reconhecimento de plano de ações | 21.f | - | - | - | 2.139 | - | - | - | - | - | 2.139 | - | 2.139 |
| Movimentação em não controladores | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 21.860 | 21.860 |
| Lucro líquido do exercício | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 268.554 | 268.554 | 8.361 | 276.915 |
| Destinações | | | | | | | | | | | | | |
| Reserva legal | 21. d | - | - | - | - | - | - | 13.428 | - | (13.428) | - | - | - |
| Dividendos mínimos obrigatórios | 21. e | - | - | - | - | - | - | - | - | (63.782) | (63.782) | - | (63.782) |
| Dividendos declarados | - | - | - | - | - | - | - | - | 36.218 | (36.218) | - | - | - |
| Retenção de lucros | - | - | - | - | - | - | 155.126 | - | - | (155.126) | - | - | - |
| Saldos em 31 de dezembro de 2023 | | 175.228 | (6.997) | (19.184) | 5.083 | (14.547) | 414.480 | 26.866 | 36.218 | - | 617.147 | 28.967 | 646.114 |
| Reconhecimento de plano de ações | 21.f | - | - | - | 725 | - | - | - | - | - | 725 | - | 725 |
| Movimentação em não controladores | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (7.481) | (7.481) |
| Lucro líquido do período | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 41.497 | 41.497 | 8.182 | 49.679 |
| Destinações | | | | | | | | | | | | | |
| Reserva legal | 21. d | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Dividendos intercalares pagos | - | - | - | - | - | - | - | - | (36.218) | - | (36.218) | - | (36.218) |
| Retenção de lucros | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Saldos em 31 de março de 2024 | | 175.228 | (6.997) | (19.184) | 5.808 | (14.547) | 414.480 | 26.866 | - | 41.497 | 623.151 | 29.668 | 652.819 |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

Notas Explicativas

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidados
para os períodos de três meses findos em 31 de março de 2024 e 2023

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

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|-----------------|-----------------|------------------|-----------------|
| | 31/03/2024 | 31/03/2023 | 31/03/2024 | 31/03/2023 |
| Fluxo de caixa das atividades operacionais | | | | |
| Resultado antes da contribuição social e imposto de renda | 41.497 | 40.766 | 61.050 | 53.546 |
| Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com recursos provenientes de atividades operacionais: | | | | |
| Depreciação e amortização | 719 | 393 | 748 | 418 |
| Amortização de estandes de vendas | - | - | 2.495 | 3.094 |
| Amortização de direito e uso | 978 | 301 | 1.159 | 428 |
| Resultado de equivalência patrimonial | (70.989) | (64.096) | - | - |
| Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos | 3.735 | 3.117 | 3.735 | 3.117 |
| Encargos financeiros sobre debêntures | - | 1.255 | - | 1.255 |
| Encargos financeiros sobre arrendamentos | 324 | (79) | 370 | (84) |
| Tributos diferidos sobre as receitas | - | - | 1.408 | 5.184 |
| Reversão (provisão) para distrato | - | - | 25.687 | 15.613 |
| Receita de indenização por distrato | - | - | (1.710) | (309) |
| Ajuste a valor presente em clientes | - | - | (402) | (5.304) |
| Provisão para distratos em custos | - | - | (11.096) | (10.621) |
| Reconhecimento de plano de ações | 725 | 561 | 725 | 561 |
| Provisão para perda esperada para risco de crédito | - | - | 17.988 | 12.958 |
| Provisões diversas | (622) | 358 | 5.711 | 10.111 |
| Provisão para contingências | 120 | 42 | 53 | 81 |
| Ágio/deságio na compra de terrenos | 67 | - | - | - |
| Redução (aumento) nos ativos | | | | |
| Contas a receber | - | 717 | (147.588) | (115.853) |
| Imóveis a comercializar | 132 | 1.440 | 14.448 | 32.011 |
| Tributos a recuperar | (646) | (609) | (609) | 1.728 |
| Outros créditos | (15.146) | (2.028) | (16.175) | (7.236) |
| Aumento (redução) nos passivos: | | | | |
| Fornecedores | 3.651 | 760 | 20.169 | 2.550 |
| Credores a pagar por aquisição de imóveis | 10 | - | 4.432 | (55.978) |
| Obrigações sociais e tributárias | 1.033 | (835) | (143) | (6.904) |
| Outras contas a pagar | - | 24 | - | (3) |
| Adiantamentos de clientes | 5.157 | 301 | 37.166 | 46.517 |
| Outros débitos com terceiros - SCP's | (2.625) | - | (2.292) | 241 |
| Pagamentos de contingências | - | - | - | (139) |
| Pagamentos dos tributos de IRPJ e CSLL | - | - | (14.032) | (7.202) |
| Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais | (31.880) | (16.776) | 3.297 | (20.220) |
| Fluxo de caixa das atividades de investimento | | | | |
| Aquisições e aportes de capital em investidas | (20.707) | (50) | - | - |
| Baixa de investimentos - venda de participação | - | 13 | - | - |
| Movimentação em não controladores | - | - | (7.481) | - |
| Aumento/redução em aplicações financeiras com restrições | - | - | 44.022 | 13.685 |
| Acréscimo/baixa do imobilizado e intangível | (7.818) | 910 | (10.417) | (1.323) |
| Caixa líquido (aplicado) nas atividades de investimento | (28.525) | 873 | 26.124 | 12.362 |
| Fluxo de caixa das atividades de financiamento | | | | |
| Dividendos pagos | (100.000) | - | (100.000) | - |
| Partes relacionadas | 123.279 | (14.368) | (33) | (462) |
| Pagamento de debêntures | - | (13.347) | - | (13.347) |
| Pagamento de empréstimos e financiamentos | (2.633) | - | (90.632) | (145.828) |
| Pagamento de arrendamentos | (482) | (691) | (622) | (795) |
| Empréstimos e financiamentos captados | - | - | 63.272 | 105.719 |
| Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento | 20.164 | (28.406) | (128.015) | (54.713) |
| Redução de Caixa e equivalentes de caixa | (40.241) | (44.309) | (98.594) | (62.571) |
| Caixa e equivalentes de caixa | | | | |
| No início do exercício | 92.573 | 139.556 | 312.182 | 254.237 |
| No fim do período | 52.332 | 95.247 | 213.588 | 191.666 |
| Redução de Caixa e equivalentes de caixa | (40.241) | (44.309) | (98.594) | (62.571) |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

Notas Explicativas

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado para os períodos de três meses findos em 31 de março de 2024 e 2023

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

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|----------------|-----------------|----------------|---------------|
| | 31/03/2024 | 31/03/2023 | 31/03/2024 | 31/03/2023 |
| Receitas | | | | |
| Receita de imóveis vendidos/serviços prestados | - | - | 510.934 | 398.930 |
| (-) Deduções de vendas | - | - | (10.406) | (8.757) |
| | - | - | 500.528 | 390.173 |
| Insumos adquiridos de terceiros | | | | |
| Custo de imóveis vendidos/serviços prestados | - | - | (334.060) | (249.484) |
| Serviços de terceiros | (4.822) | (5.913) | (10.246) | (9.610) |
| Outras receitas (despesas) operacionais | 96.639 | (3.888) | 67.219 | (53.132) |
| | 91.817 | (9.801) | (277.087) | (312.226) |
| Valor adicionado bruto | 91.817 | (9.801) | 223.441 | 77.947 |
| Retenções | | | | |
| Depreciações e amortizações | (1.697) | (694) | (4.402) | (3.940) |
| Valor líquido produzido pela entidade | 90.120 | (10.495) | 219.039 | 74.007 |
| Valor adicionado recebido em transferência | | | | |
| Resultado de equivalência patrimonial | 70.989 | 64.096 | - | - |
| Receitas financeiras | 2.601 | 4.234 | 10.577 | 11.630 |
| | 73.590 | 68.330 | 10.577 | 11.630 |
| Valor adicionado total a distribuir | 163.710 | 57.835 | 229.616 | 85.637 |
| Distribuição do valor adicionado | | | | |
| Pessoal e encargos | | | | |
| Remuneração direta | 14.743 | 10.022 | 26.268 | 17.320 |
| Benefícios | 1.409 | 1.109 | 1.492 | 1.351 |
| FGTS | 505 | 441 | 1.330 | 1.033 |
| Impostos, taxas e contribuições | | | | |
| Tributos federais | 278 | 148 | 21.996 | 19.269 |
| Outros impostos, taxas e contribuições | 255 | 242 | 311 | 250 |
| Remuneração de capital de terceiros | | | | |
| Juros e encargos financeiros | 4.787 | 5.085 | 6.754 | 6.749 |
| Aluguéis | 238 | 22 | 301 | 133 |
| Remuneração de capital próprio | | | | |
| Dividendos distribuídos | 100.000 | - | 100.000 | - |
| Participação de acionistas não controladores | - | - | 29.668 | (1.235) |
| Lucros retidos/não distribuídos | 41.497 | 40.766 | 41.497 | 40.766 |
| Total | 163.710 | 57.835 | 229.616 | 85.637 |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias e consolidadas

Para o período de três meses findo em 31 de março de 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando indicado 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 Gerivatiba nº 207, Bairro do Butantã 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.

2. Apresentação das Informações contábeis intermediárias e principais práticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com o pronunciamento técnico NBC TG 21 – Demonstrações intermediárias e com a norma internacional IAS34 – *Interim Financial Reporting*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele 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 às 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 informações contábeis intermediárias às normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

A Administração da Companhia declara e confirma que todas as informações relevantes próprias e constantes das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas estão sendo evidenciadas e que correspondem às informações utilizadas pela Administração da Companhia na sua gestão.

As informações contábeis intermediárias 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 informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias e consolidadas

Para o período de três meses findo em 31 de março de 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando indicado de outra forma)

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.

2.2. Base de elaboração

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

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

Os aspectos relacionados aos julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas, bem como as principais práticas contábeis, adotadas na apresentação e preparação dessas informações contábeis intermediárias, não sofreram alteração em relação àquelas divulgadas na Nota Explicativa nº 2 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023. Desta forma, estas informações contábeis intermediárias devem ser lidas em conjunto com as referidas demonstrações financeiras individuais e consolidadas emitidas e divulgadas em 14 de março de 2024 e disponibilizadas nos seguintes sites: www.cvm.gov.br e www.ri.planoeflano.com.br.

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

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2024 foram aprovadas para emissão e divulgação em 9 de maio de 2024, considerando os eventos subsequentes até esta data.

2.3. Base de consolidação e investimentos em controladas

As informações contábeis intermediárias 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.

3. Novas normas, alterações e interpretações

As seguintes normas ou alterações, emitidas/revisadas pelo IASB, têm sua adoção prevista para exercícios iniciando em, ou após, 1º de janeiro de 2024. A Companhia está avaliando os impactos dessas emissões/alterações em suas Informações contábeis intermediárias. Não são esperados impactos significativos.

a) 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.

Notas Explicativas**Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias e consolidadas**

Para o período de três meses findo em 31 de março de 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando indicado de outra forma)

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

b) 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.

c) Alterações IFRS 16, CPC 06

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

d) Alterações IAS 21/ CPC 02 (R3)

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

e) 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.

f) 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.

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 Informações contábeis intermediárias.

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

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|---------------|---------------|----------------|----------------|
| | 31/03/2024 | 31/12/2023 | 31/03/2024 | 31/12/2023 |
| Caixa e equivalentes de caixa | | | | |
| Caixa | 378 | 303 | 379 | 303 |
| Bancos | 11.824 | 4.279 | 21.975 | 127.684 |
| Aplicações financeiras (a) | 40.130 | 87.991 | 191.234 | 184.195 |
| Aplicações financeiras - debêntures (b) | 626 | 626 | 626 | 626 |
| Total | 52.958 | 93.199 | 214.214 | 312.808 |
| Aplicações financeiras com restrições | | | | |
| Aplicações financeiras com restrições (c) | - | - | 69.206 | 113.228 |
| Total | - | - | 69.206 | 113.228 |
| Total caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras com restrições | | | | |
| | 52.958 | 93.199 | 283.420 | 426.036 |
| Circulante | 52.332 | 92.573 | 282.794 | 425.410 |
| Não circulante | 626 | 626 | 626 | 626 |

(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 93,0% a 101,0% do CDI (de 98,0% a 102,0% do CDI em 2023). Em uma proporção muito menor a Companhia possui aplicações financeiras de curto prazo para o giro do caixa que variam entre 93% do CDI e 95% do CDI na modalidade compromissada sem IOF (entre 70% do CDI e 90,5% do CDI em 2023).

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.;

Notas Explicativas**Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias e consolidadas**

Para o período de três meses findo em 31 de março de 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando indicado de outra forma)

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

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

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

5. Contas a receber

| | Controladora | | Consolidado | |
|--------------------------------------|--------------|------------|----------------|----------------|
| | 31/03/2024 | 31/12/2023 | 31/03/2024 | 31/12/2023 |
| Unidades em construção | - | - | 510.206 | 446.380 |
| Unidades concluídas | - | - | 349.571 | 265.809 |
| Provisão de distrato (c) | - | - | (101.745) | (79.477) |
| Perda esperada com crédito (PEC) (b) | - | - | (59.308) | (41.320) |
| Ajuste a valor presente (a) | - | - | (20.614) | (21.016) |
| Total | - | - | 678.110 | 570.376 |
| Circulante | - | - | 519.543 | 418.485 |
| Não circulante | - | - | 158.567 | 151.891 |

- (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 do trimestre findo em 31 de março de 2024 foi uma receita de R\$ 402 (receita de R\$ 5.304 em 31 de março de 2023 e despesa de R\$ 5.574 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023). A taxa de desconto aplicada para os contratos varia de 6,71% a 7,76% a.a. durante o trimestre findo em 31 de março de 2024 (de 4,33% a 5,57% a.a. durante o trimestre findo em 31 de março de 2023).

Notas Explicativas**Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias e consolidadas**

Para o período de três meses findo em 31 de março de 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando indicado de outra forma)

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*.

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

| | Consolidado | |
|---|------------------|------------------|
| | 31/03/2024 | 31/12/2023 |
| Vencidas | | |
| Até 60 dias | 15.393 | 37.642 |
| De 61 a 90 dias | 1.997 | 20.757 |
| De 91 a 180 dias | 21.531 | 24.832 |
| Acima de 180 dias | 22.994 | 20.923 |
| Subtotal | 61.915 | 104.154 |
| A vencer | | |
| Até 01 ano | 589.296 | 414.627 |
| Até 03 anos | 161.711 | 145.109 |
| Acima de 03 anos | 46.855 | 48.299 |
| Subtotal | 797.862 | 608.035 |
| Total vencidas e a vencer | 859.777 | 712.189 |
| Perda Esperada com Crédito (PEC), provisão para distrato e ajuste a valor presente | | |
| Perda esperada com crédito | (59.308) | (41.320) |
| Provisão para distrato | (101.745) | (79.477) |
| Ajuste a valor presente | (20.614) | (21.016) |
| Total | (181.667) | (141.813) |
| Total | 678.110 | 570.376 |

A movimentação das perdas esperadas com créditos e da provisão para distratos no período de três meses findo em 31 de março de 2024 e exercício findo em 31 de dezembro de 2023, está assim representada:

Movimentação da provisão para distratos

| | Consolidado | |
|----------------------|------------------|-----------------|
| | 31/03/2024 | 31/12/2023 |
| Saldo inicial | (79.477) | (7.735) |
| Adições (i) | (22.268) | (71.742) |
| Reversões | - | - |
| Saldo final | (101.745) | (79.477) |

O aumento foi causado devido ao crescimento do contas a receber e pelo aumento nas vendas do Programa Renda Informal, que aumenta o prazo médio de pagamento dos clientes até o efetivo repasse dos contratos de financiamento.

Movimentação das perdas esperadas com créditos

| | Consolidado | |
|----------------------|-----------------|-----------------|
| | 31/03/2024 | 31/12/2023 |
| Saldo inicial | (41.320) | (17.641) |
| Adições | (17.988) | (23.679) |
| Saldo final | (59.308) | (41.320) |

Notas Explicativas**Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias e consolidadas**

Para o período de três meses findo em 31 de março de 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando indicado de outra forma)

6. Imóveis a comercializar

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

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|--------------|------------|----------------|----------------|
| | 31/03/2024 | 31/12/2023 | 31/03/2024 | 31/12/2023 |
| Imóveis concluídos | - | - | 75.246 | 68.641 |
| Imóveis em construção | - | - | 529.114 | 479.110 |
| Terrenos para futuras incorporações (i) | - | - | 189.959 | 301.982 |
| Adiantamento para compra de terrenos (ii) | 569 | 701 | 70.138 | 25.406 |
| Adiantamento a fornecedores (elevadores) | - | - | 18.061 | 14.815 |
| Provisão para distratos | - | - | 65.739 | 54.643 |
| Juros capitalizados | - | - | 5.728 | 6.805 |
| Total | 569 | 701 | 953.985 | 951.402 |
| Circulante | - | - | 906.716 | 844.451 |
| Não circulante | 569 | 701 | 47.269 | 106.951 |

- (i) Inclui no saldo consolidado a mais valia de R\$ 2.349 (R\$ 2.416 em 2023) originado a partir de pagamentos na aquisição do investimento detalhando na Nota Explicativa nº 8.a.
- (ii) O registro dos terrenos em estoque somente é efetuado após superadas as condições resolutivas e com a emissão da escritura definitiva.

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 no período de três meses findo em 31 de março de 2024 e exercício findo em 31 de dezembro de 2023 está assim representada:

| | Consolidado | |
|--|--------------|---------------|
| | 31/03/2024 | 31/12/2023 |
| Saldo inicial | 6.805 | 15.204 |
| Encargos financeiros apropriados aos custos dos imóveis (Nota Explicativa nº 23) | (7.012) | (41.430) |
| Encargos financeiros capitalizados (Nota Explicativa nº 11) (i) | 5.935 | 33.031 |
| Total | 5.728 | 6.805 |

- (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**Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias e consolidadas**

Para o período de três meses findo em 31 de março de 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando indicado de outra forma)

7. Partes relacionadas

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|----------------|---------------|---------------|---------------|
| | 31/03/2024 | 31/12/2023 | 31/03/2024 | 31/12/2023 |
| Ativo | | | | |
| Conta corrente e mútuos (a) | 54.324 | 34.128 | - | - |
| Não circulante | 54.324 | 34.128 | - | - |
| Passivo | | | | |
| Conta corrente e mútuos (a) | 193.894 | 53.419 | 5.513 | 5.546 |
| Debêntures a pagar (Nota Explicativa nº 4.b) | - | - | - | - |
| Outras contas a pagar com partes relacionadas (b) | 5.126 | 5.126 | 5.126 | 5.126 |
| Total | 199.020 | 58.545 | 10.639 | 10.672 |
| Circulante | 196.598 | 56.123 | 8.217 | 8.250 |
| Não circulante | 2.422 | 2.422 | 2.422 | 2.422 |

(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**Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias e consolidadas**

Para o período de três meses findo em 31 de março de 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando indicado de outra forma)

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

Controladora – ativo não circulante

| Ativo não circulante Mútuos com controladas | Controladora | |
|--|---------------|---------------|
| | 31/03/2024 | 31/12/2023 |
| Plano & Vendas Consultoria de Imóveis | 3.893 | - |
| Plano Laranjeira Empreend Imob Ltda | 1.821 | - |
| Plano Angelim Empreend Imob Ltda | 3.517 | 2.611 |
| Plano Pinheiro Empreend Imob Ltda | 256 | - |
| Plano Danúbio Empreend. Imob. Ltda | 2.678 | - |
| Plano Madeira Empreend. Imob. Ltda | 61 | - |
| Plano Paraiba Empreend. Imob. Ltda | 13 | - |
| Plano Sena Empreend. Imob. Ltda | 3.517 | - |
| Plano Reno Empreend. Imob. Ltda | 1.037 | - |
| Plano Aracati Empreend. Imob. Ltda | 207 | - |
| Plano Tapajos Empreend. Imob. Ltda | 2.593 | - |
| Plano Tejo Empreend. Imob. Ltda | 1.627 | - |
| Plano Biritiba Empreend. Imob. Ltda | 6.593 | - |
| Plano Guaporé Empreend. Imob. Ltda | 2.782 | 2.782 |
| Plano Jari Empreend. Imob. Ltda | 34 | - |
| Plano Jaguaribe Empreend. Imob. Ltda | 565 | - |
| Plano Japurá Empreend. Imob. Ltda | 6.038 | 9.614 |
| Plano Sarapui Empreend. Imob. Ltda | 68 | - |
| Plano Sorocaba Empreend. Imob. Ltda | 516 | - |
| Ma Rio Branco Empreendime | 6.381 | 13.114 |
| Plano Congo Empreendiment | 496 | - |
| Plano Jurua Empreendiment | 362 | - |
| Plano Purus Empreendiment | 124 | - |
| Plano Dom Manuel Empr.Imo | 6.359 | 4.499 |
| Plano Capivari Empreend Imob Ltda | 352 | - |
| Living Brotas Empreend Imob Ltda | 53 | - |
| Plano Pirapora Empreend. Imob. Ltda | 1.815 | - |
| Plano Timbo Empreendiment | 233 | - |
| Plano Gravatai Empreendim | 256 | - |
| Plano Tiete Empreend. Imob. Ltda | 77 | 79 |
| Plano Giovanni Grochi Empreend. Imob. Ltda | - | 1.429 |
| Total | 54.324 | 34.128 |

Notas Explicativas**Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias e consolidadas**

Para o período de três meses findo em 31 de março de 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando indicado de outra forma)

Controladora – passivo circulante

| Passivo circulante | Controladora | |
|--|----------------|---------------|
| | 31/03/2024 | 31/12/2023 |
| Mútuos com controladas | | |
| Plano Cambara Empreend. Imob. Ltda | 4.967 | - |
| Plano Jacaranda Empreend. Imob. Ltda | 1.645 | - |
| Plano Cabreúva Empreend Imob Ltda | 215 | - |
| Plano Carvalho Empreend Imob Ltda | 36.673 | 35.694 |
| Plano Peroba Empreend Imob Ltda | 747 | - |
| Plano Guarita Empreend Imob Ltda | 1.418 | - |
| Plano Cambui Empreend Imob Ltda | 156 | - |
| Plano Coqueiro Empreend Imob Ltda | 2.551 | - |
| Plano Magnolia Empreend Imob Ltda | 49 | - |
| Plano Limeira Empreend Imob Ltda | 5.142 | - |
| Plano Amazonas Empreend. Imob. Ltda | 7.426 | - |
| Plano Xingu Empreend. Imob. Ltda | 18 | - |
| Plano Tocantins Empreend. Imob. Ltda | 2.110 | - |
| Plano Araguaia Empreend. Imob. Ltda | 70 | - |
| Plano Solimões Empreend. Imob. Ltda | 1.534 | - |
| Plano Tigre Empreend. Imob. Ltda | 1.612 | - |
| Plano São Francisco Empreend. Imob. Ltda | 8.755 | - |
| Plano Colorado Empreend. Imob. Ltda | 2.066 | - |
| Plano Columbia Empreend. Imob. Ltda | 11.206 | - |
| Plano Jordao Empreend. Imob. Ltda | 3.259 | - |
| Plano Nilo Empreend. Imob. Ltda | 200 | - |
| Plano Parana Empreend. Imob. Ltda | 1.535 | - |
| Plano Eufrates Empreend. Imob. Ltda | 1.779 | - |
| Plano Canoas Empreend. Imob. Ltda | 5.312 | - |
| Plano Iguazu Empreend. Imob. Ltda | 23.192 | 9.165 |
| Plano Ipiranga Empreend. Imob. Ltda | 62.589 | - |
| Plano Piracicaba Empreend. Imob. Ltda | 7.668 | 8.560 |
| Total | 193.894 | 53.419 |

| Consolidado – passivo circulante | Consolidado | |
|--|--------------|--------------|
| | 31/03/2024 | 31/12/2023 |
| Mútuos com controladas | | |
| Mundo Apto Empreendimentos e Participações Ltda. (i) | 3.107 | 3.107 |
| VR Desenvolvimento de Negócios S/A | 2.406 | 2.439 |
| Total | 5.513 | 5.546 |

(i) Mútuo recebido de acionista não controlador na controlada MA Rio Branco Empreendimento Imobiliário SPE. Dessa forma, referido passivo não foi eliminado nas Informações contábeis intermediárias 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**Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias e consolidadas**

Para o período de três meses findo em 31 de março de 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando indicado de outra forma)

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

| | Controladora e consolidado | |
|--|----------------------------|--------------|
| | 31/03/2024 | 31/12/2023 |
| Plano Cambara Empreend. Imob. Ltda. | 2.704 | 2.704 |
| Plano Laranjeira Empreend. Imob. Ltda. | 2.422 | 2.422 |
| Total | 5.126 | 5.126 |
| Circulante | 2.704 | 2.704 |
| Não circulante | 2.422 | 2.422 |

O cronograma de vencimento dessas obrigações está demonstrado a seguir:

| | Controladora e consolidado | |
|---------------|----------------------------|--------------|
| | 31/03/2024 | 31/12/2023 |
| 2024 | 2.704 | 2.704 |
| Acima de 2025 | 2.422 | 2.422 |
| Total | 5.126 | 5.126 |

(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 trimestre findo em 31 de março de 2024 de R\$ 102 (R\$ 102 em março de 2023 e R\$ 408 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023), 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 trimestre findo em 31 de março de 2024 foi de R\$ 5.514 e R\$ 5.669 na controladora e no consolidado, respectivamente (em março de 2023 foi R\$ 3.090 e R\$ 3.240, 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 25 de abril de 2024, foi aprovada a remuneração anual global do Conselho de Administração, Diretoria Executiva, Comitê de Auditoria e Conselho Fiscal da Companhia no montante global anual de até R\$ 35.500.

Notas Explicativas**Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias e consolidadas**

Para o período de três meses findo em 31 de março de 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando indicado de outra forma)

8. Investimentos e provisão para perdas com investimentos**a) Composição do saldo**

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|-----------------|----------------|--------------|--------------|
| | 31/03/2024 | 31/12/2023 | 31/03/2024 | 31/12/2023 |
| Participações societárias | | | | |
| Ativo | | | | |
| Investimentos em controladas | 830.103 | 735.115 | - | - |
| Investimentos em coligadas | 1.061 | 1.061 | 1.061 | 1.061 |
| Subtotal ativo | 831.164 | 736.176 | 1.061 | 1.061 |
| Passivo | | | | |
| Investimentos controladas - com passivo a descoberto (i) | (12.465) | (6.173) | - | - |
| Total passivo | (12.465) | (6.173) | - | - |
| Total | 818.699 | 730.003 | 1.061 | 1.061 |
| Outros ativos | | | | |
| Mais valia nos Investimentos | 2.767 | 2.767 | - | - |
| (-) Amortização de mais valia | (418) | (351) | - | - |
| Subtotal outros ativos | 2.349 | 2.416 | - | - |
| Total dos investimentos | 821.048 | 732.419 | 1.061 | 1.061 |
| Ativos de investimentos | 833.513 | 738.592 | 1.061 | 1.061 |
| Provisões para perdas em investimentos | (12.465) | (6.173) | - | - |

(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 em 31 de março de 2024 e exercício findo em 31 de dezembro de 2023:

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|----------------|----------------|--------------|--------------|
| | 31/03/2024 | 31/12/2023 | 31/03/2024 | 31/12/2023 |
| Saldo em 1º de janeiro | 732.419 | 633.207 | 1.061 | 1.534 |
| Adição de investimentos - compra/integralização de participações Aumento de capital em controladas | - | 221.906 | - | - |
| Baixa de investimentos - venda de participações | | (13) | - | - |
| Ágio na aquisição de participação | | 2.767 | - | - |
| Amortização do ágio na aquisição de participação | (67) | (351) | - | - |
| Adição de investimentos - constituição de novas sociedades | - | 50 | - | - |
| Dividendos recebidos | (3.000) | (495.608) | - | - |
| Aumento de capital em controladas | 20.707 | - | - | - |
| Equivalência patrimonial - controladas e coligadas | 70.989 | 370.461 | - | (473) |
| Total | 821.048 | 732.419 | 1.061 | 1.061 |

Notas Explicativas

c) Principais informações de investimento

| Investida | (% Particip.) | 31/03/2024 | | | | | |
|---------------------------------------|---------------|-------------------|---------|-----------------------|-----------|----------------|--------------------------|
| | | Balço patrimonial | | | | Controladora | |
| | | Ativo | Passivo | PL antes do resultado | Resultado | Investimento | Equivalência patrimonial |
| Plano Pinheiro Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 4.474 | 1.693 | 3.188 | (407) | 2.781 | (407) |
| Plano Amazonas Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 90.399 | 32.210 | 56.209 | 1.980 | 58.189 | 1.980 |
| Plano Madeira Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 747 | 515 | 311 | (79) | 232 | (79) |
| Plano Cambara Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 79.857 | 31.513 | 43.683 | 4.661 | 48.344 | 4.661 |
| Plano Cambuí Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 5.261 | 1.175 | 4.341 | (255) | 4.086 | (255) |
| Plano Carvalho Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 50.789 | 2.664 | 48.271 | (146) | 48.125 | (146) |
| Plano Peroba Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 21.835 | 8.853 | 11.138 | 1.844 | 12.982 | 1.844 |
| Plano Jacarandá Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 56.188 | 34.597 | 21.557 | 34 | 21.591 | 34 |
| Living Brotas Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 66 | 1.026 | (942) | (18) | (960) | (18) |
| Plano Xingu Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 1.179 | 415 | 728 | 36 | 764 | 36 |
| Plano Angelim Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 1.724 | 6.040 | (3.394) | (922) | (4.316) | (922) |
| Plano Guarita Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 49.066 | 38.961 | 8.347 | 1.758 | 10.105 | 1.758 |
| Plano Limeira Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 51.369 | 31.118 | 16.575 | 3.676 | 20.251 | 3.676 |
| Plano Videira Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 8.242 | 779 | 7.378 | 85 | 7.463 | 85 |
| Plano Solimões Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 22.455 | 16.411 | 4.790 | 1.254 | 6.044 | 1.254 |
| Plano Paraíba Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 251 | 270 | (17) | (2) | (19) | (2) |
| Plano Magnólia Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 636 | 57 | 573 | 6 | 579 | 6 |
| Plano Cabreúva Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 1.967 | 197 | 1.814 | (44) | 1.770 | (44) |
| Plano Coqueiro Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 29.152 | 15.964 | 7.437 | 5.751 | 13.188 | 5.751 |
| Plano Iguaçú Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 70.116 | 46.408 | 24.039 | (331) | 23.708 | (331) |
| Plano Danúbio Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 7.678 | 2.902 | 4.779 | (3) | 4.776 | (3) |
| Plano Tiete Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 555 | 175 | 425 | (45) | 380 | (45) |
| Plano Araguaia Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 998 | 244 | 797 | (43) | 754 | (43) |
| Plano Tocantins Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 33.172 | 7.441 | 27.867 | (2.136) | 25.731 | (2.136) |
| Plano Nilo Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 3.190 | 490 | 2.857 | (157) | 2.700 | (157) |
| Plano Colorado Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 42.669 | 24.508 | 15.598 | 2.563 | 18.161 | 2.563 |
| Subtotal | | | | | | 327.409 | 19.060 |

Notas Explicativas

| Investida | (%) Particip. | 31/03/2024 | | | | | |
|--|----------------|-------------------|---------|-----------------------|-----------|----------------|--------------------------|
| | | Balço patrimonial | | | | Controladora | |
| | | Ativo | Passivo | PL antes do resultado | Resultado | Investimento | Equivalência patrimonial |
| Plano Ipiranga Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 63.239 | 39.377 | 25.128 | (1.266) | 23.862 | (1.266) |
| Plano Tigre Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 28.600 | 13.964 | 13.514 | 1.122 | 14.636 | 1.122 |
| Plano São Francisco Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 140.283 | 85.872 | 42.145 | 12.266 | 54.411 | 12.266 |
| Plano Sena Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 3.535 | 4.225 | 265 | (955) | (690) | (955) |
| Plano Columbia Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 58.793 | 16.965 | 38.836 | 2.992 | 41.828 | 2.992 |
| Plano & Vendas Consultoria de Imóveis Ltda. | 100,00% | 3.890 | 9.593 | (1.433) | (4.270) | (5.703) | (4.270) |
| Plano Jordao Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 153.808 | 81.319 | 55.064 | 17.425 | 72.489 | 17.425 |
| Plano Paraná Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 42.545 | 26.393 | 12.806 | 3.346 | 16.152 | 3.346 |
| Plano Piracicaba Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 71.086 | 47.060 | 24.098 | (72) | 24.026 | (72) |
| Plano Tejo Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 46.556 | 23.648 | 21.449 | 1.459 | 22.908 | 1.459 |
| Plano Reno Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 52.080 | 47.622 | 4.238 | 220 | 4.458 | 220 |
| Plano Aracati Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 2.997 | 229 | 2.768 | - | 2.768 | - |
| Plano Eufrates Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 52.965 | 37.034 | 14.059 | 1.872 | 15.931 | 1.872 |
| Plano Tapajós Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 96.314 | 89.037 | 8.072 | (795) | 7.277 | (795) |
| Plano Laranjeira Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 62.566 | 34.365 | 25.650 | 2.551 | 28.201 | 2.551 |
| Plano Pitangueiras Empreend. Imob. Ltda. - SCP (iii) | 99,99% | 25.050 | 397 | 25.189 | (536) | 24.658 | (536) |
| Plano Biritiba Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 73.800 | 54.260 | 21.360 | (1.820) | 19.540 | (1.820) |
| Plano Canoas Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 54.466 | 30.858 | 19.583 | 4.025 | 23.608 | 4.025 |
| Plano Guaporé Empreend. Imob. Ltda. | 50,00% | 5.538 | 5.634 | (104) | 8 | (48) | 4 |
| Plano Jarí Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 751 | 42 | 710 | (1) | 709 | (1) |
| Plano Paranapanema Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 6 | - | 7 | (1) | 6 | (1) |
| Subtotal | | | | | | 391.027 | 37.566 |

Notas Explicativas

| Investida | 31/03/2024 | | | | | | |
|--|------------------|-------------------|---------|-----------------------|-----------|----------------|--------------------------|
| | Particip. (%) | Balço patrimonial | | | | Controladora | |
| | | Ativo | Passivo | PL antes do resultado | Resultado | Investimento | Equivalência patrimonial |
| Plano Jaguaribe Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 2.041 | 774 | 1.730 | (463) | 1.267 | (463) |
| Plano Japurá Empreend. Imob. Ltda. | 60,00% | 76.353 | 63.108 | 7.838 | 5.407 | 7.947 | 3.244 |
| Plano Pirapora Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 2.079 | 1.817 | 270 | (8) | 262 | (8) |
| Plano Sarapuí Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 3.040 | 71 | 2.969 | - | 2.969 | - |
| Plano Sorocaba Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 15.350 | 13.325 | 2.275 | (250) | 2.025 | (250) |
| Plak 1 - Empreendimentos e Participações SPE Ltda. (ii) | 50,00% | 49.202 | 35.956 | 10.626 | 2.620 | 6.623 | 1.310 |
| MA Rio Branco Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. | 50,00% | 65.139 | 64.364 | (597) | 1.372 | 352 | 686 |
| Plano Congo Empreend. Imob. Ltda. (i) | 100,00% | 1.450 | 565 | 903 | (18) | 885 | (18) |
| Plano Gravataí Empreend. Imob. Ltda. (i) | 100,00% | 484 | 259 | 226 | (1) | 225 | (1) |
| Plano Juruá Empreend. Imob. Ltda. (i) | 100,00% | 13.207 | 11.775 | 327 | 1.105 | 1.432 | 1.105 |
| Plano Purus Empreend. Imob. Ltda. (i) | 100,00% | 1.045 | 131 | 924 | (10) | 914 | (10) |
| Plano Timbo Empreend. Imob. Ltda. (i) | 100,00% | 1.013 | 233 | 813 | (33) | 780 | (33) |
| Plano Dom Manoel Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii) | 100,00% | 43.203 | 41.657 | 1.389 | 157 | 1.546 | 157 |
| Plano Giovanni Grochi Empreend. Imob. Ltda. (ii) | 70,00% | 140.908 | 50.827 | 76.691 | 13.390 | 72.704 | 9.373 |
| Plano Capivari Empreendimento (iv) | 100,00% | 320 | 1.049 | - | (729) | (729) | (729) |
| BRO 2020 Participações S.A. | 1,84% | 16.006 | 33.884 | 7.838 | (25.716) | 1.061 | - |
| Subtotal | | | | | | 100.263 | 14.363 |
| Total investimentos na controladora | | | | | | 818.699 | 70.989 |

(i) Controlada constituída no exercício de 2023;

(ii) Aportes ou participações societárias realizados/adquiridos em 2023 vide detalhes no item (g) a seguir; e

(iii) Vide detalhes da investida no item (h) a seguir.

(iv) Controlada constituída no exercício de 2024.

Notas Explicativas

| Investida | (% Particip.) | 31/12/2023 | | | | | |
|---------------------------------------|---------------|---------------------|---------|-----------------------|-----------|----------------|--------------------------|
| | | Balanço 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 Iguaçú 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 |
| Subtotal | | | | | | 306.465 | 176.763 |

Notas Explicativas

| Investida | (% Particip.) | 31/12/2023 | | | | | | |
|---|---------------|-------------------|---------|-----------------------|-----------|----------------|--------------------------|--|
| | | Balço 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 (ii) | 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. | 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) | |
| Subtotal | | | | | | 353.461 | 188.724 | |

Notas Explicativas

| Investida | (% Particip.) | 31/12/2023 | | | | | |
|--|---------------|---------------------|---------|-----------------------|--------------|----------------|--------------------------|
| | | Balanco 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. | 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 Sarapuí 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. (ii) | 50,00% | 41.313 | 30.687 | 3.009 | 7.617 | 5.313 | 3.808 |
| MA Rio Branco Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. | 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. (ii) | 100,00% | 42.073 | 40.684 | 4.280 | (2.891) | 1.389 | (2.891) |
| Plano Giovanni Grochi Empreend. Imob. Ltda. (ii) | 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) |
| Subtotal | | | | | | 70.077 | 4.974 |
| Total investimentos na controladora | | | | | | 730.003 | 370.461 |

(i) Controlada constituída no exercício de 2023;

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

Notas Explicativas**d) Principais informações de investimentos em coligadas**

| | | 31/03/2024 | | | | | |
|--|---------------|-------------------|---------|-----------------------|-----------|--------------|--------------------------|
| | | Balço patrimonial | | | | Consolidado | |
| Investida | (%) Particip. | 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 | - |
| Total de investimentos no consolidado | | | | | | 1.061 | - |

| | | 31/12/2023 | | | | | |
|--|---------------|-------------------|---------|-----------------------|-----------|--------------|--------------------------|
| | | Balço patrimonial | | | | Consolidado | |
| Investida | (%) Particip. | 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) |
| Total de investimentos no consolidado | | | | | | 1.061 | (473) |

Notas Explicativas

e) Movimentação dos investimentos na controladora

| Investida | (% Particip) | Saldo final 31/12/2023 | 31/03/2024 | | | | Saldo final |
|---------------------------------------|--------------|---------------------------|--------------|--------|------------|-----------------------------|----------------|
| | | | Adições | Baixas | Dividendos | Equivalência patrimonial | |
| Plano Pinheiro Empreend Imob Ltda. | 100,00% | 3.188 | - | - | - | (407) | 2.781 |
| Plano Amazonas Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 56.209 | - | - | - | 1.980 | 58.189 |
| Plano Madeira Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 311 | - | - | - | (79) | 232 |
| Plano Cambara Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 43.683 | - | - | - | 4.661 | 48.344 |
| Plano Cambuí Empreend Imob Ltda. | 100,00% | 4.341 | - | - | - | (255) | 4.086 |
| Plano Carvalho Empreend Imob Ltda. | 100,00% | 48.271 | - | - | - | (146) | 48.125 |
| Plano Peroba Empreend Imob Ltda. | 100,00% | 11.138 | - | - | - | 1.844 | 12.982 |
| Plano Jacarandá Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 21.557 | - | - | - | 34 | 21.591 |
| Living Brotas Empreend Imob Ltda. | 100,00% | (942) | - | - | - | (18) | (960) |
| Plano Xingu Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 729 | - | - | - | 35 | 764 |
| Plano Angelim Empreend Imob Ltda. | 100,00% | (3.394) | - | - | - | (922) | (4.316) |
| Plano Guarita Empreend Imob Ltda. | 100,00% | 8.347 | - | - | - | 1.758 | 10.105 |
| Plano Limeira Empreend Imob Ltda. | 100,00% | 16.575 | - | - | - | 3.676 | 20.251 |
| Plano Videira Empreend Imob Ltda. (v) | 100,00% | 5.493 | 1.885 | - | - | 85 | 7.463 |
| Plano Solimões Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 4.790 | - | - | - | 1.254 | 6.044 |
| Plano Paraíba Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | (17) | - | - | - | (2) | (19) |
| Plano Magnolia Empreend Imob Ltda. | 100,00% | 573 | - | - | - | 6 | 579 |
| Plano Cabreúva Empreend Imob Ltda. | 100,00% | 1.814 | - | - | - | (44) | 1.770 |
| Plano Coqueiro Empreend Imob Ltda. | 100,00% | 7.437 | - | - | - | 5.751 | 13.188 |
| Plano Iguaçú Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 24.039 | - | - | - | (331) | 23.708 |
| Plano Danúbio Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 4.779 | - | - | - | (3) | 4.776 |
| Plano Tiete Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 425 | - | - | - | (45) | 380 |
| Plano Araguaia Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 797 | - | - | - | (43) | 754 |
| Plano Tocantins Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 27.867 | - | - | - | (2.136) | 25.731 |
| Plano Nilo Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 2.857 | - | - | - | (157) | 2.700 |
| Plano Colorado Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 15.598 | - | - | - | 2.563 | 18.161 |
| Subtotal | | 306.465 | 1.885 | | | 19.059 | 327.409 |

Notas Explicativas

| Investida | (%) Particip | Saldo final 31/12/2023 | 31/03/2024 | | | | Saldo final |
|---|---------------|---------------------------|------------|--------|------------|--------------------------|----------------|
| | | | Adições | Baixas | Dividendos | Equivalência patrimonial | |
| Plano Ipiranga Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 25.128 | - | - | - | (1.266) | 23.862 |
| Plano Tigre Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 13.514 | - | - | - | 1.122 | 14.636 |
| Plano São Francisco Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 42.145 | - | - | - | 12.266 | 54.411 |
| Plano Sena Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 265 | - | - | - | (955) | (690) |
| Plano Columbia Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 38.836 | - | - | - | 2.992 | 41.828 |
| Plano & Vendas Consultoria De Imóveis | 100,00% | (1.433) | - | - | - | (4.270) | (5.703) |
| Plano Jordao Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 55.064 | - | - | - | 17.425 | 72.489 |
| Plano Paraná Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 12.806 | - | - | - | 3.346 | 16.152 |
| Plano Piracicaba Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 24.098 | - | - | - | (72) | 24.026 |
| Plano Tejo Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 21.449 | - | - | - | 1.459 | 22.908 |
| Plano Reno Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 4.238 | - | - | - | 220 | 4.458 |
| Plano Aracati Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 2.768 | - | - | - | - | 2.768 |
| Plano Eufrates Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 14.059 | - | - | - | 1.872 | 15.931 |
| Plano Tapajós Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 8.072 | - | - | - | (795) | 7.277 |
| Plano Laranjeira Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 25.650 | - | - | - | 2.551 | 28.201 |
| Plano Pitangueiras Empreend. Imob. Ltda (iii) | 99,99% | 25.194 | - | - | - | (536) | 24.658 |
| Plano Biritiba Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 21.360 | - | - | - | (1.820) | 19.540 |
| Plano Canoas Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 19.583 | - | - | - | 4.025 | 23.608 |
| Plano Guaporé Empreend. Imob. Ltda. | 50,00% | (52) | - | - | - | 4 | (48) |
| Plano Jarí Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 710 | - | - | - | (1) | 709 |
| Plano Paranapanema Empreend. Imob. Ltda. (ii) | 100,00% | 7 | - | - | - | (1) | 6 |
| Subtotal | | 353.461 | | | | 37.566 | 391.027 |

Notas Explicativas

| Investida | (% Particip | Saldo final 31/12/2023 | 31/03/2024 | | | | Saldo final |
|---|-------------|---------------------------|---------------|----------|----------------|-----------------------------|----------------|
| | | | Adições | Baixas | Dividendos | Equivalência patrimonial | |
| Plano Jaguaribe Empreend. Imob. Ltda | 100,00% | 1.730 | - | - | - | (463) | 1.267 |
| Plano Japurá Empreend. Imob. Ltda. | 60,00% | 7.703 | - | - | (3.000) | 3.244 | 7.947 |
| Plano Pirapora Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 270 | - | - | - | (8) | 262 |
| Plano Sarapuá Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 2.969 | - | - | - | - | 2.969 |
| Plano Sorocaba Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 2.275 | - | - | - | (250) | 2.025 |
| Plak 1 - Empreendimentos e Participações SPE Ltda. (ii) (v) | 60,00% | 5.313 | - | - | - | 1.310 | 20.124 |
| MA Rio Branco Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. | 50,00% | (335) | - | - | - | 687 | 352 |
| Plano Congo Empreend. Imob. Ltda. (i) | 100,00% | 903 | - | - | - | (18) | 885 |
| Plano Gravataí Empreend. Imob. Ltda. (i) | 100,00% | 226 | - | - | - | (1) | 225 |
| Plano Juruá Empreend. Imob. Ltda. (i) | 100,00% | 327 | - | - | - | 1.105 | 1.432 |
| Plano Purus Empreend. Imob. Ltda. (i) | 100,00% | 924 | - | - | - | (10) | 914 |
| Plano Timbo Empreend. Imob. Ltda. (i) | 100,00% | 813 | - | - | - | (33) | 780 |
| Plano Dom Manoel Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii) | 100,00% | 1.389 | - | - | - | 157 | 1.546 |
| Plano Giovanni Grochi Empreend. Imob. Ltda. (v) (ii) | 70,00% | 44.510 | 18.822 | - | - | 9.373 | 72.704 |
| Plano Capivari Empreendimento (iv) | 100,00% | - | - | - | - | (729) | (729) |
| BRO 2020 Participações S.A | 1,84% | 1.061 | - | - | - | - | 1.061 |
| Subtotal | | 70.077 | 18.822 | | (3.000) | 14.364 | 113.764 |
| Total geral | | 730.003 | 20.707 | - | (3.000) | 70.989 | 818.699 |

(i) Controlada constituída no exercício de 2023;

(ii) Aportes ou participações societárias realizados/adquiridos em 2023 vide detalhes no item (g) a seguir; e

(iii) Vide detalhes da investida no item (h) a seguir.

(iv) Controlada constituída no exercício de 2024 vide detalhes no item (i) a seguir

(v) Aportes ou participações societárias realizados/adquiridos em 2024.

Notas Explicativas

| Investida | (% Particip | Saldo final 31/12/2022 | 31/12/2023 | | | | Equivalência patrimonial | Saldo final |
|---------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------|----------|------------------|----------------|-----------------------------|-------------|
| | | | Adições | Baixas | Dividendos | | | |
| Plano Pinheiro Empreend Imob Ltda. | 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. | 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. | 100,00% | 66.544 | - | - | (22.086) | 3.813 | 48.271 | |
| Plano Peroba Empreend Imob Ltda. | 100,00% | 1.730 | 2.562 | - | - | 6.846 | 11.138 | |
| Plano Jacarandá Empreend. Imob. Ltda. | 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. | 100,00% | 13.928 | - | - | - | 10.111 | 24.039 | |
| Plano Danúbio Empreend. Imob. Ltda. | 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. | 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 | |
| Subtotal | | 542.528 | 48.547 | - | (461.372) | 176.762 | 306.465 | |

Notas Explicativas

| Investida | (%) Particip | Saldo final 31/12/2022 | 31/12/2023 | | | | Saldo final |
|--|---------------|---------------------------|----------------|-------------|-----------------|--------------------------|----------------|
| | | | Adições | Baixas | Dividendos | Equivalência patrimonial | |
| Plano Ipiranga Empreend. Imob. Ltda. | 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. (ii) | 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. | 100,00% | 3.483 | 19.100 | - | (421) | 16.674 | 38.836 |
| Plano & Vendas Consultoria De Imóveis | 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. | 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. | 100,00% | (76) | 7.659 | - | - | (3.345) | 4.238 |
| Plano Aracati Empreend. Imob. Ltda. | 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. | 100,00% | (33) | 8.326 | - | - | (221) | 8.072 |
| Plano Laranjeira Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 2.019 | 8.211 | - | - | 15.420 | 25.650 |
| Plano Pitangueiras Empreend. Imob. Ltda (iv) | 99,99% | 23.502 | - | - | - | 1.692 | 25.194 |
| Plano Biritiba Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | (51) | 18.112 | - | - | 3.299 | 21.360 |
| Plano Canoas Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | (58) | 14.942 | - | - | 4.699 | 19.583 |
| Plano Guaporé Empreend. Imob. Ltda. | 50,00% | (68) | - | - | - | 16 | (52) |
| Plano Jarí Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 1 | 772 | - | - | (63) | 710 |
| Plano Paranapanema Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | (101) | 753 | - | - | (645) | 7 |
| Subtotal | | 90.492 | 124.528 | (13) | (50.270) | 188.724 | 353.461 |

Notas Explicativas

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

(i) Controlada constituída no exercício de 2023;

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

f) Movimentação dos investimentos no consolidado

| Investida | (% Particip.) | 31/12/2023 | | 31/03/2024 | |
|-----------------------------|---------------|---------------|---------|--------------------------|--------------|
| | | Saldo inicial | Adições | Equivalência patrimonial | Saldo final |
| BRO 2020 Participações S.A. | 1,84% | 1.061 | - | - | 1.061 |
| Total geral | - | 1.061 | - | - | 1.061 |

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

Notas Explicativas

g) 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

h) 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

| | Controladora | Consolidado |
|---|---------------|---------------|
| Ativos de direito de uso | 2024 | 2024 |
| Em 1º de janeiro de 2024 | 22.688 | 23.962 |
| (+) Adições por novos contratos e remensurações | 3 | (3) |
| (-) Amortização/ depreciação | (978) | (1.159) |
| Em 31 de março de 2024 | 21.713 | 22.800 |

Notas Explicativas

| Ativos de direito de uso | Controladora | Consolidado |
|---|---------------|---------------|
| | 2023 | 2023 |
| Em 1º de janeiro de 2023 | 3.577 | 4.005 |
| (+) Adições por novos contratos e remensurações | 21.550 | 23.278 |
| (-) Amortização/ depreciação | (2.439) | (3.321) |
| Em 31 de dezembro de 2023 | 22.688 | 23.962 |

b) Passivos de arrendamento

Valores a pagar de arrendamentos

| | 31/03/2024 | | 31/12/2023 | |
|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | Controladora | Consolidado | Controladora | Consolidado |
| 2024 | 2.838 | 3.227 | 3.314 | 3.845 |
| 2025 | 4.602 | 5.057 | 4.608 | 5.065 |
| 2026 | 3.754 | 4.012 | 3.751 | 4.009 |
| Acima de 2026 | 20.583 | 20.583 | 20.583 | 20.585 |
| Total | 31.777 | 32.879 | 32.256 | 33.504 |

Juros a apropriar

| | 31/03/2024 | | 31/12/2023 | |
|--------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | Controladora | Consolidado | Controladora | Consolidado |
| Valores para liquidação em até | | | | |
| 12 meses - passivo circulante | (1.359) | (1.441) | (1.737) | (1.936) |
| Valores para liquidação após | | | | |
| 12 meses - passivo não circulante | (6.542) | (6.613) | (6.488) | (6.488) |
| Total | (7.901) | (8.054) | (8.225) | (8.424) |
| Arrendamento a pagar, líquido | 23.876 | 24.825 | 24.031 | 25.080 |
| Circulante | 2.265 | 2.672 | 1.630 | 1.962 |
| Não circulante | 21.611 | 22.153 | 22.401 | 23.118 |

Movimentação de arrendamentos a pagar

| | Controladora | Consolidado |
|---|---------------|---------------|
| | 2024 | 2024 |
| Em 1º de janeiro de 2024 | 24.031 | 25.080 |
| (-) Contraprestação paga | (482) | (622) |
| (+) Adições por novos contratos e remensurações (i) | 3 | (3) |
| (+) Juros apropriados no exercício | 324 | 370 |
| Em 31 de março de 2024 | 23.876 | 24.825 |
| Circulante | 2.265 | 2.672 |
| Não circulante | 21.611 | 22.153 |

(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.

Notas Explicativas

c) Valores reconhecidos no resultado

| | Controladora | Consolidado |
|--|--------------|--------------|
| Despesas de depreciação de ativos de direitos de uso | (978) | (1.165) |
| Despesas com juros de passivos de arrendamento | 324 | 370 |
| Créditos de PIS e Cofins sobre arrendamento (i) | | |
| Total | (654) | (795) |

(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\$ 238 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 855 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023).

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 período findo em 31 de março de 2024, considerando os fluxos futuros estimados de pagamento corrigidos pela inflação.

Fluxos estimados de pagamentos corrigidos pela inflação

| | 2025 | 2026 | Acima de 2026 | Arrendamento a pagar |
|------------------|--------------|--------------|---------------|----------------------|
| IGP-M (*) | 3,65% | 3,85% | 3,64% | |
| Controladora | 4.602 | 3.754 | 20.583 | 28.939 |
| Inflação | 168 | 145 | 749 | 1.062 |
| Com inflação | 4.770 | 3.899 | 21.332 | 30.001 |
| Consolidado | 5.057 | 4.012 | 20.583 | 29.652 |
| Inflação | 185 | 154 | 749 | 1.088 |
| Com inflação | 5.242 | 4.166 | 21.332 | 30.740 |

(*) 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 | 654 | 680 | 978 | 1.017 |
| Consolidado | 795 | 827 | 1.165 | 1.212 |

Notas Explicativas

10. Imobilizado

| | Vida útil | Controladora | | Consolidado | |
|--|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | | 31/03/2024 | 31/12/2023 | 31/03/2024 | 31/12/2023 |
| Estande de vendas | De 13 a 18 meses | 12.428 | 12.195 | 12.311 | 12.079 |
| Benfeitorias em imóveis de terceiros * | 25 anos | 5.402 | 219 | 5.411 | 235 |
| Equipamentos informática | 05 anos | 1.068 | 857 | 1.217 | 1.020 |
| Móveis e utensílios | 10 anos | 14 | 15 | 38 | 39 |
| Instalações | 10 anos | - | - | 5 | 5 |
| Máquinas e equipamentos | 10 anos | 15 | 15 | 20 | 21 |
| Total | | 18.927 | 13.301 | 19.002 | 13.399 |

* O aumento trata-se substancialmente à benfeitorias realizadas na nova sede administrativa da Companhia conforme detalhado na Nota Explicativa de eventos subsequentes.

A movimentação do imobilizado no período findo em 31 de março de 2024 e exercício findo em 31 de dezembro de 2023 está demonstrada a seguir:

| | 31/03/2024 | | | | | | |
|--|-------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------|---------------|
| | Controladora | | | | | | |
| | Estande de vendas | Benfeitorias em imóveis de terceiros | Equipamentos Informática - Hardware | Móveis e utensílios | Máquinas e equipamentos | Instalações | Total |
| Saldo em 31 de dezembro de 2023 | 12.195 | 219 | 857 | 15 | 15 | - | 13.301 |
| Aquisições | 2.727 | 5.473 | 302 | - | - | - | 8.502 |
| Baixas | (2.494) | - | - | - | - | - | (2.494) |
| Depreciação/amortização | - | (290) | (91) | (1) | - | - | (382) |
| Saldo em 31 de março de 2024 | 12.428 | 5.402 | 1.068 | 14 | 15 | - | 18.927 |

Notas Explicativas

| 31/03/2024 | | | | | | | |
|--|-------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------|---------------|
| Consolidado | | | | | | | |
| | Estande de vendas | Benfeitorias em imóveis de terceiros | Equipamentos Informática - Hardware | Móveis e utensílios | Máquinas e equipamentos | Instalações | Total |
| Saldo em 31 de dezembro de 2023 | 12.079 | 235 | 1.020 | 39 | 21 | 5 | 13.399 |
| Aquisições | 2.727 | 5.473 | 302 | - | - | - | 8.502 |
| Baixas | - | - | - | - | - | - | - |
| Depreciação/amortização | (2.495) | (297) | (105) | (1) | (1) | - | (2.899) |
| Saldo em 31 de março de 2024 | 12.311 | 5.411 | 1.217 | 38 | 20 | 5 | 19.002 |

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

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

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 | |
|-------------------------|--|---------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | | | 31/03/2024 | 31/12/2023 | 31/03/2024 | 31/12/2023 |
| Caixa Econômica Federal | Crédito Associativo (financiamento à produção) | De 8,30% a 9% + TR ao ano | | - | 246.057 | 260.361 |
| Caixa Econômica Federal | Crédito Associativo (financiamento à produção) | Poupança + 5% ao ano | | - | | 4.488 |
| Banco Votorantim S.A. | Cédula de crédito bancário | CDI + 2,2 a.a. | 40.000 | 40.000 | 40.000 | 40.000 |
| Banco do Bradesco | Cédula de crédito bancário | CDI + 1,8 a.a. | 83.788 | 82.686 | 83.788 | 82.686 |
| Total | | | 123.788 | 122.686 | 369.845 | 387.535 |
| Circulante | | | 123.788 | 122.686 | 125.444 | 134.708 |
| Não circulante | | | - | - | 244.401 | 252.827 |

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 março de 2024, 100% 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). 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.

No período findo em 31 de março de 2024 e exercício findo em 31 de dezembro de 2023, e até a emissão destas informações contábeis intermediárias, 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 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.

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

Notas Explicativas

- 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.

No período findo em 31 de março de 2024 e exercício findo em 31 de dezembro de 2023, e até a emissão destas informações contábeis intermediárias, 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 | |
|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 31/03/2024 | 31/12/2023 | 31/03/2024 | 31/12/2023 |
| 2024 | 123.788 | 122.686 | 125.444 | 124.235 |
| 2025 | - | - | 11.823 | 21.621 |
| 2026 | | | 21.405 | 34.094 |
| 2027 | | | 50.908 | 61.191 |
| Acima de 2027 | - | - | 160.265 | 146.394 |
| Total | 123.788 | 122.686 | 369.845 | 387.535 |

Movimentação no exercício

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

| | Controladora | | Consolidado | |
|--------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 31/03/2024 | 31/12/2023 | 31/03/2024 | 31/12/2023 |
| Saldo inicial | 122.686 | 81.545 | 387.535 | 496.470 |
| Captações | - | 180.000 | 63.272 | 600.877 |
| Juros incorridos | 3.735 | 18.388 | 3.735 | 19.936 |
| Juros incorridos - capitalizados (i) | - | - | 5.935 | 33.031 |
| Pagamento de juros e principal | (2.633) | (157.247) | (90.632) | (762.779) |
| Saldo final | 123.788 | 122.686 | 369.845 | 387.535 |

- (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).

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.

Notas Explicativas

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

| | |
|--|--|
| Agente fiduciário | Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários |
| Banco liquidante | Itaú Unibanco S.A. |
| Data de emissão | 08 de março de 2021 |
| Prazo e data de vencimento | 30 (trinta) meses contados da data de emissão. Vencendo, portanto, em 08 de setembro de 2023, ressalvados os casos de vencimento antecipado das Debêntures em razão da ocorrência de Evento de Inadimplemento e de realização de Resgate Antecipado Decorrente de Oferta, com o cancelamento da totalidade das Debêntures) |
| Série | Única |
| Tipo e forma | Nominativas e escriturais, sem a emissão de cautelas ou certificados |
| Prazo de subscrição | A ser realizada em até 24 (vinte e quatro) meses contados do início da Oferta Restrita |
| Valor nominal unitário | R\$ 1.000 (um mil reais) |
| Amortização | Trimestralmente, após 18 (dezoito) meses contados da data de emissão (inclusive), sempre no dia 08 dos meses de março, junho, setembro e dezembro, sendo o primeiro pagamento em 08 de setembro de 2022 |
| Juros | Trimestrais, sem carência |
| Remuneração indicativa | 100% do CDI +2,25% a.a. |
| Garantias e liquidez | Sem garantias. Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Debêntures |
| Covenants financeiros | Sem <i>covenants</i> financeiros. |
| Destinação dos recursos | Recursos a serem destinados para capital de giro da Companhia |
| Direito de preferência | Não haverá direito de preferência para subscrição das Debêntures pelos atuais acionistas da Companhia |
| Principais obrigações da Companhia vinculadas | <p>a) Submeter as demonstrações financeiras da Companhia à auditoria por auditor independente registrado na CVM e enviá-las à B3 e ao agente fiduciário;</p> <p>b) Proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros;</p> <p>c) Fornecer ao agente fiduciário e à CVM todas as informações e documentações legais pertinentes;</p> <p>d) 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;</p> <p>e) Manter seguros adequados para seus bens e ativos relevantes, conforme práticas correntes de mercado; e</p> <p>f) 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.</p> |

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

Movimentação

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

| | Controladora e consolidado | |
|--------------------------------|----------------------------|---------------|
| | 31/03/2024 | 31/12/2023 |
| Saldo inicial | - | 36.336 |
| Juros incorridos | - | 2.146 |
| Pagamento de juros e principal | - | (38.482) |
| Saldo final | - | - |

Notas Explicativas

13. Fornecedores

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

| | Controladora | | Consolidado | |
|---------------------------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| | 31/03/2024 | 31/12/2023 | 31/03/2024 | 31/12/2023 |
| Fornecedores de bens e serviços | 7.519 | 3.868 | 43.063 | 24.218 |
| Cauções e retenções contratuais | 1 | 1 | 20.553 | 19.229 |
| Total | 7.520 | 3.869 | 63.616 | 43.447 |

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 | |
|--|----------------|----------------|
| | 31/03/2024 | 31/12/2023 |
| Contas a pagar pela aquisição de terrenos - (i) | 572.421 | 554.634 |
| Contas a pagar pela aquisição de terrenos - SCPs (ii) | 35.779 | 40.836 |
| Outras contas a pagar pela aquisição de terrenos (iii) | 23.749 | 27.144 |
| Ajuste a valor presente (iv) | (12.995) | (8.092) |
| Total | 618.954 | 614.522 |
| Circulante | 185.918 | 203.266 |
| Não circulante | 433.036 | 411.256 |

- (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 7.058% a.a. durante o período findo em 31 de março de 2024 (6,87% a.a. em 31 de dezembro de 2023), 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 | |
|-------------------|----------------|----------------|
| | 31/03/2024 | 31/12/2023 |
| Em até 01 ano (i) | 185.918 | 203.266 |
| De 01 a 02 anos | 240.470 | 229.201 |
| Acima de 02 anos | 192.566 | 182.055 |
| Total | 618.954 | 614.522 |

- (i) Para fins de segregação entre circulante e não circulante, o critério adotado foi considerar os pagamentos com previsão de liquidação até março de 2025 no curto prazo, enquanto o saldo remanescente foi classificado ao longo prazo.

Notas Explicativas

15. Obrigações trabalhistas e sociais

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 31/03/2024 | 31/12/2023 | 31/03/2024 | 31/12/2023 |
| Salários e ordenados a pagar | 1.330 | 1.503 | 3.602 | 2.966 |
| Gratificações a pagar | 10.959 | 11.240 | 11.844 | 12.919 |
| Provisão de férias e encargos a pagar | 4.004 | 3.853 | 9.291 | 9.485 |
| Provisão de 13º salário e encargos a pagar | 518 | - | 1.493 | - |
| INSS e FGTS a recolher | 1.006 | 856 | 2.611 | 1.920 |
| IRRF a recolher | 1.801 | 1.112 | 2.656 | 1.781 |
| Outras | (32) | - | (28) | - |
| Total | 19.586 | 18.564 | 31.469 | 29.071 |

16. Adiantamentos de clientes

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|--------------|--------------|----------------|----------------|
| | 31/03/2024 | 31/12/2023 | 31/03/2024 | 31/12/2023 |
| Por recebimentos das vendas de imóveis | - | - | 54.800 | 23.483 |
| Por permutas física de terrenos | - | - | 86.796 | 80.947 |
| Outros adiantamentos | 8.719 | 3.562 | 402 | 402 |
| Total | 8.719 | 3.562 | 141.998 | 104.832 |

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:

| | Controladora | | Consolidado | |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 31/03/2024 | 31/12/2023 | 31/03/2024 | 31/12/2023 |
| Processos cíveis | - | - | 43 | 43 |
| Processos trabalhistas | 3.609 | 3.489 | 4.115 | 4.062 |
| Processos tributários | - | - | 14 | 14 |
| Total | 3.609 | 3.489 | 4.172 | 4.119 |

Processos cíveis

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

Processos tributários

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

Notas Explicativas

Processos trabalhistas

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

A movimentação das provisões pode ser assim resumida:

| | Controladora | Consolidado |
|--|--------------|--------------|
| Saldo em 31 de dezembro de 2022 | 3.301 | 4.949 |
| Provisões constituídas durante o exercício | 188 | 329 |
| Pagamentos realizados | - | (1.159) |
| Saldo em 31 de dezembro de 2023 | 3.489 | 4.119 |
| Provisões constituídas durante o período | 120 | 53 |
| Saldo em 31 de março de 2024 | 3.609 | 4.172 |

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

| | Valores | | Quantidade de processos | |
|------------------------|---------------|---------------|-------------------------|------------|
| | 31/03/2024 | 31/12/2023 | 31/03/2024 | 31/12/2023 |
| Processos cíveis | 1.037 | 909 | 30 | 26 |
| Processos tributários | 29 | 29 | 1 | 1 |
| Processos trabalhistas | 20.505 | 17.728 | 48 | 31 |
| Total | 21.571 | 18.666 | 79 | 58 |

No período findo em 31 de março de 2024, foram reconhecidos depósitos judiciais na rubrica de "Outros créditos" no montante de R\$2.098 (R\$2.098 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023).

b) Provisões diversas

A seguir está demonstrada a abertura da rubrica no período findo em 31 de março de 2024 e exercício findo em 31 de dezembro de 2023:

| | Controladora | | Consolidado | |
|------------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| | 31/03/2024 | 31/12/2023 | 31/03/2024 | 31/12/2023 |
| Provisão para garantia | 9.403 | 10.025 | 34.025 | 32.310 |
| Provisão para distrato | - | - | 4.754 | 3.044 |
| Provisão de ITBI | - | - | 17.659 | 13.663 |
| Total | 9.403 | 10.025 | 56.438 | 49.017 |
| Circulante | 6.555 | 7.177 | 39.386 | 31.966 |
| Não circulante | 2.848 | 2.848 | 17.052 | 17.051 |

A movimentação das provisões diversas pode ser assim resumida:

| | Controladora | Consolidado |
|--|---------------|---------------|
| Saldo em 31 de dezembro de 2022 | 11.167 | 22.838 |
| Pagamentos realizados | (1.142) | 26.179 |
| Saldo em 31 de dezembro de 2023 | 10.025 | 49.017 |
| Pagamentos realizados | (622) | - |
| Adições | - | 7.421 |
| Saldo em 31 de março de 2024 | 9.403 | 56.438 |

Notas Explicativas

18. Impostos e contribuições diferidos

a) Composição dos saldos

| | Consolidado | |
|---|---------------|---------------|
| | 31/03/2024 | 31/12/2023 |
| Empresas tributadas pelo lucro presumido - RET | | |
| Imposto de renda e contribuição social | 14.423 | 13.721 |
| PIS e Cofins | 15.673 | 14.967 |
| Total | 30.096 | 28.688 |
| Circulante | 14.069 | 20.871 |
| Não circulante | 16.027 | 7.817 |

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 março de 2025 e estão consistentes com a segregação das contas a receber.

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 | |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 31/03/2024 | 31/03/2023 | 31/03/2024 | 31/03/2023 |
| Lucro antes do IRPJ e da CSLL | 41.497 | 40.766 | 61.050 | 53.546 |
| Ajustes para refletir a alíquota efetiva | | | | |
| Resultado de equivalência patrimonial | (70.989) | (64.096) | - | - |
| Base de cálculo | (29.492) | (23.330) | 61.050 | 53.546 |
| (x) Aplicação de alíquotas do IRPJ - 25% e da CSLL - 9% | 34% | 34% | 34% | 34% |
| Encargos (créditos) nominal | (10.027) | (7.932) | 20.757 | 18.206 |
| Efeito da tributação pelo lucro presumido ou pelo patrimônio de afetação (RET) | 10.027 | 7.932 | (9.386) | (7.915) |
| Total dos impostos | - | - | 11.371 | 10.291 |
| (=) Imposto de renda e contribuição social correntes no resultado | - | - | (10.669) | (7.802) |
| (=) Imposto de renda e contribuição social diferidos no resultado | - | - | (702) | (2.489) |
| Total | - | - | (11.371) | (10.291) |

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 período findo em 31 de março de 2024, o montante é de R\$ 679.721 (R\$ 650.561 em 31 de dezembro de 2023).

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 | Controladora | | Consolidado | |
|--|--|------------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| | | Participante | 31/03/2024 | 31/12/2023 | 31/03/2024 | 31/12/2023 |
| General Legend Desenvolvimento Imobiliário e Comercial Ltda. | Plano Pinheiros Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 30% | - | - | 548 | 547 |
| Silva Solar Empreendimentos Imobiliários Ltda. | Plano Amazonas Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 25% | - | - | 13.661 | 13.329 |
| 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% | - | - | - | - |
| Subtotal | | | - | - | 14.517 | 14.184 |
| Aquisição de participação em SPEs | | | - | 2.625 | - | 2.625 |
| Total | | | - | 2.625 | 14.517 | 16.809 |
| Não circulante | | | - | 2.625 | 14.517 | 16.809 |

Notas Explicativas

A movimentação destes saldos está demonstrada a seguir:

| Sócios ostensivos | Saldo em 31/12/2023 | Reclassificação | Resultado (Nota Explicativa nº26) | Saldo em 31/03/2024 |
|---|------------------------|-----------------|--------------------------------------|------------------------|
| Plano Pinheiros Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 547 | | 1 | 548 |
| Plano Amazonas Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 13.329 | | 332 | 13.661 |
| Plano Xingu Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 10 | | - | 10 |
| Plano Limeira Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 244 | | - | 244 |
| Plano Carvalho Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 54 | | - | 54 |
| MA Rio Branco Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. | - | | - | - |
| Não circulante | 14.184 | | 333 | 14.517 |

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 informações contábeis intermediárias 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 informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, estão demonstrados a seguir:

| | Consolidado | |
|---|------------------|------------------|
| | 31/03/2024 | 31/12/2023 |
| (i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas | | |
| Empreendimentos em construção | | |
| (a) Receita de vendas contratadas | 3.224.630 | 3.164.829 |
| (b) Receita de vendas apropriadas líquidas | (1.629.328) | (1.715.005) |
| = Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas (a) - (b) | 1.595.302 | 1.449.824 |
| (ii) Receita de indenização por distratos | | |
| | (2.294) | (1.612) |
| (iii) Provisão para distratos (passivo) | | |
| Ajuste em receitas apropriadas | (74.634) | (58.862) |
| Ajuste em contas a receber de clientes | 70.046 | 55.639 |
| Receita (reversão) de indenização por distratos | 2.294 | 1.612 |
| = Provisão para distratos (passivo) | (2.294) | (1.611) |
| (iv) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas | | |
| Empreendimentos em construção | | |
| (a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros) | 2.009.046 | 1.960.295 |
| (b) Custos de construção incorridos | (988.123) | (1.036.485) |
| (c) Distratos custos de construção | 484 | 444 |
| = Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros) | | |
| (a + b + c) | 1.021.407 | 924.254 |
| Driver CI/CO (sem encargos financeiros) | 49,16% | 52,85% |
| (v) Custo orçado a apropriar de unidades em estoques | | |
| (a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros) | 1.121.229 | 944.251 |
| (b) Custos de construção incorridos | (529.231) | (479.111) |
| = Custo orçado a apropriar em estoque (sem encargos financeiros) (a + b) | 591.998 | 465.140 |
| Resultados de vendas de imóveis a apropriar | 573.895 | 525.570 |

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 março de 2024, 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 março de 2024 e 31 de dezembro de 2023, o capital social da Companhia é de R\$ 175.228, 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 | 33,50% |
| Rodrigo Fairbanks Von Uhlendorff | 30.360 | 14,86% |
| Rodrigo Uchoa Luna | 44.749 | 21,91% |
| Ações em tesouraria | 6.000 | 2,94% |
| Outros | 54.712 | 26,79% |
| Total | 204.256 | 100,00% |

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).

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

| | 31/03/2024 | 31/12/2023 |
|--|--------------|---------------|
| Quantidade de Ações em tesouraria | 6.000 | 19.184 |
| Preço unitário das ações em tesouraria (*) | 14,00 | 11,68 |
| Valor de mercado das ações em tesouraria | 84.000 | 70.080 |

(*) Valor das ações com base na cotação de fechamento de 28 de março de 2024.

c) Transação entre sócios

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

Notas Explicativas

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 |
| Total | 14.547 |

d) Destinações do resultado do exercício

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia constituiu provisão de dividendos mínimos obrigatórios, conforme cálculos demonstrados a seguir:

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

- (i) 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 foram imputados do dividendo mínimo obrigatório referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, sendo deduzidos do montante que foi destinado à distribuição de dividendos pelo Conselho Administrativo que aprovou 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

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):

Básico

| | Controladora | |
|--|---------------|---------------|
| | 31/03/2024 | 31/03/2023 |
| Lucro atribuível aos acionistas controladores | 41.497 | 40.766 |
| Média ponderada de ações em circulação (em milhares) (i) | 198.256 | 198.256 |
| Lucro básico por ação, expresso em reais | 0,2093 | 0,2056 |

Diluído

| | Controladora | |
|--|---------------|---------------|
| | 31/03/2024 | 31/03/2023 |
| Lucro atribuível aos acionistas controladores | 41.497 | 40.766 |
| Média ponderada de ações em circulação ajustada pelos efeitos dos planos de ações e de opções de ações (em milhares) (i) | 206.012 | 205.654 |
| Lucro diluído por ação, expresso em reais | 0,2014 | 0,1982 |

(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.

Notas Explicativas

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.

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. No período findo em 31 de março de 2024 foram outorgadas um total de 170.000 novas opções (90.000 no exercício findo em 3 de dezembro de 2023).

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 |
| Em 31 de dezembro de 2022 | 7.496.300 | R\$ 1,02 |
| Outorgadas durante o exercício | 90.000 | - |
| Em 31 de dezembro de 2023 | 7.586.300 | R\$ 1,02 |
| Outorgadas durante o período | 170.000f | R\$ 6,15 |
| Em 31 de março de 2024 | 7.756.300 | R\$ 1,13 |

Critérios de mensuração do valor justo

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

Na determinação do valor justo das opções das ações no âmbito do Plano de Opção, foram utilizadas as premissas a seguir, apresentadas para cada data de aquisição (*vesting date*), ou seja, para as opções de ações com direito a ser adquirido em 17 de maio de 2024 e 17 de maio de 2026:

| | 17/05/2024 | 17/05/2026 | Total |
|--|------------|------------|-----------|
| Quantidade de opções de ações | 4.761.800 | 3.174.500 | 7.936.300 |
| Preço médio da ação PLPL3 | R\$4,28 | R\$4,28 | R\$4,28 |
| Preço de exercício | R\$7,63 | R\$7,71 | R\$7,74 |
| Volatilidade esperada do preço de ação (i) | 47,74% | 46,96% | 47,43% |
| Prazo de vida da opção (anos) | 2,70 | 4,70 | 3,50 |
| Período remanescente (anos) | 2,58 | 4,58 | 3,38 |
| Dividendos esperados (ii) | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Taxa de juros livre de risco | 9,35% | 9,91% | 9,57% |
| Valor justo unitário das opções | R\$0,88 | R\$1,49 | R\$1,12 |

Notas Explicativas

- (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

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 março de 2024 o efeito reconhecido foi R\$ 725, e foi registrado no grupo de “outras despesas” da rubrica “Despesas administrativas” (R\$ 2.139 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023).

22. Receita Líquida

A composição da receita operacional líquida está demonstrada a seguir:

| | Consolidado | |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| | 31/03/2024 | 31/03/2023 |
| Venda de imóveis | 533.944 | 408.301 |
| Serviços prestados | 565 | 629 |
| Reversão (provisão) para distrato | (25.687) | (15.613) |
| Receita de indenização por distrato | 1.710 | 309 |
| Ajuste a valor presente | 402 | 5.304 |
| Impostos sobre vendas e serviços | (10.406) | (8.757) |
| Receita líquida operacional | 500.528 | 390.173 |

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 | |
|--|------------------|------------------|
| | 31/03/2024 | 31/03/2023 |
| Custo dos imóveis vendidos | (338.144) | (250.208) |
| Provisão para distrato | 11.096 | 10.621 |
| Encargos financeiros apropriados (Nota Explicativa nº 6) | (7.012) | (9.897) |
| Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados | (334.060) | (249.484) |

24. Despesas comerciais

| | Controladora | | Consolidado | |
|-------------------------------------|----------------|--------------|-----------------|-----------------|
| | 31/03/2024 | 31/03/2023 | 31/03/2024 | 31/03/2023 |
| Marketing, propaganda e comunicação | (423) | 246 | (10.584) | (8.762) |
| Legais e cartoriais | - | - | (9.053) | (9.653) |
| Estandes de vendas | 168 | 145 | (7.945) | (7.514) |
| Despesas com terrenos distratados | - | (363) | - | (467) |
| Despesas com pessoal | (1.266) | (860) | (3.116) | (2.323) |
| Despesas com vendas (i) | - | - | (23.265) | (19.879) |
| Serviços prestados | (288) | (147) | (753) | (741) |
| Outras despesas | (4) | (1) | (38) | (35) |
| Despesas comerciais | (1.813) | (980) | (54.754) | (49.374) |

- (i) Inclui a provisão de ITBI a pagar.

Notas Explicativas

25. Despesas administrativas

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 31/03/2024 | 31/03/2023 | 31/03/2024 | 31/03/2023 |
| Despesa com pessoal | (11.875) | (9.267) | (13.314) | (10.125) |
| Serviços prestados | (4.535) | (5.766) | (9.492) | (8.869) |
| Garantias sobre contratos de construção | - | (551) | - | (551) |
| Remuneração de administradores | (5.514) | (3.090) | (5.669) | (3.688) |
| Utilidades e serviços | (803) | (569) | (3.827) | (2.652) |
| Depreciação e amortização | (1.535) | (508) | (1.907) | (845) |
| Outras despesas | (1.112) | (856) | (1.905) | (861) |
| Despesas administrativas | (25.374) | (20.607) | (36.114) | (27.591) |

26. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|--------------|--------------|-----------------|-----------------|
| | 31/03/2024 | 31/03/2023 | 31/03/2024 | 31/03/2023 |
| Resultado de SCPs | - | - | (333) | (241) |
| Indenizações a terceiros | - | - | - | (1.042) |
| Reversão (constituição) de provisão para contingências | (120) | (42) | (53) | 58 |
| Reversão (constituição) Perdas estimadas com créditos | - | - | (17.988) | (12.958) |
| Outras receitas (despesas) | 1 | (850) | 1 | (876) |
| Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas | (119) | (892) | (18.373) | (15.059) |

27. Receitas (despesas) financeiras, líquidas

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 31/03/2024 | 31/03/2023 | 31/03/2024 | 31/03/2023 |
| Receitas financeiras | | | | |
| Rendimentos de aplicações financeiras | 2.506 | 3.979 | 6.338 | 6.839 |
| Multa e juros recebidos | - | - | 256 | 167 |
| Descontos obtidos | - | 1 | 20 | 2 |
| Variações monetárias ativas | | | 1.442 | |
| Outras receitas financeiras | 95 | 254 | 2.521 | 4.622 |
| Total | 2.601 | 4.234 | 10.577 | 11.630 |
| Despesas financeiras | | | | |
| Comissões, impostos e taxas bancárias | (127) | (344) | (251) | (367) |
| Juros e multas passivas | (4.660) | (4.650) | (5.887) | (6.015) |
| Variações monetárias passivas | - | (91) | (616) | (367) |
| Total | (4.787) | (5.085) | (6.754) | (6.749) |
| Receitas (despesas) financeiras, líquidas Total | (2.186) | (851) | 3.823 | 4.881 |

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 março de 2024, as coberturas totais de seguros contratadas eram R\$ 3.751.049 (R\$ 3.460.436 em 31 de dezembro de 2023) 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 Advocáticos com cobertura de R\$ 30.000 em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023.

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 |
|-------------------------------------|--------------|------------|-----------------------------------|
| | 31/03/2024 | 31/12/2023 | |
| Ativos financeiros | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 12.202 | 4.582 | Custo amortizado |
| Aplicação financeira sem restrições | 40.756 | 88.617 | Valor justo por meio do resultado |
| Contas a receber de clientes | - | - | Custo amortizado |
| Partes relacionadas | 54.324 | 34.128 | Custo amortizado |
| Passivos financeiros | | | |
| Fornecedores | (7.520) | (3.869) | Custo amortizado |
| Arrendamentos a pagar | (23.876) | (24.031) | Custo amortizado |
| Empréstimos e financiamentos | (123.788) | (122.686) | Custo amortizado |
| Debêntures | - | - | Custo amortizado |
| Partes relacionadas | (212.520) | (58.545) | Custo amortizado |

Notas Explicativas

| | Consolidado | | Classificação |
|---|-------------|------------|---|
| | 31/03/2024 | 31/12/2023 | |
| Ativos financeiros | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 22.354 | 127.987 | Custo amortizado |
| Aplicações financeiras sem restrições | 191.860 | 184.821 | Valor justo por meio do resultado |
| Aplicações financeiras com restrições | 69.206 | 113.228 | Valor justo por meio do resultado |
| Contas a receber de clientes | 678.110 | 570.376 | Custo amortizado |
| Passivos financeiros | | | |
| Fornecedores | 63.616 | (43.447) | Custo amortizado |
| Arrendamentos a pagar | (24.825) | (25.080) | Custo amortizado |
| Empréstimos e financiamentos | (369.845) | (387.535) | Custo amortizado |
| Debêntures | - | - | Custo amortizado |
| Partes relacionadas | (10.639) | (10.672) | Custo amortizado |
| Outros débitos com terceiros - SCPs | (14.517) | (16.809) | Valor justo por meio do resultado |
| Credores a pagar por aquisição de imóveis | (618.954) | (614.522) | 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;
- 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;

Notas Explicativas

- 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.

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 12 de abril 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 de 2025.

Notas Explicativas

Indexadores com exposição

| Indexador | Projeção de cenários 2025 | | | | |
|-----------|---------------------------|--------------|------------------|----------------|----------------|
| | 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 | 1,74% | 2,61% | 3,48% | 4,35% | 5,22% |
| TR | 0,04% | 0,06% | 0,09% | 0,11% | 0,13% |
| IGP-M | 1,83% | 2,74% | 3,65% | 4,56% | 5,48% |
| IPCA | 1,97% | 2,95% | 3,93% | 4,91% | 5,90% |

Notas Explicativas

Ativos e passivos líquidos por indexador

| Ativos e passivos líquidos | Saldo em 31/03/2024 | Consolidado | | | | | |
|---|------------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|
| | | CDI | INCC | TR | IGPM | IPCA | Sem indexador |
| Caixa e bancos | 22.354 | - | - | - | - | - | 22.354 |
| Aplicações financeiras | 260.440 | 260.440 | - | - | - | - | - |
| Contas a receber (*) | 859.777 | - | 276.167 | - | - | 60.622 | 522.988 |
| Total de ativos com riscos financeiros | 1.142.571 | 260.440 | 276.167 | - | - | 60.622 | 545.342 |
| Empréstimos e financiamentos | (369.845) | (123.788) | - | (246.057) | - | - | - |
| Arrendamentos a pagar | (24.825) | - | - | - | (24.825) | - | - |
| Fornecedores | (75.002) | - | - | - | - | - | (75.002) |
| Contas a pagar por aquisição de imóveis | (618.954) | - | (222.623) | - | - | (378.507) | (17.824) |
| Total de passivos com riscos financeiros | (1.088.626) | (123.788) | (222.623) | (246.057) | (24.825) | (378.507) | (92.826) |
| Total líquido | 53.945 | 136.652 | 53.544 | (246.057) | (24.825) | (317.885) | 452.516 |

(*) 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 | Saldo em 31/03/2024 | Consolidado | | | | | |
|----------------------------|------------------------|-----------------|-----------------|---------------------|-------------------|-------------------|--|
| | | Queda de 50% | Queda de 25% | Cenário Provável | Aumento de 25% | Aumento de 50% | |
| CDI | 136.652 | 5.808 | 8.711 | 11.615 | 14.519 | 17.423 | |
| INCC | 53.544 | 932 | 1.397 | 1.863 | 2.329 | 2.795 | |
| TR | (246.057) | (105) | (156) | (209) | (261) | (314) | |
| IGP-M | (24.825) | (453) | (680) | (906) | (1.133) | (1.359) | |
| IPCA | (317.885) | (6.247) | (9.370) | (12.493) | (15.617) | (18.740) | |
| Sem indexador | 452.516 | - | - | - | - | - | |
| Total | 53.945 | (65) | (98) | (130) | (163) | (195) | |

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:

| | 31/03/2024 | |
|---|-----------------|-----------------|
| | Controladora | Consolidado |
| Dívida total (empréstimos e financiamentos) (i) | (123.788) | (369.845) |
| (-) Caixa e equivalentes de caixa | 52.958 | 214.214 |
| (-) Aplicações financeiras com restrições | - | 69.206 |
| Total | (70.830) | (86.425) |

| | 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 |
| Total | (29.487) | 38.501 |

(i) Não considera saldos de arrendamentos a pagar.

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

| Instrumento | Controladora - 31/03/2024 | | | Consolidado - 31/03/2024 | | |
|-------------------------------------|---------------------------|-----------------|----------------|--------------------------|-----------------|------------------|
| | Até 01 ano | Acima de 01 ano | Total | Até 01 ano | Acima de 01 ano | Total |
| Empréstimos e financiamentos | 123.788 | - | 123.788 | 125.444 | 244.401 | 369.845 |
| Fornecedores | 7.520 | - | 7.520 | 75.002 | - | 75.002 |
| Obrigações por compra de imóveis | - | - | - | 185.918 | 433.036 | 618.954 |
| Outros débitos com terceiros – SCPs | - | - | - | - | 14.517 | 14.517 |
| Total | 131.308 | - | 131.308 | 386.364 | 691.954 | 1.078.318 |

| Instrumento | Controladora - 31/12/2023 | | | Consolidado - 31/12/2023 | | |
|-------------------------------------|---------------------------|-----------------|----------------|--------------------------|-----------------|------------------|
| | Até 01 ano | Acima de 01 ano | Total | Até 01 ano | Acima de 01 ano | 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 |
| Total | 126.555 | - | 126.555 | 381.421 | 678.267 | 1.059.688 |

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, 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 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 março de 2024 e 31 de dezembro de 2023, a Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos.

f) Risco de *Funding* para o PMCMV

A companhia utiliza majoritariamente recursos do FGTS para financiamento de suas obras e para financiamento do mutuário final. No ano de 2023 o orçamento inicial do FGTS foi de R\$68,1 Bi e precisou ser suplementado para atender à demanda da habitação, finalizando o ano em R\$109,9 Bi contratados. Para 2024 o orçamento aprovado do FGTS para a habitação é de R\$105,6 Bi. Uma eventual insuficiência do orçamento do FGTS para atender à crescente demanda de habitação pode impactar o custo de financiamento das obras pela eventual necessidade de utilização de fontes de recursos mais caras, além de afetar a capacidade de concessão de financiamento ao cliente final, causando reflexos na receita da companhia e aumentando o risco de distratos.

30. Transações que não afetam caixa

Para os períodos findos em 31 de março de 2024 e 2023, as transações que não representaram desembolso de caixa nas atividades de investimentos e financiamentos estão apresentadas a seguir:

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|--------------|----------------|--------------|----------------|
| | 31/03/2024 | 31/03/2023 | 31/03/2024 | 31/03/2023 |
| Juros capitalizados nos estoques | | - | 3.556 | 7.742 |
| Remensuração de arrendamentos | 3 | 1.613 | (3) | 1.621 |
| Encontro de contas entre dividendos distribuídos versus mútuos a receber com SPEs | 3.000 | 313.219 | | 313.219 |
| Total | 3.003 | 314.832 | 3.553 | 322.582 |

Notas Explicativas

31. Eventos subsequentes

No dia 25 de abril de 2024 em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária (“AGOE”) da Companhia, foi aprovado pelos acionistas a alteração de endereço da sede social da Plano&Plano, a qual passa a ser localizada na cidade e Estado de São Paulo na Rua Gerivatiba, nº 207, conjunto 172, Butantã. Na referida AGOE, em virtude da alteração do endereço de sede da Companhia, também ficou aprovado a alteração do artigo 5º do Estatuto Social da Companhia com sua respectiva consolidação.

* * *

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 31 de março de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com a NBC TG 21 – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). A revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo a NBC TG 21 e a IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR).

Ênfase

Conforme descrito na Nota Explicativa no 2.1, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação da NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP no 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As informações trimestrais acima referidas incluem as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 09 de maio 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 / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

A Diretoria da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A., sociedade por ações com sede na rua Gerivatiba no 207, Bairro do Butantã, CEP 05501-900, 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 informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia relativas ao trimestre findo em 31 de março de 2024, as quais foram elaboradas nos termos da lei e do Estatuto Social da Companhia; e (ii) reviram, discutiram as conclusões expressas no relatório sobre a revisão de informações trimestrais relativo ao período encerrado em 31 de março de 2024 e concordam com tal revisão.

São Paulo, 09 de março de 2024

Rodrigo Fairbanks von Uhlendorff – Diretor Presidente

Rodrigo Uchoa Luna – Diretor Vice-Presidente

João Luís Ramos Hopp – Diretor Vice-Presidente Executivo

Renée Garófalo Silveira – Diretora de Incorporação

Leonardo Araújo – Diretor de Operações Financeiras

Gustavo Augusto Trombeli - Diretor de Engenharia

Wevertonn de Oliveira Costa – Diretor comercial

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 Gerivatiba no 207, Bairro do Butantã, CEP 05501-900, 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 informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia relativas ao trimestre findo em 31 de março de 2024, as quais foram elaboradas nos termos da lei e do Estatuto Social da Companhia; e (ii) reviram, discutiram as conclusões expressas no relatório sobre a revisão de informações trimestrais relativo ao período encerrado em 31 de março de 2024 e concordam com tal revisão.

São Paulo, 09 de março de 2024

Rodrigo Fairbanks von Uhlendorff – Diretor Presidente

Rodrigo Uchoa Luna – Diretor Vice-Presidente

João Luís Ramos Hopp – Diretor Vice-Presidente Executivo

Renée Garófalo Silveira – Diretora de Incorporação

Leonardo Araújo – Diretor de Operações Financeiras

Gustavo Augusto Trombeli - Diretor de Engenharia

Wevertonn de Oliveira Costa – Diretor comercial