PERPLAN HOLDING E PARTICIPAÇÕES S.A PARECER DA ADMINISTRAÇÃO e Participações S..A. As minutas foram recebidas e analisadas individualmente tra que não tiveram conhecimento de nenhum fato ou evidência que não estej Os membros da administração da Perplan Holding e Participações S..A, abaixo 31.12.2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangenssinados, dentro de suas atribuições e responsabilidades legais e estatutárias, te, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício pelos administradores e discutidas previamente. Com base nos trabalhos e dis-refletido nas referidas Demonstrações Financeiras e opinam que as referidas incocederam ao exame do Relatório Anual e das Demonstrações Financeiras financeiras financeiras forentes ao exercício de 2023 que compreendem o balanço patrimonial em mento da diretoria executiva à Assembleia Geral Ordinária da Perplan Holding cussões desenvolvidos ao longo do exercício, nas análises e entrevistas efetua-das, nos acompanhamentos e esclarecimentos prestados, a administração regis-

Nota <u>Controladora</u> <u>Consolidado</u> <u>4T2023 4T2022</u> <u>4T2023 4T2022</u>

4.601 23.001

13.800

31.136 49.878 240.594

91.719

4 682

Capital Tesouraria Legal de lucros

1.987 **3.415**

602

- 463 - 13.800 10.152 47.877 - 5.464

<u>44.936</u> <u>60.030</u> <u>486.411</u> <u>208.152</u>

3.879 - 3.879 -43.692 54.419 43.692 54.419

133.571 124.294 133.571 124.294

(16.125)

(16.125)

 $\frac{7.096}{7.096}$ $\frac{39.944}{39.944}$ $\frac{}{-}$ $\frac{}{-}$ $\frac{}{99.863}$ $\frac{}{123.805}$

1.235

 $\frac{-7.665}{10.152} - \frac{7.665}{47.877}$

39.465

8.520

1.960

3.685

- 1.871 - 10.152 47.877 114.351

<u>Controladora</u> <u>Consolidado</u> <u>4T2023</u> <u>4T2022</u> <u>4T2023</u> <u>4T</u>2022

1.720 958 563 2.599

5.840

1.184 817 477 2.204

4.682

Líquido

16.481

(8.244)

(27)

ções Baixas

Adi-

27

531 667

rência 4T2023

5.969

3.942 3.280

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS15). Nossa opinião não está ressalvada em re- latório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de

operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de a não ser que a administração pretenda liquidar a empresa ou cessar suas operações, ou expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da empresa e suas controladas operações. Os ladas. Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das

4T2023 4T2022

aldo inicial

gralizado, estão assim demonstra Sócios Quotistas ML5 PPL I Participações Ltda FL Junqueira Participacoes Ltda. Villas Boas Investimentos

e Participações Ltda AAFR I Participações Ltda Ações em Tesouraria

Receita operacional bruta Vendas imobiliárias

Serviços prestados Outras Receitas Operacionais

Deduções da receita bruta (-) Impostos incidentes s/ vendas e (-) Devoluções e abatimentos (-) Ajuste a valor presente (-) Provisão para distratos

e serviços prestados possui a seguinte c

20. Despesas com vendas Descrição Comissões de vendas Marketing, publicidade e propaganda Stand de vendas e decorado

Prêmio de vendas Consultoria, assessoria e serviços PJ Outras despesas comerciais (-) Recuperação de despesas comerciais Total

21. Despesas gerais e administrativas Descrição Com pessoal Serviços prestados PJ Assessora e consultoria

Assessoria e consultoria Cursos e palestras Energia elétrica, água e gás Telecomunicações e internet Manutenções e conservações Seguros

Seguros Impostos e taxas diversas Combustíveis e lubrificantes Correios, malotes e telégrafo

Imóveis a receber
Imóveis a comercializar
Passivos:
Empréstimos e financiamentos
Adiantamentos de clientes
Resultado:
Receita bruta
Deduções da receita batt

usto dos imóveis ven icro bruto espesas com vendas

cetta bruta duções da receita bruta **ceita líquida** sto dos imóveis vendidos e serviços prestados

DIRETORIA

Mateus Candia Leoni - Diretor / Francisco Mendes - Diretor Administrador

responsáveis pela governança da empresa e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras. Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras indi-

viduais e consolidadas Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as de-monstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres

de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir re-

segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções rele-

vantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consi-

deradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, den-

tro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com

base nas referidas demonstrações financeiras. Como parte da auditoria realizada de

acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento

profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financei-

ras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, pla-

nejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opi-nião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do

que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles

internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais. • Obte-mos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos

Descrição Ativos: Contas a receber

Custos dos Imóveis Vendidos Custos dos Serviços Prestados Custo com garantias (-) Provisão para distratos Total

Descrição

18 86.000 86.000 86.000 - (16.125) -

serviços prestados

Jucro pruto Receitas (despesas) operacionais

ucro antes do resultado financeiro

Lucro antes da tributação

Diferidos
Lucro líquido do exercício
Lucro líquido atribuído aos:
Quotistas controladores

Quotistas não controladores ucro líquido do exercício ucro (quotistas combinad

por cota do capital social

Lucro líquido do exercício

(25.858)

Instalações Veículos Moveis e Utensilios Equipamentos de Informática Maquinas e Equipamentos Stand de vendas e decorado

Descrição Cédula de crédito

bancário Cédula de crédito

bancario **Total** Circulante Não circulante

Descrição Saldos iniciais (+) Captação (-) Amortização (+) Encargos

(c) Vencimento

Caução de fornecedores Distratos a Pagar

(c) Movimentação da depreciação

Lucro nquiuo do exercicio Cutros resultados abrangentes Resultado abrangente do exercicio arribuído aos: 9.276 13.261 8.261 9.276 13.261

124.294

9.277

844 201 23.001

32.912

91.673

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

23.871 **51.004**

(16.125)

8.813 **43.692**

Balanços patrimoniais

caixa e equivalentes de caixa lítulos e valores mobiliários contas a receber de clientes - AC estoque de imóveis a comercializa fributos a recuperar

Induos uneridos - AC
Outros créditos - AC
Total do ativo circulante
Ativo não circulante
Realizável a longo prazo
Contas a receber de clientes - ANC
Denésitos indicionis

ributos a recuperar ributos diferidos - AC

Depósitos judiciais Partes relacionadas - Ativ Dutros créditos - ANC ributos diferidos - ANC

Intangível Total do ativo não circulante Total do ativo

(b) Títulos e Valores Mobiliários

CDBs) Aplicação Contamax Pertificados de depósitos bancários

lientes lientes de venda de imóveis lientes por prestação de serviços) Ajuste a valor presente) Provisão para distratos

de juros de 12% ao ano. Provisão para distratos Saldo inicial Adições

Expectativa de recebimento
Vencidos

4 Vencer

serviços prestados

6. Estoques de imóveis a comercializar Descrição

Imóveis a comercializar - Construídos móveis a comercializar - em Constru Terrenos para futuro

empreendimento imobiliário Encargos financeiros capitalizados Custos de manutenção pós obra Adiantamentos a fornecedores de obra Provisão para distratos Total

rtes relacionadas - Ativo

relacionadas - Passivo

Mata da Chuva Empreendimento CP-Construplan Gerenciamento

(a) Saldos ativos Em conta específica de partes relacionadas Mata da Chuva Empreendimentos Imobiliários

CP-Construpian Gerenciamento
de Obras e Negocios Ltda.
Sermaf Obras e Empreendimentos Ltda Me
VEBER CINTRA CHAGAS
ML5 PPL I Participações Ltda.
FL Junqueira Participações Ltda.
Bevilacqua Participações Ltda.
Villas Boas Investimentos e Participações Ltda.
AFR I Participações Ltda.
Perplan Santa Tereza Sul Empreendimentos

Impobiliarios Spe Ltda - SCP Franca 01 Desenvolvimento Imobiliario SPE Ltda CPPB SPE - Planej. e Desenv. de

IMOBILIARIO SPE LTDA SCP Perplan Tenerife 36 Empreendimento Imobiliario Spe Ltda

com empresas controladas Fazenda Santa Rita do Picadao

Em conta específica de partes relacionadas.

Empreendimentos Imobiliarios - Spe Ltda Perplan Fazenda Panorama

Empreendimentos Imobiliarios SPE LTDA Perplan - Zona Norte Gleba C

Empreendimentos Imobiliarios SPE LTDA. Perplan - Zona Norte - Gleba B

Empreendimento Imobiliario SPE LTDA Perplan - CP 03 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.-Perplan CP Hype Residence

Perplan CP Hype Residence

Empreendimento Imobiliario SPE Ltda

Perplan - CP 05 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda.
Perplan Parque dos Resedas

Empreendimento Imobiliario SPE Ltda

Upper - Empreendimento Imobiliario SPE Ltda

Perplan 05 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda

Perplan 05 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda

- Perplan 05 Empreendimento Imobiliário - SPE Ltda

Terras de Paragon Belver Empreendimento

Impobiliário - SPE Ltda

Imobiliário - SPE Ltda Perplan 07 Empreendimento Imobiliário - SPE Ltda SPE Vitta Vita Virginia 1 Ltda. Perplan 08 Empreendimento Imobiliario - SPE Ltda Perplan 10 Empreendimento Imobiliario SPE Ltda Perplan 10 Empreendimento Imobiliario SPE Ltda Perplan Nature Home Resort

reupian Nature Home Resort
Empreendimento Imobiliario - SPE Ltda
Perplan NP 870 Empreendimento Imobiliario SPE Ltda.
Perplan S Empreendimento Imobiliario SPE Ltda.
Perplan 16 Empreendimento Imobiliario Spe Ltda
Perplan 16 Empreendimento Imobiliario SPE Ltda
Perplan 17 Empreendimento Imobiliario SPE Ltda
Perplan 18 Empreendimento Imobiliario SPE Ltda

Aos Administradores e Ouotistas da PERPLAN HOLDING E PARTICIPACÕES

S/A. Ribeirão Preto - SP **Opinião** Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da **Perplan Holding e Participações S/A**, identificadas como

ontroladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimo-ial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do re-

ultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o

exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo

resumo das principais políticas contábeis. Em nossa opinião, as demonstrações fi-anceiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em

odos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consoli-

ada da **Perplan Holding e Participações S/A** em 31 de dezembro de 2023, o desem-

penho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa

ndividual e consolidado para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas

ntábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro

(IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), aplicáveis às

entidades de incorporação imobiliária no Brasil. **Base para opinião** Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nos-

as responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a

eguir intitulada "Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações finan-

eiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à empresa e suas

ontroladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de

Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Fe-

deral de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e

propriada para fundamentar nossa opinião. Ênfase Conforme descrito na nota expli-

cativa 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas

CPPB SPE - Planej, e Desenv. de
Empreendimentos Imobiliários Ltda
Mateus Candia Leoni
ADILSON PERDIZA VILLAS BOAS
ARACIO PERDIZA VILLAS BOAS
Fernando Paoliello Junqueira
Heloisa Sukadolnik
Jordao Nascimento Dos Santos 04153607576
Perplan 34 Empreendimento imobiliario SPE Ltda SCP
Joseano Alves Dos Reis Decoracao
Perplan 37 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda SCP
PERPLAN 20 EMPREENDIMENTO
IMOBILIARIO SPE LTDA SCP
IMOBILIARIO SPE LTDA SCP

Descrição Fundos de investimentos restritos Certificados de depósitos bancários (CDB) Certificados de depósitos bancários

1.766

1.770

Notas Explicativas Contexto operacional A empresa Perplan Holding e Participações S.A.

iedade anônima de capital fechado, com sede na cidade de Ribeirão Preto/SP, consti-

uida em 3/10/2000. A Perplan Holding e Participações S.A.. ("Controladora") e sua ontroladas têm por atividade preponderante a incorporação de imóveis residenciais

comerciais e loteamento urbano. O desenvolvimento dos empreendimentos de in-

poração imobiliária e de loteamento urbano são realizados pela Controladora e por

empreendimentos ("SPEs"), de forma isolada (controlada integral) ou em conjunto

es controladas e coligadas, criadas com o propósito específico de desenvolver

utros parceiros. As sociedades controladas compartilham com a Controladora ras e seus custos corporativos, gerenciais e operacionais. A Controladora

nistrada por um conselho de administração e uma diretoria. O conselho é com-

sidente e 1 diretor administrativo. 2. Principais práticas e políticas con eis 2.1 Declaração de conformidade As demonstrações financeiras individuais e

o por cinco membros, eleitos em reunião de sócios que se reúnem, ordinariamente

retoria, que sempre será eleita pelo conselho de administração, é composta por 1

solidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas

tábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro

orporação imobiliária no Brasil. Os aspectos relacionados a transferência de con ole na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da mpresa, alinhado àquele manifestado pela CVM no Oficio Circular CVM/SNC/SEP

02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15). 3.

ra contabilizar certos ativos, passivos e outras operações. As estimativas e os julga-

tos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica

s para as circunstâncias. As estimativas e julgamentos que apresentam um risco

nificativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis ativos e passivos para o próximo exercício social, estão contemplados a seguir:

 a) Redução ao valor recuperável dos ativos Para determinar se o excedente ao valor ntábil na compra de entidades apresenta um valor maior em seu valor recuperável, eccessário fazer estimativas do fluxo de caixa futuro da unidade geradora de caixa

nde esse excedente foi alocado. O cálculo do valor justo é baseado em estimativas de

uxos de caixa futuros esperados, comum a taxa de desconto que represente o custo de

As aplicações são remuneradas de acordo com a variação de suas respectivas coe a operação compromissada é remunerada à taxa média da variação do Cl e podem ser resgatados de acordo com a necessidade de recursos da Empres. 5. Contas a receber de clientes Controladora Consolida Descrição 47202 47202 47202 47202 47202

As contas a receber de venda de imóveis são, substancialmente, atualizadas pela vaacção do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves e, pos eriormente, pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) acrescida

Os saldos recebíveis de receita bruta de vendas à apropriar e o saldo de custos a incor rer não contabilizados de transações de vendas de imóveis já contratadas, incluindo a

spectiva receita financeira conforme aplicável, referentes a imóveis não concluídos

Os valores acima, referentes a clientes por incorporação imobiliária e receita de vendas

apropriar, têm a seguinte composição por vencimento, do valor contratual de nidades vendidas:

Controladora Consolidado spectativa de recebimento encidos 472023 472022 472022 22.045 116

. Outros Os outros ativos são apresentados ao valor de custo ou de realização

8.1 Saldos Patrimoniais A classificação dos saldos entre ativos e passivos circulantes e não circulantes considera a análise do prazo de liquidação das transações envolvidas.

s e a operação compromissada é remunerada à taxa média da variação do CDI,

Controladora Consolidado 4T2023 4T2022 4T2023 4T2022

 Controladora
 Consolidado

 4T2023
 4T2022
 4T2023
 4T2022

1.766 2.959 52.830 38.869

Controladora Consolidado 4T2023 4T2022 4T2023 4T2022

 Controladora
 Consolidado

 4T2023
 4T2022
 4T2023
 4T2022

Controladora Consolidado 4T2023 4T2022 4T2023 4T2022

- 307.889

(4.600) (12.730) **290.615** 169.311

121.304

(12.730)

- (12.730)

73.096 414.753 106.808

307.945 414.753

Controladora Consolidado 4T2023 4T2022 4T2023 4T2022 33

- 11.522 - 309 - 1.571 34 4.907 18 3.205

7.261 8.559

15.741 43

2.466

2 882

15.355 2.420 4.651 469

1.915 750 1.123 835

<u>5.196</u> <u>2.189</u> <u>7.665</u> <u>23.942</u>

 $\frac{12.292}{12.292} \frac{10.137}{31.981} \frac{47.877}{17.161}$

143

2.959

2.506 2.534

35.270

17.560

35.910

Total

(1)

mentos, estimativas e premissas contábeis significativos Na elaboração das onstrações financeiras individuais e consolidadas, é necessário utilizar estimativas

2.959

12.894 **520.058**

121.304

188.578

12.292 42.133 65.038 123.805

Passivo e patrimônio líquido Passivo circulante Empréstimos e financiamentos - PC Fornecedores - PC

rigações tributárias uisição de Investimentos - PC iantamento de clientes - PC videndos a pagar butos diferidos - PC

Otutras obrigações
Total do passivo circulante
Passivo não circulante
Empréstimos e financiamentos - PNC
Adiantamento de clientes - PNC
Provisão para garantia de obras
Obrigações por aquisições

de terrenos - PNC Obrigações tributárias - PNC Aquisição de Investimentos - PNC Partes relacionadas - Passivo

Partes relacionadas - Passivo
Provisão para riscos e contingências
Passivo a descoberto - Investimentos
Tributos diferidos - PNC
Outras obrigações - PNC
Total do passivo não circulante
Patrimônio líquido
Capital social
Ações em Tesouraria
Reserva I egal

Reserva Legal
Reservas de lucros
Patrimônio líquido atribuído

aos quotistas controladores Patrimônio líquido atribuído

aos quotistas não controladores Total do patrimônio líquido Total do passivo e patrimônio líquido

Aumento de Capital Perdas de participação de não controladores Distribuição de dividendos Lucro líquido do exercício Ações em tesouraria Transferência entre reservas de lucro

Aumento de Capital Perdas de participação de não controladore Distribuição de dividendos

Perplan 20 Empreendimento Imobiliario Spe Ltda Perplan 21 Empreendimento Imobiliario Spe Ltda Perplan 21 Empreendimento Imobiliario Spe Ltda Perplan 25 Empreendimento Imobiliario Spe Ltda Perplan 26 Empreendimento Imobiliario Spe Ltda Perplan 26 Empreendimento Imobiliario Spe Ltda Perplan 27 Empreendimento Imobiliario Spe Ltda Perplan 27 Empreendimento Imobiliario SPE Ltda Dembia 27 Empreendimento Imobiliario SPE Ltda Perplan 28 Empreendimento Imobiliario SPE Ltda Perplan 29 Empreendimento Imobiliario SPE Ltda Perplan 20 Empreendimento

Perplan 22 Empreendimento Imobiliario Spe Ltda Perplan Horiz Residence Empreendimento Imobiliario Spe Ltda Perplan Tenerife 36 Empreendimento

Imbiliario Spe Ltda Perplan 40 Empreendimento Imobiliario SPE Ltda. Perplan 41 Empreendimento Imobiliario SPE Ltda. Perplan 45 Empreendimento Imobiliario SPE Ltda. Perguest Jaguariuna Empreendimento

Imobiliario SPE Ltda
Perplan 35 Empreendimento Imobiliario Spe Ltda
Residencial Quinta do Monte SPE Ltda

Cunita da Colina

Empreendimento Imobiliario SPE Ltda

Perplan 54 Empreendimento Imobiliario SPE Ltda.

Perplan 49 Empreendimento Imobiliario SPE Ltda.

Perplan Helade Empreendimento Imobiliario SPE Ltda.

Perplan 52 Empreendimento Imobiliario SPE Ltda.

Perplan 48 Empreendimento Imobiliario SPE Ltda.

Perplan 37 Empreendimento Imobiliario SPE Ltda.

Perplan 37 Empreendimento Imobiliario SPE Ltda.

Perplan 50 Empreendimento Imobiliario SPE Ltda.

Perplan 50 Empreendimento Imobiliario SPE Ltda.

Perplan 53 Empreendimento Imobiliario SPE Ltda.

Perplan 53 Empreendimento Imobiliario SPE Ltda.

Perplan 54 Empreendimento Imobiliario SPE Ltda.

Perplan 55 Empreendimento Imobiliario SPE Ltda.

Perplan 56 Empreendimento Imobiliario SPE Ltda.

Perplan 57 Empreendimento Imobiliario SPE Ltda.

Perplan 58 Empreendimento Imobiliario SPE Ltda.

Perplan Empreendimento Imobiliario SPE Ltda.

(b) Saldos passivos
Em conta específica de partes relacionadas
Controladora
47202 47

Empreendimento Imobiliario SPE Ltda Quinta da Colina

de Obras e Negocios Ltda. SPE Mall Civitas Ltda PVB Holding e Participações Ltda. Brio Incorporadora Ltda Nice Penna de Barros Cruz e Outros Regional Vitta Ribeirao Preto

Desenvolvimento Imobiliario Ltda

Bilconsper Construção Ltda CPPB SPE - Planej. e Desenv. de

Imobiliario Spe Ltda

Empreendimentos Imobiliários Ltda Jardim Sul Ribeirao Preto

Altre Emprendimentos e Investimentos Imobiliarios Ltda Casuarina Empreendimentos e Participacoes Ltda Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A. Bivi Holding S.A. Construtora Perdiza Villas Boas Ltda MARCIO FERDIZA VILLAS BOAS

Empreendimento Imbolilario SPE Ltda
SPE VITTA VILA VIRGINIA 2 LTDA
ML5 PPL I Participações Ltda
FL Junqueira Participações Ltda
Bevilacqua Participações Ltda
Bevilacqua Participações Ltda
Villas Boas Investimentos e Participações Ltda
AFR I Participações Ltda.
Perplan Tenerife 36 Empreendimento
Imbolilario Spe Ltda

Em conta específica de partes relaciona das, com empresas controladas Perplan Villa Toscana Empreendimento

Imobiliario SPE LTDA Perplan Villa Romana Empreendimento

Imobiliario SPE Ltda Perplan Villa Piemonte Empreendimento

Perplan Villa Piemonte Empreendimento Imobiliario - SPE LTDA Perplan Santa Tereza Sul Empreendimen-tos Imobiliários SPE Ltda Uber Van der Robe - SPE Ltda Perplan CP Marquises Park Residence Empreendimento Imobiliario SPE Ltda. Perplan CP THZ 2965 Empreendimento

Empreendimento Imobiliario SPE Ltda Perplan Terraço D Itália Empreendimento

Perplan 14 Empreendimento Imobilia Perplan Marie 160 Empreendimento Imobiliario SPE Ltda Perplan Grandverse Empreendimento

Empreendimento Imobiliario SPE Ltda Perplan Residencial do Bosque SPE Ltda Perplan Residencial Mata de Santa

Ativo circulante Imposto de renda pessoa jurídica (IRPJ) Contribuição social sobre o lucro (CSSL) Programa de Integração social (PIS) Contribuição para fins sociais (COFINS) RET diferido

Ativo não circulante Imposto de renda pessoa juridica (IRPJ) Contribuição social sobre o lucro (CSSL) Programa de Integração social (PIS) Contribuição para fins sociais (COFINS) RET diferido

assivo circulante Imposto de renda pessoa jurídica (IRPJ) Contribuição social sobre o lucro (CSSL) Programa de Integração social (PIS) Contribuição para fins sociais (COFINS) RET diferido

Total
Passivo não circulante
Imposto de renda pessoa jurídica (IRPJ)
Contribuição social sobre o lucro (CSSL)
Programa de Integração social (PIS)
Contribuição para fins sociais (COFINS)
RET diferido
Total

Descrição
Edificios
Benfeitorias em imóveis de terceiros
Veículos
Móveis e Utensilios
Equipamentos de Informática
Maquinas e Equipamentos
Stand de vendas e decorado

Terrenos Edificios Benfeitorias em imóveis de terceiros

(b) Movimentação do custo

Descrição

11. Imobilizado 11.2 Consolidado (a) Imobilizado

fotal Passivo circulante

Tereza SPE Ltda

Imobiliário - SPE Ltda Perplan 11 Empreendimento Imobiliario - SPE Ltda Perplan 14 Empreendimento Imobiliario Spe Ltda

8.2 Transações com Partes Relacionadas As transações com partes relacionadas são o.2. Talasações com rattes Netacionidadas sa utalisações com partes telacionidadas sao efetuadas com controladas e parceiros em empreendimentos em condições específicas negociadas entre as partes e em montantes significativos. Sobre estes saldos não inci-

ridos e RET diferido (a) Saldos O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS (que integram o RET - Regime Especial de Tributação - IN RFB 1.435/2013)

porárias entre a base fiscal, que determina a tributação pelo regime de caixa, (Instrução

13.807 **24.726**

4T2022

3.942 3.280

de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais

de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária nes-te país. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Empresa, para o

reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias

não concluídas, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Oficio circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018

lação a este assunto. Outros assuntos: auditoria dos valores correspondentes ao

exercício anterior Não auditamos, nem foram auditadas por outros auditores indepen-

dentes, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas correspondentes ao

exercício findo em 31 de dezembro de 2022, cujos valores foram apresentados para

fins comparativos e, consequentemente, não emitimos opinião sobre elas. Responsa-

bilidade da administração e da governança pelas demonstrações financeiras indi-

viduais e consolidadas A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com

as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório

financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB),

nos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações

financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou

erro. Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Empresa continuar operan-do, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade

aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, e pelos controles inter-

diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças tem

Normativa SRF nº 84/79) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário.

dem quaisquer encargos financeiros. 9. Imposto de renda e contribuição social dife-

Guestier Participacoes Ltda. Altre Empreendimentos e

Transferência entre reservas de lucro Saldos em 31/12/2022

ransferência entre reservas de lucro aldos em 31/12/2023

Demonstração do resultado

> 21.197 21.189 (58.844) 21.189 19.100

(8.228) (7.928) 13.261

13.261

0,15

9.276 13.261 11.813 13.261

Controladora Consolidado 4T2023 4T2022 4T2023 4T2022 9.276 13.261 11.813 13.261

9.276 13.261 11.813 13.261

9.276 13.261 11.813 13.261

tas não controladores mônio líquido

14.522

2.537

Adi-

9.276 13.261

9.276

- <u>(244.442)</u> - 77.944

11.813

9.276

0,11

9.276

Trans-

- 138.039

49.878 143.740 49.878 281.779 - 41.185 49.878 240.594

49.877 19.827 281.779

97.811 **281.779**

22.059

Controladora Consolidado 4T2023 4T2022 4T2023 4T2022

Controladora Consolidado 4T2023 4T2022 4T2023 4T2022

<u>Controladora</u> <u>Consolidado</u> <u>4T2023</u> <u>4T2022</u> <u>4T2023</u> <u>4T2022</u>

398.360

3.728 **404.566**

 $\frac{(82.180)}{322.386}$

(3.610)

1.360 (27.951)

4T2023

Incorporação 4T2023 4T2022

(99.623)

- (9.979) (8) (12.159) - (416) - (221) - (193) - (1.548) - (122) - (226) - (24) - (244)

194.370 202.023

(276.834) (64.113)

(56.100) **273.920** (207.247)

30. Aprovações das demonstrações financeiras Estas demonstrações foram aprovadas pela administração da Controladora em 08/03/2024

(244.442)

Consolidado 4T2023 4T2022 (238.393)

Consolidado 4T2023 4T2022 (3.433)

(1.241)

(212)

(1.453)

solidado 4T2022

4T2023

7.423 (3.582) **5.464**

otalmente subscrito e inte

2.260) 1.623

229

(197) (377)

916

49.878 **49.878**

Total do patri

Assinado digitalmente por: FRANCISCO JORGE ROSA FILHO CPF: 056.898.198-75 Data: 23/04/2024 06:30:35 -03:00

(322)

(1.453) (22.980)

(835) 38.199

13.261

13.260

13.260

124.300

11.814

91.673

Consolidado 4T2023 4T2022

Demonstrações estão em condições de serem encaminhadas à deliberação da Assembleia Geral de Acionistas.

Controladora 4T2023 4T2022 4T2023 4T2022 9.276 13.261 11.813 13.261 atividades operacionais: Lucro líquido do exercício

Consolidado

_(12.655) _(4.471)

(1.562) (28.169)

(1.562) (28.169)

138 **8.452**

(40) (138)

Lucro líquido do exercicio 9.27 Ajustes para conciliar o lucro líquido do exercício às Ajustes para concinar o lucro inquiud do exercicio as disponibilidades geradas pelas atividades operacionais: Depreciação Baixa do imobilizado Iributos diferidos Resultado de equivalência patrimonial (15.532) janhos/Perdas em investimentos 72 rovisão/reversão para contingência Provisão para garantia com manutenção de imóveis - Provisão para garantia com para garantia garantia garantia garantia garan (15.532) (21.197)

Provisão para garantia com manutenção Provisão para distrato Juros e variações monetárias sobre

(6.184) (7.936)

71.506

empréstimos e financiamentos Ajuste a valor presente de contas a receber Resultado do exercício ajustado Variações nos ativos e passivos: Contas a receber de clientes Estoques de imóveis a comercial Outros ativos (2) 20.302

Outros ativos Fornecedores e obrigações por aquisição de terrenos Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias Adiantamento de clientes

geradas pelas ativ. operacionais <u>(6.186)</u> (9.813) (315.263) <u>6.504</u> Fluxo de caixa das atividades de investimentos: <u>35.970</u> <u>13.168</u> <u>144</u>.551 11.167

Outros passivos Disponibilidades líquidas (aplicadas) geradas nas ativ. de investimentos

Fluxo de caixa das atividades de financiament Captação de empréstimos e financia: Amort. de empréstimos,

(10.095) (19.364) (110.681) (63.471) (19.689) (30.107) (7.707) (8.469) - (13.885)

financiamentos e juros
Variação em partes relacionadas
Variação ed participação de
não controladores em investidas
Distribuição de Controladadas
Distribuição de lucros
Disponibilidades líq. geradas (aplicadas) (29,784) (3,355) 169,150 (45,840)

pelas ativ. de financiamentos Aumento (Diminuição) Variação de caixa
Variação do caixa e equivalentes de caixa
Variação do caixa e equivalentes de caixa no fim do período
Caixa e equivalentes de caixa no início do período
Aumento (Diminuição) do caixa e equivalentes de caixa Materiais de escritório e limpeza (-) Recuperação de despesas administrativas 22. Outras receitas (despesas) líquidas Descrição

Despesas financeiras

monetárias passivos

Total

Despesas bancarias mpostos sobre operações financeiras - IOF incargos sobre empréstimos e financiament Descontos concedidos uros, comissões e variações

24. Impostos de renda e contribuição

Descrição Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas

Empreendimentos em construção:

a) Receita de vendas contratadas

b) Receita de vendas apropriadas líquidas

Ajuste em receitas apropriadas Ajuste em contas à receber de clientes Receita de indenização por distratos Ajuste em adiantamento de clientes

Empreendimentos em construção:
(a) Custo orçado das unidades vendidas
Custo incorrido líquido
(b) Custos de construção incorridos
(c) Distratos - custos de construção

(sem encargos financeiros) (a + b)

Descrição Lucro antes da tributação (-) Resultado financeiro líquido -

nota explicativa 24
EBITDA
(%) do EBITDA sobre a receita

escrição
) Empréstimos e financiamentos
) Caixa e equivalentes de caixa
) Títulos e valores mobiliários
=) Dívida líquida (A)

instrumentos financeiros é demonstrada a seguir:

Total do patrimônio líquido (B) Relação da dívida sobre o

patrimônio líquido (A/B)

Ativos Caixa e equivalentes de caixa Títulos e valores mobiliários

ornecedores Adiantamento de clientes

nos e financiamentos

brigações por aquisições de terrenos artes relacionadas

(i) Empréstimos e recebíveis (ii) Valor justo por meio do resultado (iii) Passivo ao custo amortizado

imóveis próprios ou de terceiros

4T2023

96.189 78.446

(4.945) (629)

72.068 (25.936) **46.132** (33.579) 12.553 (9.758)

Loteamento 4T2022

ritulos e valores mo Contas a receber Partes relacionadas Outros créditos Total Passivos Empréstimos e finai

Descrição

nota explicativa 10

operacional líquida

custo orçado a apropriar de unidades vendida

Subtotal
Custo orçado a apropriar no resultado (a + b + c)
Custo orçado a apropriar em estoque
Emprendimentos em construção:
(a) Custo Orçado das Unidades
Custo Incorrido Líquido
(b) Custos de construção Incorridos
Subtotal
Custo orçado a apropriar em estoques
(com encargos finançaires) (a + b)

De acordo com a Lei de Incorporação Imobiliár

amortização e do resultado com equivalência patrimonial.

das têm o compromisso legal de finalizar os projetos de incorporação imobiliária e

de loteamento que foram aprovados e que não mais estejam sob cláusula resolutiva, segundo a qual poderia ter ocorrido a desistência da incorporação e devolução dos montantes recebidos aos clientes. **26. EBITDA ajustado** O EBITDA ajustado é uma

metodologia utilizada para medição da *performance* operacional da Empresa. Consiste no lucro antes dos efeitos dos impostos, resultado financeiro líquido, depreciação o

27. Gerenciamento de risco No curso normal das suas operações, o Grupo é exposto

A sos seguintes riscos relacionados aos seus instrumentos financeiros: • Risco de crédito;
 Risco de liquidez; • Risco de mercado; e • Risco operacional. A dívida da Empresa

e controladas para relação ajustada do capital ao final do exercício é apresentada a

28. Classificação e valor justo dos instrumentos financeiros A classificação dos

29. Informações por segmento A Administração do Grupo definiu os segmentos ope-

racionais com base nos relatórios utilizados para a tomada de decisões estratégicas

pelo Conselho de Administração. Foram identificados três segmentos operacionais, os quais são gerenciados separadamente, como segue: i. Incorporação imobiliária

residencial: divisão responsável pela incorporação, construção e comercialização de

4T2023

56

(129)

CONTADOR

Carlos Henrique Pereira - CRC: 1SP291092/O-9

estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração. • Conclui

mos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza rele-

vante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em

relação à capacidade de continuidade operacional da empresa e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relató-

rio de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras indivi-

duais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem

inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria ob-

tidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar

a empresa e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional.

Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financei-

ras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consoli-

dadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatíve

com o objetivo de apresentação adequada. • Obtemos evidência de auditoria apropria-

da e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de

negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da

auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria. Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusi-

pianejado, da epoca da aduntoria e das Constatações significantes de acadomis, inclui-ve as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos. Ribeirão Preto SP, 08 de março de 2024.

BLB Auditores Independentes - CRC 2SP023165/O-2

Rodrigo Garcia Giroldo - CRC 1SP222658/O-6

a) Os ganhos/perdas em investimentos são decorrentes de alterações con-

(72)

Descrição teceitas financeiras tendimentos de aplicações financeiras uros, multas e variação monetária ativa Descontos obtidos Ajuste a valor presente

 Controladora
 Consolidado

 4T2023
 4T2022
 4T2023
 4T2022
 Controladora Consolidado 4T2023 4T2022 4T2023 4T2022 (1)

(116) (1.323) (502) (17) (8) (26.396) (22.980) (3.576) (167)(6.260) (7.623) (12.153)

social Os impostos correntes e pa recolhimento diferido apresentam a seguinte composição:
 Controladora
 Consolidado

 4T2023
 4T2022
 4T2023
 4T2022
 25. Receitas e custos dos empreendimentos em andamento - Consolidado

(2.045 Consolidado 4T2022

(3.365) (5.772) 923

(8.214)

(267.017) (186.020) (202.641) 16.621

(80.997)

- 379 (7.684) (8) 20.400 52.411

2.534 52.830 1.766 2.959 52.830 38.09 38.016 46.919 226.415 56.658 133.571 124.294 133.571 124.294

 Controladora
 Consolidado

 4T2023
 4T2022
 4T2023
 4T2022

 39.782
 49.878
 281.779
 99.623

28,46 37,75 169,51 45,58

___Controladora ____Consolidado

1.766 2.959 52.830 38.869 1.2022 39.943 65.038 121.616 12.292 39.943 65.038 121.616 14.058 42.902 426.698 167.114

39.782 49.877 281.779 99.623 - 22.059 916 - 64.871 -- 40.009 -- 91.719 -7 963 47.877 112.162

7.963 47.877 112.162 39.782 57.840 548.314 212.701

4T2023

290.615 280.469

(281.779) (64.871)

404.566

(82.180) **322.386** (244.442) 77.944

Consolidado Total 4T2022

 $\begin{array}{c} 142 \\ 210 \end{array}$

(99.623)

252 (574) (322)

ficação 4T2023 4T2022 4T2023 4T2022

0,06 (162,77)

Edificios Benfeitorias em imóveis de terceiros Veiculos Moveis e Utensilios Equipamentos de Informática Maquinas e Equipamentos Stand de vendas e decorado (2.007) (2.071) (5.293) (2.958) 12. Empréstimos e financiamentos (a) Composição Controladora <u>4T2023</u> <u>4T2022</u> <u>4T2023</u> <u>4T2022</u> Juros de 10% 39.782 39.782 8.646 31.136 Os fluxos de amortizações vão até 2028. As garantias são hipotecas e recebíveis dos respectivos imóveis. (b) Movimentação - 60.000 (10.095) (10.123) 39.782 <u>Controladora</u> 4T2023 <u>4T2022</u>
 Controladora
 Consolidado

 4T2023
 4T2022
 4T2023
 4T2022

 15.449
 881

 6.477
 35

14. Obrigação por aquisição de terrenos Corresponde à obrigações assumidas por aquisição de terrenos para futura incorporação de empreendimentos imobiliários. A classificação no passivo circulante e não circulante foi efetuada de acordo com a data

de vencimento das parcelas dos contratos. As parcelas classificadas no não circulante

não possuem data de vencimento definida, uma vez que deverão ser liquidadas me-

diante permuta de empreendimentos a serem iniciados. 15. Adiantamento de clientes

16. Provisão para contingências O Grupo, com base na avaliação dos assessores

rridicos, mantém as seguintes provisões para os casos de perdas prováveis (valores ualizados monetariamente): Controladora 4T2023 4T2022 4T2022 4T2022 7013 1.318 1.407

Juntamente com a assessoria jurídica a administração do Grupo não identificou even-

son animente con a assessoria plantata a aminimatação do Grapo não actimiento e ten-tos passados que se caracterizassem por uma contingência ou riscos relevantes do qual seja provável que um recurso econômico seja requerido para provisioná-lo ou liqui-

dá-lo, além dos mencionados nas notas explicativas. A movimentação nos exercícios

17. Patrimônio líquido (a) Capital social Composto por 86.004.000 cotas em

9.145 18. Receita operacional líquida A receita líquida de vendas possui a seguinte com

19. Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados O Custo dos imóveis vendidos

<u>Controladora</u> 4T2023 4T2022

<u>Controladora</u> 4T2023 4T2022

Controladora 4T2023 4T2022

31/12/2023 e de 2022, no valor nominal de R\$ 1,00 cada,



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: GZBP4-PDGED-D2YYS-6YESY

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

✓ FRANCISCO JORGE ROSA FILHO (CPF 056.898.198-75) - FAROL CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA (CNPJ 71.661.599/0001-52) em 23/04/2024 06:30 - Assinado com certificado digital ICP-Brasil

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinefacil.onlinesolucoesdigitais.com.br/validate/GZBP4-PDGED-D2YYS-6YESY

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinefacil.onlinesolucoesdigitais.com.br/validate