

PPP Habitacional SP Lote 1 S.A.
C.N.P.J.: 21.876.833/0001-90 - NIRE: 3530047562-3

Relatório da Administração

Aos Administradores e Acionista da **PPP Habitacional SP Lote 1 S.A.** São Paulo - SP
A Administração da PPP Habitacional SP Lote 1 S.A., cumprindo as determinações legais e estatutárias, submete à apreciação do Acionista o Balanço Patrimonial, as Demonstrações de Resultado e das Mutações do Patrimônio Líquido e a Demonstração dos Fluxos de Caixa relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

A PPP Habitacional SP Lote 1 S.A. foi constituída em 26 de janeiro de 2015, com sede em São Paulo, e tem como objeto social, único e exclusivo, executar o objeto previsto no Contrato, firmado com o Governo do Estado de São Paulo, por intermédio da Secretaria de Habitação do Estado de São Paulo.
Expressamos nossa sincera gratidão à acionista pela confiança depositada em nossa equipe executiva, aos colaboradores pelo incansável empenho e dedicação demonstrados ao longo deste ano, ao nosso seletto cliente pela preferência aos nossos produtos e serviços, aos fornecedores pela valiosa parceria estabelecida conosco e a todos os envolvidos direta ou indiretamente nos negócios da empresa.

Balanço patrimonial 31 de dezembro de 2023 e 2022 - (Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Consolidado			Notas	Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022			31/12/2023	31/12/2022
Ativo circulante				Passivo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	2	32.787	22.155	Empréstimos e financiamentos	-	-	8.206
Contas a receber	3	75.063	77.602	Fornecedores	2.010	-	3.132
Estoques		67.575	49.781	Obrigações trabalhistas e tributárias	8.162	-	9.306
Impostos a recuperar		115	58	Imposto de Renda e Contribuição Social	4.209	-	3.565
Despesas antecipadas		8.234	6.880	Adiantamento de clientes	15.166	-	13.488
Créditos diversos		591	17.473	Obrigações por Permutas	4.628	-	4.301
Total do Ativo circulante		184.365	173.949	Outras Contas a pagar	26.504	-	24.196
				Total do passivo circulante		60.679	66.174
Ativo não circulante				Passivo não circulante			
Contas a receber	3	282.781	240.636	Empréstimos e financiamentos	-	-	4.103
Estoques		22.632	23.729	Adiantamento de clientes	96.523	-	107.550
Créditos diversos		3.459	3.459	Obrigações Tributárias	22.631	-	23.936
Depósitos judiciais		246	222	Imposto de Renda e Contribuição Social	26.851	-	25.616
Imobilizado	4	3.039	5.655	Provisão para Riscos	2.723	-	1.992
Intangível		54	77	Dividendos a pagar	37.289	-	20.377
Total do Ativo não circulante		312.211	273.778	Outras Contas a Pagar	481	-	795
				Total do passivo não circulante		186.498	184.369
Total do Ativo		496.576	447.727	Patrimônio líquido	5		
				Capital social		91.954	91.954
				Reserva legal		18.391	15.502
				Reserva de lucros retidos		110.263	61.527
				Total do Patrimônio líquido		220.608	168.983
				Participação de não controladores		28.791	28.201
				Total do passivo e patrimônio líquido		496.576	447.727

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido 31 de dezembro de 2023 e 2022 - (Valores expressos em milhares de reais)

	Capital Social		Reserva de Lucros		Lucros acumulados	Subtotal	Particip. de não controladores	Total
	Integralizado	Reserva Legal	Reserva de lucros retidos	Lucros				
Saldos em 31 de Dezembro de 2021	91.954	11.212	30.396	-	-	133.562	38.638	172.200
Aumento de Capital	-	-	-	-	-	-	(3.645)	(3.645)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	85.798	85.798	85.798	(6.792)	79.006
Destinações:								
Constituição da reserva legal	-	4.290	-	(4.290)	-	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	(20.377)	(20.377)	-	-	(20.377)
Realização da reserva de lucros	-	-	-	(30.000)	(30.000)	-	-	(30.000)
Constituição da reserva de lucros	-	-	31.131	(31.131)	-	-	-	-
Saldos em 31 de Dezembro de 2022	91.954	15.502	61.527	-	-	168.983	28.201	197.184
Aumento de Capital	-	-	-	-	-	-	(2.430)	(2.430)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	70.537	70.537	70.537	3.020	73.557
Destinações:								
Constituição da reserva legal	-	2.889	-	(2.889)	-	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	(16.912)	(16.912)	-	-	(16.912)
Realização da reserva de lucros	-	-	-	(2.000)	(2.000)	-	-	(2.000)
Constituição da reserva de lucros	-	-	48.736	(48.736)	-	-	-	-
Saldos em 31 de Dezembro de 2023	91.954	18.391	110.263	-	-	220.608	28.791	249.399

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras 31 de dezembro de 2023 e 2022 - (Valores expressos em milhares de reais)

1. Políticas contábeis - As demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem a Lei das Sociedades por Ações bem como os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). As demonstrações financeiras foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto, pela valorização de determinados ativos e passivos financeiros, os quais, quando aplicável, são mensurados pelo valor justo. Essas demonstrações financeiras são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia.

1.1. Principais práticas contábeis - a) Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária - Reconhecimento de receita - As receitas de incorporação imobiliária são reconhecidas à medida do andamento financeiro, representado pelo quociente do custo de obra incorrido sobre os custos totais orçados, aplicados sobre os totais dos contratos firmados. Reconhecimento de custos e despesas - Os custos e despesas são apurados e reconhecidos em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios, ou seja, quando mensuráveis e incorridos. b) Caixa e equivalentes de caixa - Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e para investimentos de longo prazo. A Companhia considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor e resgatável em até 3 meses. c) Contas a receber - O Contas a Receber refere-se aos créditos a receber de clientes provenientes dos contratos firmados, sendo o valor do saldo devedor dos contratos atualizados em conformidade com suas respectivas cláusulas contratuais. Para os créditos decorrentes de contratos relativos às unidades imobiliárias não concluídas (em construção), são aplicados os procedimentos descritos na Nota 1.1.a. A parcela da carteira de contas a receber reconhecida nas demonstrações financeiras de acordo com os procedimentos da Nota 1.1.a é demonstrada pelo seu valor presente de realização. d) Imobilizado - São apresentados pelo custo, líquido da depreciação acumulada e/ou perdas acumuladas por redução ao valor recuperável, se for o caso. As depreciações são computadas pelo método linear, levando em consideração as taxas descritas na Nota 4 e reconhecidas no resultado do período. O valor residual e a vida útil estimada dos bens são revisados e ajustados, se necessário, na data de encerramento do exercício. e) Demais ativos e passivos circulantes e não circulantes - Um ativo é reconhecido no balanço quando se trata de recurso controlado pela Companhia decorrente de eventos passados e do qual se espera que resulte em benefícios econômicos futuros. Um passivo é reconhecido no balanço quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. f) Impostos - As alíquotas de impostos e as leis tributárias usadas para calcular o montante de impostos são aquelas que estão em vigor na data do balanço em que a Companhia opera e gera receita tributável. A Administração periodicamente avalia a posição fiscal das situações nas quais a regulamentação fiscal requer interpretação e estabelece provisões quando apropriado. g) Ajuste a valor presente de ativos e passivos - Os ativos e passivos monetários de longo prazo, quando existentes, são

atualizados monetariamente e, portanto, estão ajustados pelo seu valor presente. O ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários de curto prazo é calculado, e somente registrado, se considerado relevante em relação às demonstrações contábeis tomadas em conjunto. h) Redução ao valor recuperável (impairment) - A Companhia avalia, ao menos uma vez ao ano, a indicação de fatores que acarretariam a redução ao valor recuperável dos itens de investimentos, ativo imobilizado e intangível. Para o exercício de 2023 não foram identificados fatores que possam acarretar redução dos valores desses ativos.

1.2. Julgamentos e estimativas - A preparação das demonstrações financeiras requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas, no seu melhor julgamento, que afetam os montantes apresentados de ativos e passivos, assim como os valores de receitas, custos e despesas.

2. Caixa e equivalentes de caixa - A Companhia, seguindo suas políticas de aplicações de recursos, têm mantido suas aplicações financeiras em investimentos de baixo risco junto a instituições financeiras de primeira linha no Brasil. Dado o perfil de liquidez imediata das aplicações, elas são consideradas como equivalentes de caixa.

Descrição	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Caixas	36	36
Bancos	311	2.901
Aplicações Financeiras	32.440	19.218
Total Caixa e Equivalentes a Caixa	32.787	22.155

Descrição	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Clientes de incorporação imobiliária	357.844	318.238
Total de contas a receber	357.844	318.238
(-) Parcelas de curto prazo	75.063	77.602
(=) Parcelas de longo prazo	282.781	240.636

Descrição	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Máquinas e equipamentos	2.641	2.659
Veículos	1.043	1.043
Computadores	1.364	1.319
Estandes de vendas	251	1.955
Bens de arrendamento	1.467	2.197
Total Imobilizado	6.766	9.173
(-) Depreciação acumulada	(3.727)	(3.518)
Total do Imobilizado líquido	3.039	5.655

Demonstração do resultado exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022
Receita Operacional Líquida	6	194.502	376.796
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados		(108.208)	(207.747)
Lucro bruto		86.294	169.049
Receitas (despesas) operacionais:			
Despesas gerais e administrativas		(3.986)	(5.798)
Despesas comerciais		(2.468)	(2.002)
Despesas tributárias		7	(111)
Outras receitas (despesas) operacionais		(2.958)	(486)
		(9.405)	(8.397)
Resultado financeiro			
Despesas financeiras		(4.497)	(75.305)
Receitas financeiras		9.678	8.502
		5.181	(66.803)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		82.070	93.848
Imposto de renda e contribuição social		(8.513)	(14.842)
Lucro (prejuízo) líquido do exercício		73.557	79.006
Lucro (prejuízo) líquido atribuível aos acionistas:			
Não controladores		3.020	(6.792)
Controladores		70.537	85.798

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstração dos fluxos de caixa exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais)

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Lucro líquido do período	70.537	85.798
Ajustes para conciliar o lucro líquido do exercício		
Depreciação e amortização	995	1.146
Baixas do ativo imobilizado	1.878	1.299
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	732	125
Impostos provisionados e não pagos	281	7.861
Lucro líquido ajustado	74.423	96.228
(Aumento) redução dos ativos operacionais		
Contas a receber	(39.606)	(120.581)
Estoques	(16.698)	(11.649)
Depósitos judiciais	(24)	(137)
Cretores diversos	16.824	12.227
Despesas antecipadas	(1.354)	2.016
(Aumento) redução dos passivos operacionais		
Obrigações trabalhistas e tributárias	(851)	819
Fornecedores	871	14.604
Contas a pagar por realização de investimentos	-	-
Compromissos por permuta	327	-
Adiantamento de clientes	(9.329)	502
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	24.584	(5.971)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Acréscimo do imobilizado	(257)	(3.958)
Acréscimo do intangível	23	23
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(233)	(3.935)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Ingresso de empréstimos	-	12.310
Amortização dos empréstimos	(12.310)	(10.852)
Lucros Distribuídos	(2.000)	(30.000)
Aumento (redução) de não controladores	591	(10.436)
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento	(13.719)	(38.978)
Aumento (diminuição) saldos de caixa e equivalentes de caixa	10.632	(48.884)
Variável líquida no exercício		
Disponibilidades e aplicações financeiras no início do exercício	22.155	71.039
Disponibilidades e aplicações financeiras no final do exercício	32.787	22.155
Aumento (redução) saldos de caixa e equivalentes de caixa	10.632	(48.884)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

A movimentação do imobilizado, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 é como segue:

	Consolidado			
	31/12/2022	Custos	Baixas	Depreciações
Veículos	790	-	-	(180)
Máquinas e equipamentos	1.059	127	(125)	(217)
Computadores	811	45	-	(245)
Bens de arrendamento	1.051	36	-	(353)
Estandes de vendas	1.954	48	(1.752)	-
Total	5.655	256	(1.877)	(995)

5. Patrimônio líquido
5.1. Capital social - Em 31 de dezembro de 2023, o Capital Social, totalmente subscrito é de R\$ 91.954 representado por 91.954.453 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal que já se encontra totalmente integralizado.
5.2. Reserva de lucros
5.2.1. Reserva legal - Constituída à alíquota de 5% sobre o lucro do exercício, até atingir o montante de 20% do capital social ou 30% em conjunto com reserva de capital, de acordo com a Lei das Sociedades por Ações.
5.2.2. Reserva de retenção de lucros - Constituída principalmente para a manutenção da capacidade de investimentos da Companhia.
5.3. Dividendos mínimos obrigatórios - Aos detentores de ações ordinárias é assegurado um dividendo mínimo obrigatório de 25%, que é calculado com base no lucro líquido, ajustado pelas variações patrimoniais das reservas, conforme legislação societária vigente.

	31/12/2023
Lucro líquido do exercício	70.537
Reserva Legal (5%)	2.889
Lucro líquido a distribuir	67.648
Dividendo mínimo obrigatório (25%) conforme art. 37 do Estatuto da PPP	16.912

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Receitas de Imóveis	160.749	363.990
Receita de Serviços Prestados	37.187	24.817
Impostos Incidentes sobre vendas	(3.434)	(12.011)
Receita Operacional Líquida	194.502	376.796

(i) Os impostos incidentes sobre as vendas e serviços são "Programa de Integração Social" (PIS) e "Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social" (COFINS).

Conselho de Administração
Lucas Mattos - Tércio J. A. F. Barbosa - Oswaldo A. M. Junior
Diretoria
Lucas Mattos - Hubert E. de Carvalho
Controlador
Leigmar M. C. Martins - Contadora - CRC MG 069.270-0
Gerente de Controladoria
Alexsandro P. Cardoso - Contador - CRC MG 095.661/O-5

