

**PINE****PINE ENTRE VERDES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**

CNPJ nº 24.769.056/0001-73

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores Cotistas: Submetemos à apreciação de V.Sas. as Demonstrações Financeiras da Pine Entre Verdes Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (Pine Entre Verdes), para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, acompanhadas das devidas notas explicativas e do relatório do auditor independente.

13 de abril de 2022

A Administração

BALANÇO PATRIMONIAL (Em milhares de Reais - R\$)				
	Notas	31/12/2021	31/12/2020	
ATIVO				
Disponibilidades	4	64.137	487	
Ativos Financeiros			17.759	
Títulos e valores mobiliários	5.a	—	17.759	
Outros Ativos	6	506.418	482.715	
Diversos		441.067	453.517	
Rendas a Receber		66.280	30.602	
(-) Provisão para perdas esperadas associadas ao risco de crédito	(929)	(1.404)	—	
Total do Ativo		570.555	500.961	

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÃO DE MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (Em milhares de Reais - R\$)

	Notas	Capital Social	Reservas de Lucros Legal	Estatutária	Lucros (Prejuízos) Acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2019		500.797	808	8.466	—	510.071
Prejuízo do exercício		—	—	—	(11.324)	(11.324)
Absorção da Reserva Estatutária		—	—	(8.466)	8.466	—
Absorção da Reserva Legal		—	(808)	—	808	—
Saldos em 31 de dezembro de 2020		500.797	—	—	(2.050)	498.747
Saldos em 31 de dezembro de 2020		500.797	—	—	(2.050)	498.747
Lucro líquido do exercício		—	—	—	2.222	2.222
Aumento de Capital	9.a	65.000	—	—	—	65.000
Destinação do lucro:						
Reserva legal		—	9	—	(9)	—
Reserva estatutária		—	—	163	(163)	—
Saldos em 31 de dezembro de 2021		565.797	9	163	—	565.969

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (Valores expressos em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário da cota)

1. CONTEXTO OPERACIONAL: A Pine Entre Verdes é uma sociedade de responsabilidade limitada localizada na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830 - Bloco 4 - Vila Nova Conceição - São Paulo - SP, iniciou suas atividades no ano de 2016 e tem por objeto social, única e exclusivamente, a participação no desenvolvimento imobiliário do "Loteamento Entre Verdes".

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS: a) **Declaração de conformidade:** As Demonstrações Financeiras foram elaboradas, tendo a sua base de preparação as políticas contábeis do Banco Pine S.A., controlador da Pine Entre Verdes, para a utilização do Banco Pine S.A. na elaboração de suas demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (Bacen), e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão. Em atendimento ao CPC 24, informamos que estas demonstrações financeiras foram aprovadas pela Diretoria da Pine Entre Verdes em 13 de abril de 2022, dentre outras providências.

3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS: a) **Apuração do resultado:** As receitas e despesas são apropriadas pelo regime de competência mensal. As receitas e despesas de natureza financeira são apropriadas observando-se o critério pro rata temporis, substancialmente com base no método exponencial. As operações com taxas pós-fixadas são atualizadas até as datas dos balanços. **b) Caixa e equivalentes de caixa:** Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e aplicações interfinanceiras de liquidez, cujo vencimento das operações na data da efetiva aplicação seja igual ou inferior a 90 dias e apresentem baixo risco de mudança de valor justo, que são utilizados pela Pine Entre Verdes para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo. **c) Títulos e valores mobiliários:** Os títulos e valores mobiliários da Pine Entre Verdes são classificados na categoria "títulos para negociação". Os títulos classificados na categoria "títulos para negociação" são os títulos e valores mobiliários adquiridos com o propósito de serem ativa e frequentemente negociados. Esses títulos apresentam seu valor de custo atualizado pelos rendimentos incorridos até as datas dos balanços e ajustado pelo valor de mercado, sendo esses ajustes registrados à adequada conta de receita ou despesa no resultado do exercício. **d) Outros ativos circulante e realizável a longo prazo:** São demonstrados pelos valores de custo, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias auferidos, deduzidos, quando aplicável, das correspondentes provisões para perdas ou ajustes ao valor de realização. **e) Passivos circulante e exigível a longo prazo:** São demonstrados por valores conhecidos ou calculáveis, incluindo, quando aplicável, os encargos e as variações monetárias ou cambiais incorridos. **f) Ativos e passivos contingentes e obrigações legais:** O reconhecimento, a mensuração e a divulgação dos ativos e passivos contingentes, e obrigações legais (fiscais e previdenciárias) são efetuados de acordo com os critérios do Pronunciamento Técnico CPC nº 25, da seguinte forma: • Ativos contingentes: não são reconhecidos nas demonstrações financeiras, exceto quando da existência de evidências que propiciem a garantia de sua realização, sobre as quais não cabem mais recursos; • Contingências passivas: é determinado à probabilidade de quaisquer julgamento ou resultados desfavoráveis destas ações, assim como do intervalo provável de perdas. A determinação da provisão necessária para essas contingências é feita após análise de cada ação e com base na opinião dos seus assessores legais. Estão providenciadas as contingências para aquelas ações que julgamos como provável a possibilidade de perda. As provisões requeridas para essas ações podem sofrer alterações no futuro devido às mudanças relacionadas ao andamento de cada ação. • Obrigações legais (fiscais e previdenciárias): referem-se a processos judiciais relacionados a obrigações tributárias, cujo objeto de contestação é sua legalidade ou a constitucionalidade que independente da avaliação acerca da probabilidade de sucesso, os montantes discutidos são integralmente provisionados e atualizados de acordo com a legislação vigente. **g) Provisão para imposto de renda e contribuição social:** As provisões para imposto de Renda e Contribuição Social sobre o lucro fiscal são calculadas pelo regime de tributação do lucro presumido. No lucro presumido a alíquota de Imposto de Renda (IR) é de 15%, com adicional de 10% para o lucro excedente à R\$20 por mês durante o exercício e Contribuição Social de 9% aplicadas sobre uma base reduzida, ou seja, distinta conforme receita correspondente:

Classificação da receita	Percentual presumido da base tributária
Receitas das atividades próprias	8% para IR e 12% para CSLL
Outras receitas operacionais	100% para IR e CSLL
Receitas financeiras	100% para IR e CSLL

O Programa Integração Social (PIS) foi apurado com base na alíquota de 0,65% (regime cumulativo), aplicável sobre as receitas auferidas pela Pine Entre Verdes, reduzida das exclusões e deduções permitidas pela legislação em vigor. A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS) foi apurada com base na alíquota de 3% (regime cumulativo), aplicável sobre as receitas auferidas pela Pine Entre Verdes, reduzida das exclusões e deduções permitidas pela legislação em vigor. Impostos correntes ativos e impostos correntes passivos somente são compensados e o valor líquido é reportado no Balanço Patrimonial quando há um direito legalmente aplicável de compensar os valores reconhecidos e há uma intenção de liquidá-los numa base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. Impostos diferidos ativos e impostos diferidos passivos são compensados quando há um direito legalmente aplicável e a intenção de liquidar pelo valor líquido, estabelecendo de forma confiável se o imposto diferido passivo resultará em pagamentos maiores de imposto no mesmo período em que um imposto diferido ativo resultará em pagamentos menores. As receitas operacionais são tributadas pelo regime de caixa e correspondem ao recebimento de valores relacionados aos direitos sobre a venda de lotes. **h) Uso de estimativas e julgamentos contábeis críticos:** A preparação das demonstrações financeiras requer que a Administração efetue estimativas e adote premissas, no seu melhor julgamento, que afetam os montantes apresentados de certos ativos, passivos, receitas e despesas e outras transações; determinação do valor de mercado de instrumentos financeiros, entre outras. Os valores reais podem diferir dessas estimativas. **i) Resultado Não Recorrente:** A Resolução BCB nº 2 de 06 de agosto de 2020 estabeleceu que é considerado resultado não recorrente o resultado que: I - não esteja relacionado ou esteja relacionado incidentalmente com as atividades típicas da instituição; e II - não esteja previsto para ocorrer com frequência nos exercícios futuros.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA:

	31/12/2021	31/12/2020
Disponibilidades ⁽¹⁾	64.137	487
Total	64.137	487

(1) Refere-se a disponibilidades em conta corrente no Banco Pine S.A. (controlador).

5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS: a) Composição por classificação, tipo de papel e prazo de vencimento:

	31/12/2021	31/12/2020
Valores de Mercado/Contábil ⁽¹⁾	Total	Total
De 3 a 12 meses	Valor de Curva	Marcação ao mercado
Títulos para negociação:		
CDB ⁽²⁾	—	—
Total	—	17.759

⁽¹⁾ Os valores de mercado desses ativos aproximam-se significativamente de seus valores de curva, uma vez que basicamente representam depósitos bancários indexados a taxas de mercado referenciadas ao DI, sem riscos significativos de mercado, de crédito ou de liquidez. ⁽²⁾ As aplicações financeiras em CDB, em 31 de dezembro de 2020, foram remuneradas a taxa de 99% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI). **b) Resultado de Operações com Títulos e Valores Mobiliários:**

	31/12/2021	31/12/2020
Rendas de operações com títulos de renda fixa	103	736
Total	103	736
6. OUTROS ATIVOS:	31/12/2021	31/12/2020
Direitos sobre o Valor Geral de Vendas (VGV) do Loteamento Entre Verdes ⁽¹⁾	435.728	452.021
Valores a receber pela venda de lotes	66.280	30.602
(-) Provisão para perdas esperadas associadas ao risco de crédito	(929)	(1.404)
Outros ativos	5.339	1.496
Total	506.418	482.715
Circulante	8.665	56
Não Circulante	497.753	482.659

⁽¹⁾ Refere-se ao valor de custo de lotes, em parcela correspondente aos direitos da Pine Entre Verdes no Consórcio Entre Verdes para desenvolvimento imobiliário do "Loteamento Entre Verdes" localizado em Campinas - SP.

7. OUTROS PASSIVOS - FISCAIS E PREVIDENCIÁRIAS:

	31/12/2021	31/12/2020
Imposto de Renda e Contribuição Social a pagar	2.119	979
Impostos e Contribuições a recolher ⁽¹⁾	2.419	1.116
Total	4.538	2.095
Circulante	4.538	2.095

⁽¹⁾ Refere-se, principalmente, a provisão de Pis e Cofins a recolher.**8. OUTROS PASSIVOS - DIVERSOS:**

	31/12/2021	31/12/2020
Contas a Pagar	48	119
Total	48	119
Circulante	48	119

9. PATRIMÔNIO LÍQUIDO: a) Capital social: Em 31 de dezembro de 2021, o Capital Social está representado por 565.796.650 cotas, no valor nominal de R\$1,00 cada uma (500.796.650 cotas em 31 de dezembro de 2020). Em junho de 2021 ocorreu o aumento de capital de R\$25.000 onde o Capital Social passou a ser R\$525.797, dividido em 525.796.650 cotas de R\$1,00 cada. Em dezembro de 2021 ocorreu o aumento de capital de R\$40.000 onde o Capital Social passou a ser R\$565.797, dividido em 565.796.650 cotas de R\$1,00 cada. **b) Reserva de lucros:** Conforme o Contrato Social, a sociedade será gerida subsidiariamente pela Lei das Sociedades Anônimas (Lei nº 6404 de 15 de dezembro de 1976), nos termos do art. 1.053, parágrafo único, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil). Dessa forma, a conta de reserva de lucros da Pine Entre Verdes é composta por reserva legal e reserva estatutária. O saldo das reservas de lucros não poderá ultrapassar o capital social da Pine Entre Verdes, e qualquer excedente deve ser capitalizado ou distribuído como dividendo. A Pine Entre Verdes não possui outras reservas de lucros. Não é permitido a manutenção de saldos em Lucros Acumulados. - Reserva legal: A Pine Entre Verdes deve destinar 5% do lucro líquido de cada exercício social para a reserva legal. A reserva legal não poderá exceder 20% do capital integralizado. - Reservas estatutárias: Podem ser criadas, desde que sejam determinadas a sua finalidade, o percentual dos lucros líquidos a ser destinado para essas reservas e o valor máximo a ser mantido em cada reserva estatutária.

10. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS:

a) Outras Despesas Administrativas	31/12/2021	31/12/2020
Emolumentos judiciais e cartorários	187	185
Serviços de terceiros	972	1.687
Rateio de despesas administrativas ⁽¹⁾	2	12
Condomínio	1.142	1.958
Serviços de Vigilância e Segurança	356	356
Outras despesas administrativas	257	589
Total	2.916	4.787
b) Despesas tributárias:	31/12/2021	31/12/2020
COFINS	1.895	292
PIS	410	63
IPTU	8.963	8.775
Outros	504	12
Total	11.772	9.142
c) Outras receitas (despesas) operacionais:	31/12/2021	31/12/2020
Resultado na Vendas de Lotes - Loteamento Entre Verdes ⁽¹⁾	19.463	2.746
Reversão de Provisões	475	1.691
Outras Despesas Operacionais ⁽²⁾	(1.041)	(1.466)
Total	18.897	2.971

⁽¹⁾ Refere-se ao resultado da participação da Pine Entre Verdes nos direitos do Consórcio Entre Verdes, decorrente da venda dos lotes do "Loteamento Entre Verdes" (Nota 6).

⁽²⁾ Em 31 de dezembro de 2021, refere-se a despesas com manutenção do loteamento no montante de R\$1.041 (R\$1.466 em 31 de dezembro de 2020).

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (Em milhares de Reais - R\$, exceto o lucro líquido (prejuízo) por cotas)

	Notas	31/12/2021	31/12/2020
Receitas da Intermediação Financeira		103	736
Resultado de operações com títulos e valores mobiliários	5.b	103	736
Resultado Bruto da Intermediação Financeira		103	736
Receitas (Despesas) Operacionais		4.209	(10.958)
Outras despesas administrativas	10.a	(2.916)	(4.787)
Despesas tributárias	10.b	(11.772)	(9.142)
Outras receitas operacionais	10.c	18.897	2.971
Resultado Operacional		4.312	(10.222)
Resultado Não Operacional		35	—
Resultado Antes da Tributação sobre o Lucro e Participações		4.347	(10.222)
Imposto de Renda e Contribuição Social	11	(2.125)	(1.102)
Lucro Líquido (Prejuízo) do Exercício		2.222	(11.324)
Lucro Líquido (Prejuízo) Básico e Diluído por Cota em Número Médio Ponderado de Cotas		0,00	(0,02)
Lucro líquido (Prejuízo) por cota			

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA (Em milhares de Reais - R\$)

	Notas	31/12/2021	31/12/2020
Atividades Operacionais			
Lucro líquido (prejuízo) ajustado		1.747	(13.015)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício		2.222	(11.324)
Provisão para perdas esperadas associadas ao risco de crédito		(475)	(1.691)
Variação de ativos e passivos		(3.097)	13.125
Aumento (Redução) de títulos e valores mobiliários		17.759	13.958
Aumento (Redução) de outros ativos		(23.228)	(1.132)
Aumento (Redução) de outros passivos		(13.621)	(7.906)
Impostos pagos		15.993	8.205
Caixa Líquido Proveniente (Aplicado) das Atividades Operacionais		(1.350)	110
Atividades de Financiamento		65.000	—
Aumento de capital	9.a	65.000	—
Caixa Líquido Proveniente das Atividades de Financiamento		65.000	—
Aumento de Caixa e Equivalentes de Caixa		63.650	110
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	4	487	377
Caixa e Equivalentes de Caixa no Fim do Exercício	4	64.137	487

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

11. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL:

	31/12/2021	31/12/2020
Imposto de renda corrente e diferido		
Receitas Operacionais ⁽¹⁾	93.878	33.959
Lucro presumido - IRPJ (8%)	7.510	2.717
Receitas Financeiras	103	736
Demais receitas	35	—
(-) Provisão para perdas esperadas associadas ao risco de crédito	475	1.691
Base de cálculo IRPJ	8.123	5.144
Imposto de renda (15%)	1.218	772
Imposto de renda adicional (10%) ⁽²⁾	788	490
Reversão de provisão líquida	619	483
Imposto de renda corrente e diferido	1.388	779
Contribuição social corrente e diferido		
Receitas Operacionais	93.878	33.959
Lucro presumido - CSLL (12%)	11.265	4.075
Receitas Financeiras	103	736
Demais Receitas	35	—
(-) Provisão para perdas esperadas associadas ao risco de crédito	475	1.691
Base de cálculo CSLL	11.878	6.502
Reversão de provisão líquida	332	262
Contribuição social corrente e diferido (9%)	737	323
Imposto de renda e contribuição social	2.125	1.102

⁽¹⁾ As receitas operacionais são tributadas pelo regime de caixa e correspondem ao recebimento de valores relacionados aos direitos sobre a venda de lotes. ⁽²⁾ O imposto de renda adicional é calculado sobre o excedente à R\$240 na base de cálculo do IRPJ.

12. CONTINGÊNCIAS E RISCOS LEGAIS: A Administração da Pine Entre Verdes não tem conhecimento de nenhum ativo ou passivo contingente a ser registrado ou divulgado em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

13. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS:

	Ativos (Passivos)	Receitas (Despesas)
	31/12/2021	31/12/2020
Caixa e Equivalentes de Caixa	64.137	487
Banco Pine S.A.	64.137	487
Títulos e Valores Mobiliários ⁽¹⁾	—	17.759
Banco Pine S.A.	—	17.759
Valores a Pagar ⁽²⁾	—	(1)
Banco Pine S.A.	—	(1)

⁽¹⁾ Em 07 de junho de 2021 a empresa liquidou suas operações com CDB. ⁽²⁾ Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, refere-se ao rateio de despesas com o Banco Pine.

14. GESTÃO DE RISCOS: a) Introdução e visão geral: A Pine Entre Verdes está exposta aos riscos de crédito, mercado, liquidez e operacional, os quais são continuamente monitorados e geridos pela área de riscos e pela Alta Administração do Grupo Pine. **b) Estrutura de gerenciamento de risco:** A estrutura de gerenciamento de riscos da Pine Entre Verdes está de acordo com as regulamentações no Brasil e no exterior e em linha com as práticas de mercado. O controle dos riscos de crédito, mercado, liquidez e operacional é realizado de forma centralizada por unidade independente, visando a assegurar que os riscos sejam administrados de acordo com o apetite de risco, as políticas e os procedimentos estabelecidos para o Conglomerado Pine. O objetivo do controle centralizado é prover aos Executivos uma visão global das exposições do Conglomerado Pine, de forma a otimizar e agilizar as decisões corporativas. No processo de governança de riscos e capital, o Conglomerado Pine estabelece a sua estratégia com o objetivo de garantir nível adequado do apetite a riscos para as exposições assumidas de forma integrada, considerando o monitoramento contínuo do potencial de perdas, com reportes tempestivos e alinhado com a estratégia de negócios e a perpetuidade das atividades da instituição. A estrutura de gerenciamento tem o objetivo de garantir que os riscos sejam identificados, mensurados, avaliados, monitorados, reportados, controlados e mitigados em concordância com os objetivos no planejamento de capital.

15. OUTRAS INFORMAÇÕES: a) Instrumentos Financeiros Derivativos: Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 a Pine Entre Verdes não possuía operações com Instrumentos Financeiros Derivativos. **b) Resultado Recorrente e Não Recorrente:** Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 a Pine Entre Verdes não possuía resultados não recorrentes. **c) Outros Assuntos:** Dada a continuidade da pandemia causada pelo novo Coronavírus (Covid-19), a Pine Entre Verdes segue monitorando os efeitos que afetam suas operações e que possam afetar adversamente seus resultados, e manteve as medidas adotadas em 2021, atuando tempestivamente em resposta ao dinamismo do cenário atual. Mais informações sobre o impacto da pandemia podem ser encontradas no relatório gerencial do Consolidado do Banco Pine, disponível no site de Relações com Investidores www.ri.pine.com.

16. EVENTO SUBSEQUENTE: a) Alteração de Razão Social: Em 23 de março de 2022 foi protocolado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, a alteração do contrato social onde consta a mudança do nome empresarial da empresa para **P3 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.**

CONTADORA

Renata Leme Borges dos Santos - CRC SP 241045/O-0

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e Cotistas

Pine Entre Verdes Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

Opinião: Examinamos as demonstrações financeiras da Pine Entre Verdes Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. ("Sociedade"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Pine Entre Verdes Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis descritas na Nota 2 - "Apresentação das demonstrações financeiras" e na Nota 3 - "Principais práticas contábeis" às referidas demonstrações. **Base para opinião:** Nossa auditoria foi conduzida de