

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
acompanhadas do relatório do auditor independente nº 23844-015-PB

Em 30 de junho de 2023



Índice

	Página
Relatório da Administração	4
Relatório do auditor independente sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas	32
Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas	34
Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2023	41
Declaração para fins do artigo 27 da resolução CVM nº80/2022	98



RESULTADOS

2T23

Listada no Novo Mercado da B3 | PLPL3

**PLANO&PLANO
TEM VENDA
RECORDE DE
R\$ 579 MILHÕES
NO 2T23,
MARGEM BRUTA
AJUSTADA DE 38,3%
E LUCRO LÍQUIDO
257% ACIMA DO 2T22**

São Paulo, 10 de agosto de 2023 – A Plano&Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“Companhia” ou “Plano e 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 segundo trimestre de 2023 (2T23).

As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado o contrário, estão apresentadas em milhares de reais (R\$1.000) e seguem as normas contábeis internacionais (IFRS), que consideram as orientações técnicas e pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (“CFC”), aplicáveis para o ramo imobiliário e os princípios brasileiros de contabilidade e normas para preparação de relatório financeiro aplicáveis às entidades de incorporação imobiliárias brasileiras, registradas na CVM e regulamentações pertinentes. As comparações se referem ao mesmo período de 2022 e, eventualmente, ao primeiro trimestre de 2023.



DESTAQUES DO TRIMESTRE.



VENDAS LÍQUIDAS

No trimestre:

R\$ 579 milhões,
52,5% acima do 2T22



RECEITA LÍQUIDA

No trimestre:

R\$ 486 milhões,
43,1% acima do 2T22



LANÇAMENTOS EM VGV %P&P

No trimestre:

R\$ 589 milhões,
64,5% acima do 2T22



MARGEM BRUTA AJUSTADA

No trimestre:

38,3%
9,6 pp acima do 2T22



MARGEM REF

No trimestre:

40,3%, 2 pp acima do 1T23
7,2 pp acima do 2T22



LUCRO LÍQUIDO

No trimestre:

R\$ 69 milhões,
256,7% acima do 2T22



ROE

No trimestre:

46,3%, 7,4 pp acima do 1T23
12,1 pp acima do 2T22



GERAÇÃO DE CAIXA

No trimestre:

R\$ 34 milhões



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 135 fases de empreendimentos desde 2016 na região metropolitana de São Paulo, em bairros estrategicamente escolhidos com demanda para os segmentos em que atua. Nosso foco principal tem sido no segmento de baixa e média renda devido à boa demanda e rentabilidade para essa modalidade de empreendimentos. A Companhia vem ampliando também o lançamento de empreendimentos para a classe média e gradualmente crescerá sua participação no mix de vendas.

No 2T23 a Companhia estabeleceu mais uma vez um novo recorde histórico de vendas líquidas (R\$ 578,9 milhões), representando um crescimento de 52,5% em relação ao mesmo período de 2022 (R\$ 379,5 milhões). Esse número foi atingido com as vendas de 2.675 unidades no período. Os lançamentos %P&P, por sua vez, atingiram R\$ 589 milhões no 2T23 e o VSO (últimos doze meses) ficou em 49,2%. A receita líquida foi de R\$ 485 milhões no trimestre e a geração de caixa da Companhia ficou em R\$ 34 milhões para o 2T23.

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

Durante os últimos trimestres, a Companhia realizou diversas ações com o objetivo de recuperar suas margens históricas. O repasse gradual da inflação nos preços de vendas dos produtos em construção é uma ação relevante e quando comparado com os últimos 12 meses o preço médio de venda teve um aumento de 11,2%. A Companhia também procurou precificar os lançamentos considerando os orçamentos de construção atualizados de modo a obter margens mais altas. O reconhecimento nos resultados da Companhia dessas novas vendas tem um peso maior na medida em que as obras avançam (POC), sendo que a





evolução das margens trimestre a trimestre indica a assertividade das ações da Companhia.

Conforme detalhado na nota explicativa “20. Receitas de vendas a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar”, este trimestre traz novamente uma indicação positiva em relação à margem do resultado de exercícios futuros (margem REF). Enquanto a margem REF de 31/03/2023 apresentava 38,3%, a de 30/06/2023 traz uma margem REF de 40,3% para os resultados a apropriar, um aumento de 2,0 pp, demonstrando assim o trabalho contínuo da Companhia em buscar uma evolução gradual e progressiva de suas margens.

O patrimônio líquido da Companhia encerrou o trimestre em R\$ 525,1 milhões, representando um aumento de R\$ 176,5 milhões acima do patrimônio do final do mesmo período em 2022 (R\$ 348,6 milhões). A rentabilidade sobre patrimônio líquido médio atingiu 46,3% para os últimos 12 meses, um dos melhores do setor ao considerarmos os resultados das empresas de capital aberto.

No dia 23/03/2023 a Companhia comunicou o mercado sobre a aprovação de 7.039 unidades para a 2ª fase do programa habitacional Pode Entrar. As unidades selecionadas correspondem a um VGV (100% Plano&Plano) de R\$ 1.332,7 bilhão.

É importante salientar que a conclusão da venda de unidades habitacionais pela Companhia no contexto do Pode Entrar, e respectivo início das obras, ainda está sujeita aos termos e condições do referido programa. A Companhia atualmente está na fase de entrega e avaliação da documentação das unidades aprovadas. As eventuais contratações dos empreendimentos selecionados ocorrerão de acordo com o cronograma previsto no edital.

A Plano&Plano também está atenta à evolução das discussões sobre ESG (*Environmental, Social, Governance*), visando eliminar, reduzir e compensar externalidades decorrentes da atividade de construção. Durante o primeiro semestre deste ano, a Companhia realizou ações sociais como por exemplo, a Campanha de Arrecadação de Alimentos, onde foram distribuídas mais de 44 toneladas de alimentos entre mais de 5.800 crianças. Buscando promover mais transparência com nossos stakeholders quanto as iniciativas realizadas pela Plano&Plano nas pautas ESG, elaboramos a página <https://esg.planoeplano.com.br/>. Nela contamos o início de nossa jornada, marcada pelos compromissos ESG e pelos resultados obtidos até o momento. Na data de publicação deste documento, a Plano&Plano já havia realizado a publicação de seu 3º Relatório de Sustentabilidade, que pode ser encontrado no link a seguir: <https://ri.planoeplano.com.br/relatorio-esg/>

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

VENDAS.

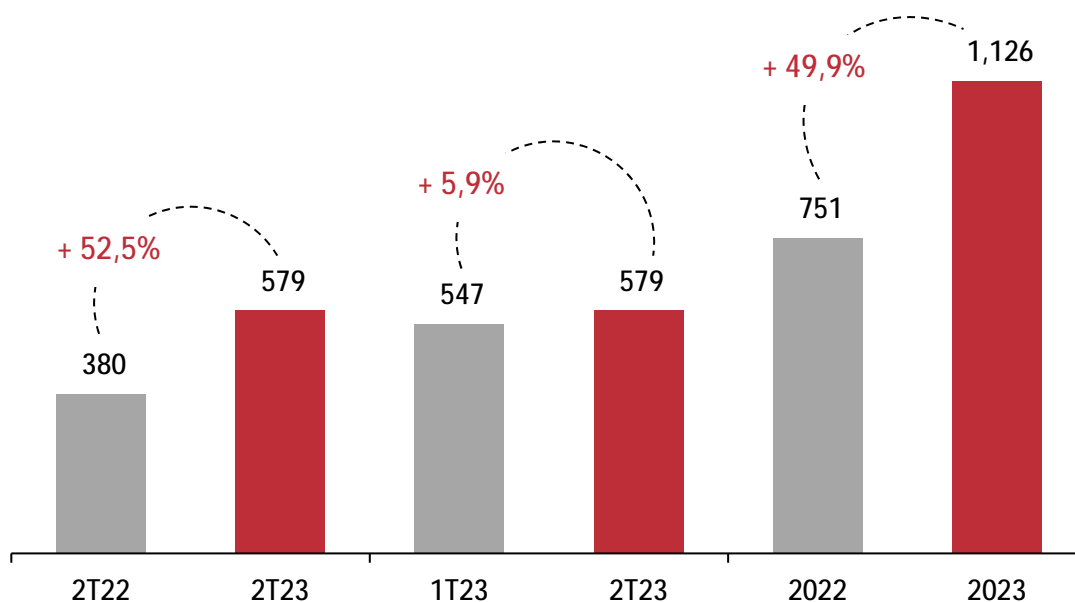
As vendas líquidas (100% **Plano&Plano**) contratadas no segundo trimestre de 2023 alcançaram R\$ 578,9 milhões, valor 52,5% superior ao registrado no 2T22 (R\$ 379,5 milhões). Ao comparar com o 1T23 a Companhia obteve um aumento de 5,9%. Este resultado estabelece mais uma vez um recorde de vendas trimestrais para a Plano&Plano. No acumulado do ano a Companhia registrou R\$ 1.125,6 milhões, valor 49,9% superior ao apresentado no mesmo período de 2022.

Quanto ao preço médio das unidades comercializadas, o 2T23 registrou R\$ 216,4 mil, um aumento de 11,2% em comparação ao mesmo período do ano anterior. No encerramento do primeiro semestre de 2023 o preço médio ficou em R\$ 214,1 mil, apresentando um crescimento de 10,9% frente aos R\$ 193,1 mil registrados no mesmo período do ano anterior.

	2T23	1T23	Δ %	2T22	Δ %	2023	2022	Δ %
Vendas Contratadas Brutas (R\$ mil)	659.271	592.293	11,3%	405.451	62,6%	1.251.563	803.676	55,7%
Vendas Contratadas Brutas (Unid.)	3.063	2.809	9,0%	2.089	46,6%	5.872	4.176	40,6%
Distratos (R\$ mil)	80.395	45.543	76,5%	25.933	210,0%	125.938	52.616	139,4%
Distratos (Unid.)	388	226	71,7%	139	179,1%	614	286	114,7%
Vendas Líquidas 100% Plano&Plano (R\$ mil)	578.876	546.749	5,9%	379.518	52,5%	1.125.625	751.061	49,9%
Vendas Líquidas 100% Plano&Plano (Unid.)	2.675	2.583	3,6%	1.950	37,2%	5.258	3.890	35,2%
Preço Venda Médio (R\$ mil / unid.)	216,4	211,7	2,2%	194,6	11,2%	214,1	193,1	10,9%
Distratos / Vendas Brutas (%)	12,2%	7,7%	4,5 pp	6,4%	5,8 pp	10,1%	6,5%	3,5 pp

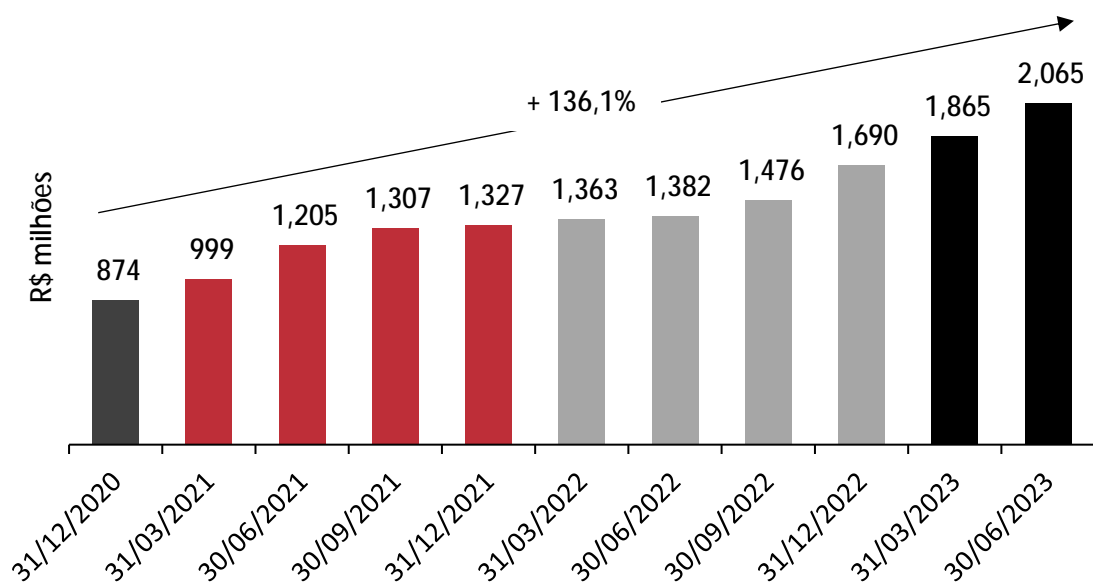
VENDAS LÍQUIDAS

(100% PLANO&PLANO - R\$ MILHÕES)



HISTÓRICO DE VENDAS LÍQUIDAS ACUMULADAS.

(NOS ÚLTIMOS DOZE MESES)



A Companhia obteve um crescimento sustentável e constante de suas vendas líquidas ao longo dos últimos períodos. Ao analisarmos as vendas líquidas dos últimos doze meses desde 31/12/2020, a Companhia cresceu a uma taxa composta de 9,0% ao trimestre ou 41,0% ao ano, acumulando 136,1% no período de 10 trimestres.

LANÇAMENTOS.

No segundo trimestre, a Companhia realizou 6 lançamentos, o que proporcionou um volume geral de vendas (VGV 100% P&P) de R\$ 589,0 milhões, incluindo permuta física. Esse valor é 49,4% maior em relação aos R\$ 394,1 milhões lançados no segundo trimestre de 2022. No acumulado do ano o total de lançamentos ficou em R\$ 1.119 milhões.

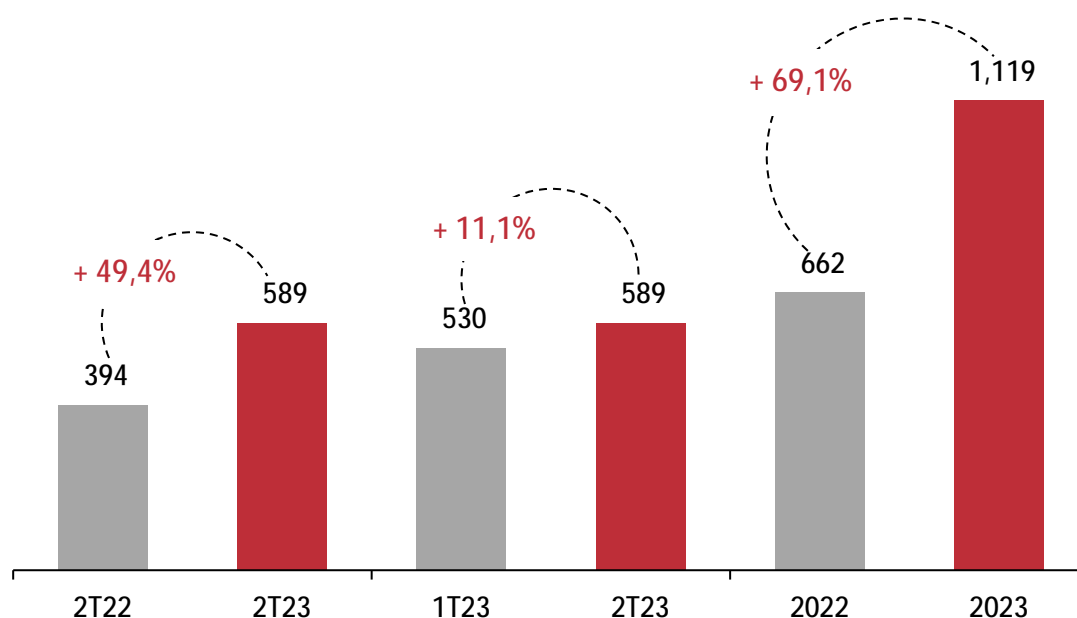
Quanto ao VGV % P&P o segundo trimestre registrou 589,0 milhões, valor 64,5% maior em relação aos R\$ 357,9 milhões obtidos no segundo trimestre de 2022. Em relação ao acumulado do ano o total de lançamentos foi de R\$ 1.029,0 milhões, valor 64,5% maior do que o registrado no mesmo período do ano anterior.

Quanto ao preço médio dos lançamentos, o 2T23 registrou R\$ 222,9 mil, um aumento de 11,0% em comparação ao mesmo período do ano anterior. No acumulado do ano o valor ficou em R\$ 226,3 mil, valor 14,6% maior do acumulado do mesmo período do ano anterior.

	2T23	1T23	Δ %	2T22	Δ %	2023	2022	Δ %
Lançamentos (fases)	6	5	20,0%	5	20,0%	10	8	25,0%
VGV 100% Plano&Plano (R\$ mil)	588.861	530.100	11,1%	394.136	49,4%	1.118.961	661.747	69,1%
Unidades	2.642	2.302	14,8%	1.962	34,7%	4.944	3.350	47,6%
Preço Venda Médio (R\$/mil/unid)	222,9	230,3	-3,2%	200,9	11,0%	226,3	197,5	14,6%
Média de Unidades por Lanç.	440	460	-4,4%	392	12,2%	494	419	18,1%
VGV % Plano&Plano (R\$ mil)	588.861	440.145	33,8%	357.892	64,5%	1.029.006	625.503	64,5%
Participação % Plano&Plano	100,0%	83,0%	17 pp	90,8%	9,2 pp	92,0%	94,5%	-2,6 pp

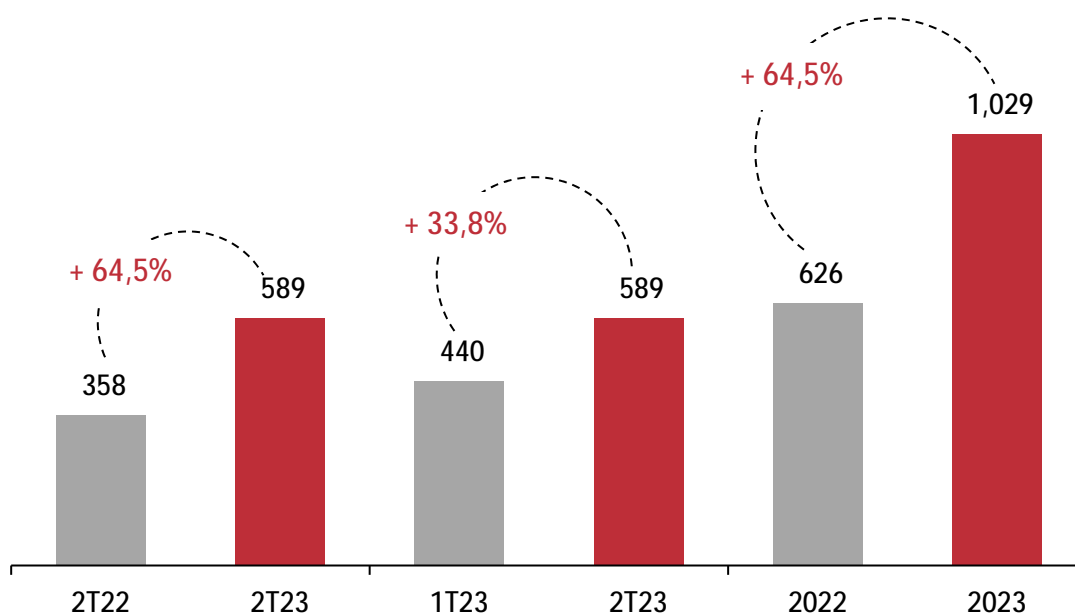
LANÇAMENTOS

(100% PLANO&PLANO - R\$ MILHÕES)



LANÇAMENTOS

(% PLANO & PLANO - R\$ MILHÕES)



VENDAS SOBRE OFERTA (VSO).

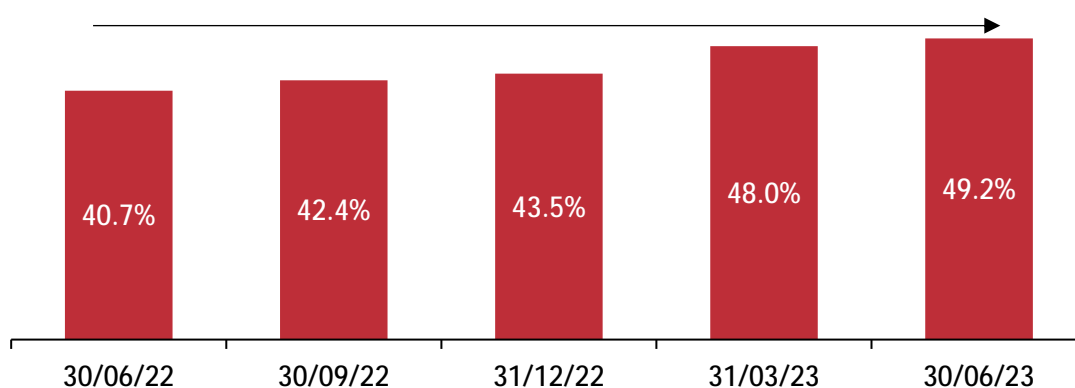


Em 30/06/2023, o indicador de Vendas Sobre Oferta (VSO) dos últimos 12 (doze) meses foi de 49,2%. Ao comparar com o trimestre anterior, houve um aumento de 1,2 pp no VSO em relação aos 48,0% de 31/03/2023, e quando comparado com o da mesma data do ano anterior, o aumento foi de 8,5 pp, representando assim uma melhora relevante e consistente na performance de vendas da Companhia.

VSO

(ÚLTIMOS 12 MESES)

+8,5 pp



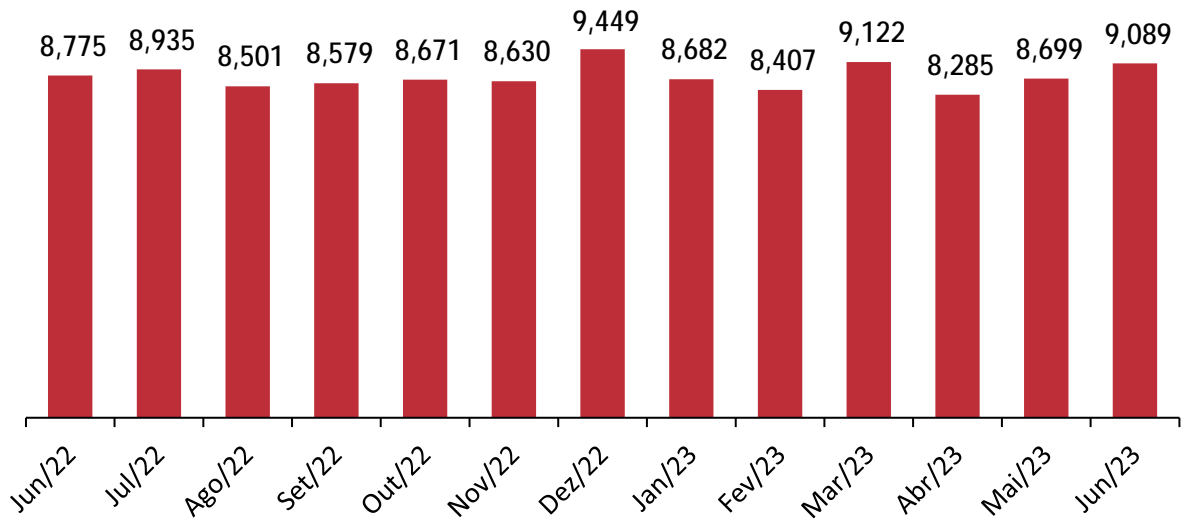
ESTOQUE DISPONÍVEL

PARA VENDA.

A Companhia encerrou o primeiro semestre com 9.089 unidades e um VGV de R\$ 2,3 bilhões em estoque disponível para venda. Esses números representam um aumento de 1,2% em VGV e uma queda de 0,4% em unidades quando comparados com 31/03/2023. A Companhia possui 1,5% de estoque pronto disponível para venda (unidades) ao final do 2T23, um valor 3,5 pp menor em comparação ao encerramento do 1T23.

ESTOQUE

(UNIDADES)



	30/06/2023	31/03/2023	Δ %	30/06/2022	Δ %
Estoque VGV (R\$ milhões)	2.266	2.238	1,2%	1.977	14,6%
Estoque (Unid.)	9.089	9.122	-0,4%	8.875	2,4%
Unid. em Construção / Total de Unid. Disp. (%)	98,5%	95,0%	3,5 pp	97,7%	0,8 pp
Unid. Prontas / Total de Unid. Dispo. (%)	1,5%	5,0%	-3,5 pp	2,3%	-0,8 pp



BANCO DE TERRENOS.

Ao final do 2T23, o estoque de terrenos possuía um potencial de vendas total de R\$ 13,2 bilhões, em uma área total de terrenos de 808,8 mil m².

Durante o 2T23, a Companhia adquiriu 7 novos terrenos em São Paulo. O estoque de terrenos está concentrado na região metropolitana de São Paulo, sendo 95,0% do número de terrenos e 89,1% do VGV potencial estão localizados no município de São Paulo. Do custo de aquisição de todo o *landbank*, 4,4% será pago em caixa antes dos respectivos lançamentos e 95,6% 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 primeiro semestre de 2023, o total de canteiros sob gestão do departamento de engenharia da Plano&Plano era de 43 unidades, frente aos 42 no final do primeiro trimestre de 2023. A Companhia possuía 18.157 unidades em construção ao final de junho de 2023.



DESEMPENHO ECÔNOMICO FINANCEIRO.

	2T23	1T23	Δ %	2T22	Δ %	2023	2022	Δ %
Receita Líquida (R\$ milhões)	485,5	390,2	24,4%	339,4	43,1%	875,7	655,4	33,6%
Custo dos imóveis vendidos (R\$ milhões)	311,4	249,5	24,8%	250,9	24,1%	560,9	479,3	17,0%
Lucro bruto (R\$ milhões)	174,1	140,7	23,8%	88,5	96,7%	314,8	176,1	78,7%
Margem bruta	35,9%	36,1%	-0,2 pp	26,1%	9,8 pp	36,0%	26,9%	9,1 pp
Margem bruta ajustada*	38,3%	38,6%	-0,3 pp	28,7%	9,6 pp	38,4%	29,1%	9,3 pp
Ebitda ajustado (R\$ milhões)	93,3	60,0	55,5%	39,7	135,3%	153,3	80,4	90,8%
Margem Ebitda ajustada	19,2%	15,4%	3,8 pp	11,7%	7,5 pp	17,5%	12,3%	5,3 pp
Lucro líquido 100% Plano&Plano (R\$ milhões)	69,0	40,8	69,2%	19,3	256,7%	109,7	41,4	165,3%
Margem líquida	14,2%	10,4%	3,8 pp	5,7%	8,5 pp	12,5%	6,3%	6,2 pp

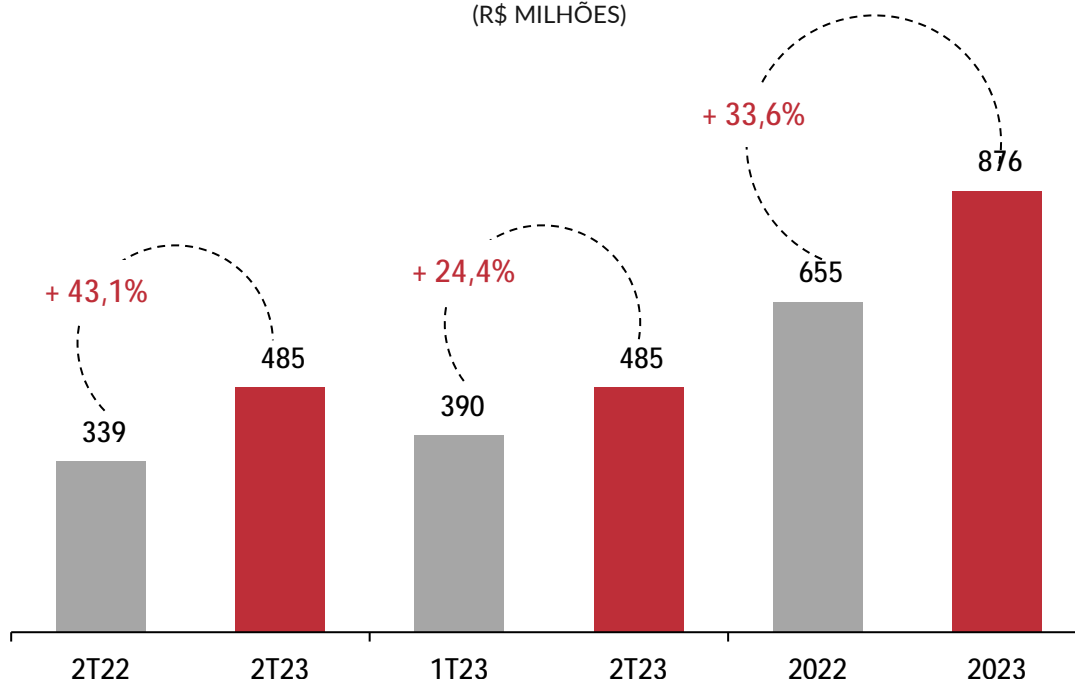
* Ajustada de juros capitalizados

RECEITA LÍQUIDA.

A receita líquida da Companhia somou R\$ 485,5 milhões no 2T23, montante 43,1% superior aos R\$ 339,4 milhões obtidos no mesmo período do ano anterior. Quando comparado com o 1T23 o aumento foi de 24,4% sobre os R\$ 390,2 milhões, resultado esse que demonstra a solidez da receita acompanhada da evolução das obras e as vendas de nosso estoque de lançamentos, obedecendo a norma de reconhecimento da receita pela metodologia do “percentage of completion”, POC. A Companhia encerrou o primeiro semestre com um total de R\$ 875,7 milhões, valor 33,6% maior do registrado no mesmo período de 2022.

RECEITA LÍQUIDA

(R\$ MILHÕES)



CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS.

O custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados no 2T23 foi de R\$ 311,4 milhões, representando 64,1% da receita líquida do período. Comparativamente, os R\$ 250,9 milhões registrados no 2T22 representavam 73,9% da receita líquida do período. A variação nos custos será detalhada a seguir no item Lucro Bruto e Margem Bruta.

Comparação trimestral:

	2T23	1T23	Δ %	2T22	Δ %
Custo dos imóveis vendidos (R\$ milhões)	311,4	249,5	24,8%	250,9	24,1%
% da receita líquida	64,1%	63,9%	0,2 pp	73,9%	-9,8 pp

Comparação anual:

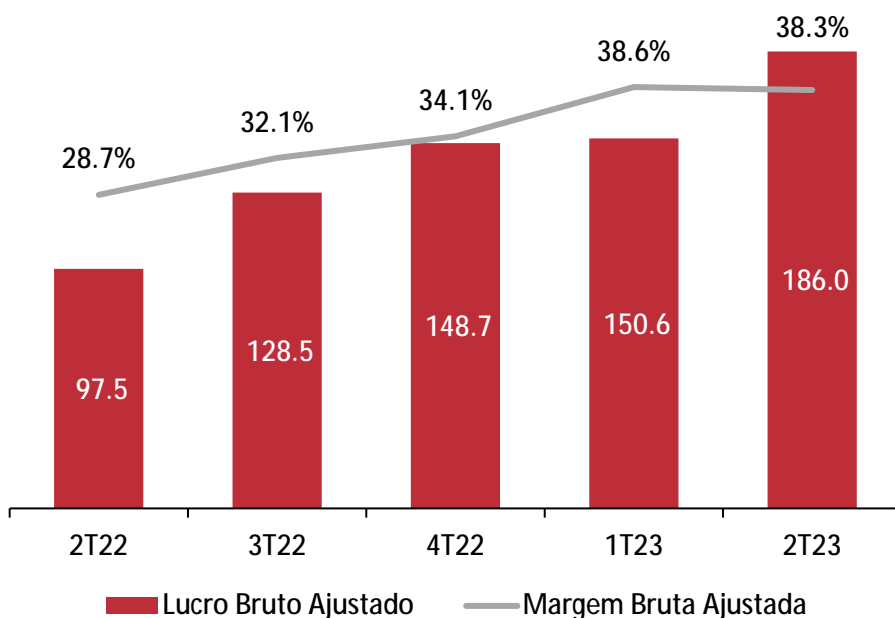
	2023	2022	Δ %
Custo dos imóveis vendidos (R\$ milhões)	560,9	479,3	17,0%
% da receita líquida	64,1%	73,1%	-9,1 pp



LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA.

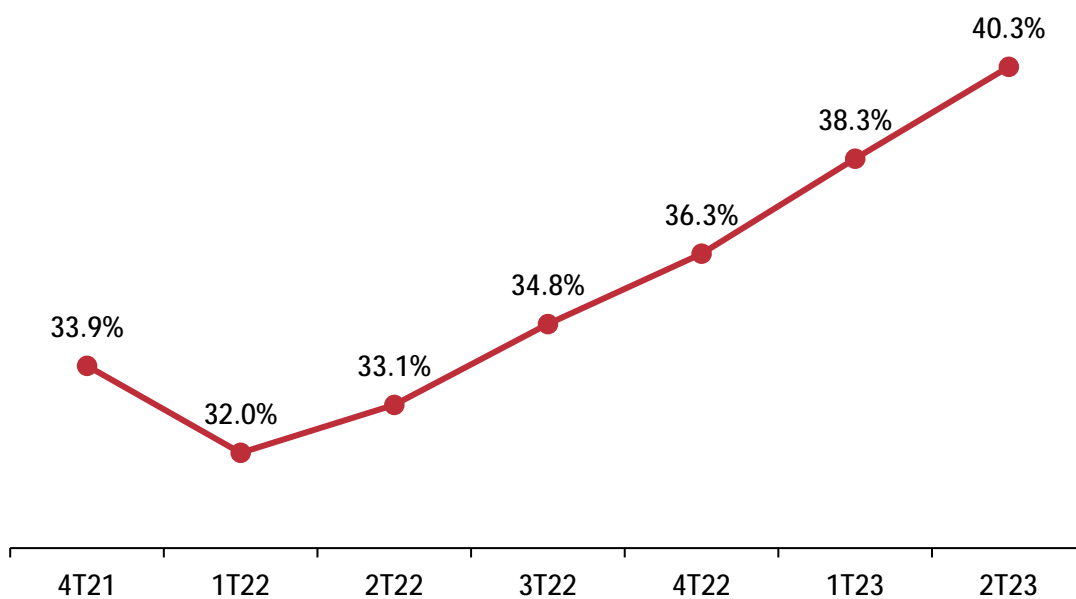
LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA AJUSTADOS

(R\$ MILHÕES E %)



MARGEM REF

(%)



Comparação trimestral:

	2T23	1T23	Δ %	2T22	Δ %
Lucro bruto ajustado (R\$ milhões)	186,0	150,6	23,5%	97,5	90,9%
Margem bruta ajustada	38,3%	38,6%	-0,3 pp	28,7%	9,6 pp

Comparação anual:

	2023	2022	Δ %
Lucro bruto ajustado (R\$ milhões)	336,6	190,9	76,3%
Margem bruta ajustada	38,4%	29,1%	9,3 pp

No 2T23 o lucro bruto ajustado de juros capitalizados atingiu R\$ 186,0 milhões.

Durante os últimos trimestres, a Companhia realizou diversas ações com o objetivo de recuperar suas margens históricas. Uma das ações é o controle dos custos de construção, onde o INCC dos últimos 12 meses encerrado no 2T23 ficou em 3,93%, enquanto o ICPP (Índice de Construção Plano&Plano) no mesmo período ficou em 3,41%. O repasse gradual da inflação nos preços de vendas dos produtos em construção também é uma ação relevante e quando comparado com os últimos 12 meses o preço médio de venda teve um aumento de 11,2%. A Companhia também procurou precificar os lançamentos considerando os orçamentos de construção atualizados de modo a obter margens mais altas. O reconhecimento nos resultados da Companhia dessas novas vendas tem um peso maior na medida em que as obras avançam (POC), sendo que a manutenção da margem de 38,6% no 1T23 para 38,3% no 2T23 indica a assertividade das ações da Companhia.

Conforme detalhado na nota explicativa “20. Receitas de vendas a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar”, este trimestre traz novamente uma indicação positiva em relação à margem do resultado de exercícios futuros (margem REF). Enquanto a margem REF em 31/03/2023 apresentava 38,3%, a de 30/06/2023 traz uma margem REF de 40,3% para os resultados a apropriar, um aumento de 2,0 pp. Quando comparado com o momento de inflexão da margem REF em 31/03/2022, o aumento registrado foi de 8,3 pp.

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



DESPESAS OPERACIONAIS.

O aumento das despesas comerciais apresentadas no 2T23 em relação ao mesmo período do ano anterior, ocorreu em parte pelo aumento expressivo das vendas líquidas da Companhia que cresceram 52,5% enquanto as despesas aumentaram 46,5% no mesmo período. Quando medimos a representatividade das despesas comerciais sobre a receita, o 2T23 apresentou uma melhora quando comparado com o 1T23, caindo de 12,7% para 12,0%.

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. Com a expectativa de crescimento no setor de média renda, foram feitas contratações de equipes especializadas para auxiliar no desenvolvimento e implementação desses novos projetos. Não obstante, também houve uma redução da representatividade despesa administrativa sobre a receita no 2T23 registrando 6,1% enquanto no 1T23 representava 7,1% e no 2T22 6,2%.

Na linha de outras despesas operacionais, a Companhia reduziu o impacto do 1T23 através de ações de cobrança, encerrando o 2T23 com 0,7% de percentual sobre a receita.



Comparação trimestral:

	2T23	1T23	Δ %	2T22	Δ %
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS (R\$ milhões)	(-91,7)	(-92,0)	-0,3%	(-63,7)	44,0%
Despesas comerciais (R\$ milhões)	(-58,5)	(-49,4)	18,4%	(-39,9)	46,5%
Despesas administrativas (R\$ milhões)	(-29,7)	(-27,6)	7,8%	(-21,1)	40,9%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas (R\$ milhões)	(-3,5)	(-15,1)	-76,5%	(-2,7)	31,2%
% Receita líquida	-18,9%	-23,6%	4,7 pp	-18,8%	-0,1 pp

Comparação anual:

	2023	2022	Δ %
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS (R\$ milhões)	(-183,8)	(-122,5)	50,0%
Despesas comerciais (R\$ milhões)	(-107,8)	(-73,4)	46,9%
Despesas administrativas (R\$ milhões)	(-57,3)	(-42,3)	35,7%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas (R\$ milhões)	(-18,6)	(-6,8)	172,0%
% Receita líquida	-21,0%	-18,7%	-2,3 pp

RESULTADO OPERACIONAL.

O resultado operacional atingiu R\$ 82,4 milhões no 2T23, com margem operacional de 17,0%. No ano o total ficou em R\$ 131,0 milhões com margem operacional de 15%.

Comparação trimestral:

	2T23	1T23	Δ %	2T22	Δ %
Resultado operacional	82,4	48,7	69,2%	24,8	232,0%
Margem operacional	17,0%	12,5%	4,5 pp	7,3%	9,7 pp

Comparação anual:

	2023	2022	Δ %
Resultado operacional	131,0	53,6	144,3%
Margem operacional	15,0%	8,2%	6,8 pp



RESULTADO FINANCEIRO.

O resultado financeiro da Companhia no trimestre foi de R\$ -1,3 milhão, enquanto o resultado no mesmo período do ano anterior foi de R\$ 1,4 milhão.

Comparação trimestral:

	2T23	1T23	Δ %	2T22	Δ %
RECEITAS (DESPESAS) FINANCEIRAS (R\$ milhões)	(-1,3)	4,9	-126,9%	1,4	-190,7%
Despesas financeiras (R\$ milhões)	(-7,5)	(-6,7)	11,6%	(-6,0)	24,7%
Receitas financeiras (R\$ milhões)	6,2	11,6	-46,5%	7,5	-16,9%

Comparação anual:

	2023	2022	Δ %
RECEITAS (DESPESAS) FINANCEIRAS (R\$ milhões)	3,6	2,6	39,2%
Despesas financeiras (R\$ milhões)	(-14,3)	(-10,4)	37,1%
Receitas financeiras (R\$ milhões)	17,8	13,0	37,5%

RESULTADO ANTES DO IR E DA CS.

O resultado antes do imposto de renda e da contribuição social totalizou R\$ 81,0 milhões de lucro no 2T23, representando um aumento de 208,7% na comparação entre 2T23 e 2T22.

Comparação trimestral:

	2T23	1T23	Δ %	2T22	Δ %
Result. antes da contrib. social e imp. de renda (R\$ milhões)	81,0	53,5	51,4%	26,3	208,7%
% Receita líquida	16,7%	13,7%	3 pp	7,7%	9 pp

Comparação anual:

	2023	2022	Δ %
Result. antes da contrib. social e imp. de renda (R\$ milhões)	134,6	56,2	139,5%
% Receita líquida	15,4%	8,6%	6,8 pp



IMPOSTO DE RENDA E CS.

O imposto de renda e contribuição social no 2T23 foi R\$ 10,8 milhões, representando um aumento de 4,9% frente o 2T22.

Comparação trimestral:

	2T23	1T23	Δ %	2T22	Δ %
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (R\$ milhões)	(-10,8)	(-10,3)	4,9%	(-10,3)	4,9%
Imposto de renda e contribuição social - corrente (R\$ milhões)	(-9,3)	(-7,8)	19,7%	(-7,8)	19,7%
Imposto de renda e contribuição social - diferido (R\$ milhões)	(-1,5)	(-2,5)	-41,5%	(-2,5)	-41,5%

Comparação anual:

	2023	2022	Δ %
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (R\$ milhões)	(-21,1)	(-14,8)	42,1%
Imposto de renda e contribuição social - corrente (R\$ milhões)	(-17,1)	(-13,8)	24,3%
Imposto de renda e contribuição social - diferido (R\$ milhões)	(-3,9)	(-1,1)	272,6%

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA.

O lucro líquido atingiu R\$ 69,0 milhões no 2T23. A Companhia vem gradualmente repassando a inflação de custos de construção ao preço de venda das unidades em estoque e dos lançamentos, buscando crescimento de margem bruta e de margem líquida. Com isso, quando comparamos o 2T23 com o mesmo período do ano anterior, a margem líquida cresceu 8,5 pp.

Comparação trimestral:

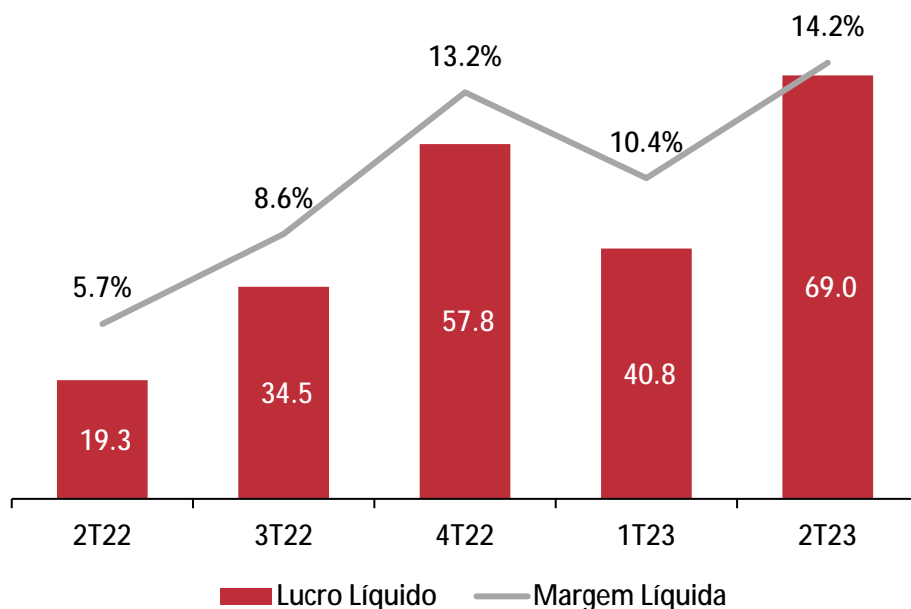
	2T23	1T23	Δ %	2T22	Δ %
Lucro líquido (R\$ milhões)	69,0	40,8	69,2%	19,3	256,7%
Margem líquida	14,2%	10,4%	3,8 pp	5,7%	8,5 pp

Comparação anual:

	2023	2022	Δ %
Lucro líquido (R\$ milhões)	109,7	41,4	165,3%
Margem líquida	12,5%	6,3%	6,2 pp

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

(R\$ MILHÕES E %)



EBITDA.

A Companhia apresentou EBITDA ajustado de juros capitalizados de R\$ 94,5 milhões, o que representa uma margem de 19,5% e um crescimento de 7,8 pp em relação aos R\$ 39,7 milhões registrados no 2T22. No acumulado do ano o total ficou em R\$ 154,5 milhões com margem de 17,6%.

EBITDA(em reais mil, exceto quando especificado)	2T23	2T22	2T23 x 2T22	2023	2022	2023 x 2022
Lucro líquido do exercício	68.974	19.334	256,7%	109.740	41.360	165,3%
(+) Depreciação e amortização	1.446	5.908	-75,5%	5.386	11.726	-54,1%
(+) Imposto de renda e contribuição social	10.798	6.918	56,1%	21.089	14.846	42,1%
(+) Despesas financeiras, líquidas	1.311	-1.446	-190,7%	-3.570	-2.565	39,2%
EBITDA	82.529	30.714	168,7%	132.645	65.367	102,9%
Encargos financeiros apropriados (juros financiamento) ¹	11.945	8.956	33,4%	21.842	14.771	47,9%
EBIDTA ajustado²	94.474	39.670	138,1%	154.487	80.138	92,8%
<i>Margem EBITDA ajustado (%)</i>	<i>19,5%</i>	<i>11,7%</i>	<i>7,8 pp</i>	<i>17,6%</i>	<i>12,2%</i>	<i>5,4 pp</i>

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.



ENDIVIDAMENTO.

Em 30/06/2023, a dívida bruta somava R\$ 550,5 milhões. Considerando caixa, equivalentes de caixa de R\$ 325,0 milhões, a dívida líquida atingiu R\$ 225,5 milhões ao final do 2T23. A relação dívida líquida sobre patrimônio líquido ficou em 42,9% em 30 de junho de 2023. Esses números de endividamento não incluem arrendamentos a pagar.

Dívida Líquida(R\$ mil)	30/06/2023	31/12/2022	Var. %
Circulante	113.149	118.476	-4,5%
Não Circulante	437.321	414.330	5,5%
Dívida Bruta	550.470	532.806	3,3%
Caixa e Equivalentes de Caixa	324.957	340.031	-4,4%
Dívida Líquida	225.513	192.775	17,0%
Patrimônio Líquido	525.133	408.982	28,4%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	42,9%	47,1%	-4,2 pp
Grau de Alavancagem [DL / (DL + PL)]	30,0%	32,0%	-2 pp

GERAÇÃO DE CAIXA.

A operação da Companhia apresentou geração de caixa de R\$ 33,9 milhões no 2T23. No acumulado do ano a Companhia apresenta um consumo de R\$ 989 mil.

Geração de Caixa(em milhares de reais)	1T23	2T23	2023
Dívida Líquida no início do período	192.775	227.689	192.775
Dívida Líquida no final do período	227.689	225.513	225.513
Variação Dívida Líquida	(34.914)	2.176	(32.738)
(+) Dividendos	0	31.749	31.749
(+) Recompra de Ações	0	0	0
Geração/Consumo de Caixa Operacional	(34.914)	33.925	(989)

PATRIMÔNIO LÍQUIDO.

Em 30 de junho de 2023, o Patrimônio Líquido totalizou R\$ 525,1 milhões, 16,0% acima dos R\$ 452,8 milhões de 31 de março de 2023. A rentabilidade sobre patrimônio líquido médio atingiu 46,3% para os últimos 12 meses, um dos melhores do setor ao considerarmos os resultados das empresas de capital aberto.

RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES.

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os auditores independentes da Grant Thornton Brasil não prestaram, durante o período de 06 meses findos em 30 de junho de 2023, outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. A política da empresa na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

ANEXOS

ANEXO 1.

BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO (em R\$ mil, exceto %)	30/06/2023	AV	31/12/2022	AV	AH
ATIVO CIRCULANTE	1.629.932	86,2%	1.455.442	89,8%	12,0%
Caixa e equivalentes de caixa	161.171	8,5%	254.237	15,7%	-36,6%
Aplicações financeiras com restrições	163.786	8,7%	85.794	5,3%	90,9%
Contas a receber	422.847	22,4%	274.341	16,9%	54,1%
Imóveis a comercializar	841.208	44,5%	805.027	49,6%	4,5%
Tributos a recuperar	9.322	0,5%	10.056	0,6%	-7,3%
Outros créditos	31.598	1,7%	25.987	1,6%	21,6%
ATIVO NÃO CIRCULANTE	261.702	13,8%	166.192	10,2%	57,5%
Aplicações financeiras	552	0,0%	552	0,0%	0,0%
Contas a receber	127.064	6,7%	114.318	7,0%	11,1%
Imóveis a comercializar	98.658	5,2%	27.570	1,7%	257,8%
Partes relacionadas	-	0,0%	-	0,0%	0,0%
Investimentos	13.277	0,7%	1.534	0,1%	765,5%
Ativos de direito de uso	4.536	0,2%	4.005	0,2%	13,3%
Imobilizado	11.805	0,6%	14.233	0,9%	-17,1%
Intangível	5.810	0,3%	3.980	0,2%	46,0%
TOTAL DO ATIVO	1.891.634	100,0%	1.621.634	100,0%	16,6%





PASSIVO (em R\$ mil, exceto %)	30/06/2023	AV	31/12/2022	AV	AH
PASSIVO CIRCULANTE	499.049	26,4%	423.466	26,1%	17,8%
Empréstimos e financiamentos	88.905	4,7%	82.140	5,1%	8,2%
Debêntures	24.244	1,3%	36.336	2,2%	-33,3%
Fornecedores	57.481	3,0%	45.261	2,8%	27,0%
Credores a pagar por aquisição de imóveis	176.792	9,3%	145.004	8,9%	21,9%
Obrigações trabalhistas e sociais	23.375	1,2%	25.029	1,5%	-6,6%
Obrigações tributárias	9.238	0,5%	9.194	0,6%	0,5%
Adiantamentos de clientes	67.690	3,6%	20.511	1,3%	230,0%
Impostos e contribuições diferidos	19.199	1,0%	11.714	0,7%	63,9%
Partes relacionadas	5.742	0,3%	6.272	0,4%	-8,5%
Provisão para garantia	13.166	0,7%	8.489	0,5%	55,1%
Provisão para distratos	1.396	0,1%	575	0,0%	142,8%
Provisão de ITBI	-	0,0%	31.749	2,0%	-100,0%
Dividendos a pagar	1.082	0,1%	1.189	0,1%	-9,0%
Arrendamentos a pagar	-	0,0%	3	0,0%	-100,0%
Outras contas a pagar	10.739	0,6%	-	0,0%	0,0%
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	867.452	45,9%	789.186	48,7%	9,9%
Empréstimos e financiamentos	437.321	23,1%	414.330	25,6%	5,5%
Debêntures	2.625	0,1%	-	0,0%	0,0%
Credores a pagar por aquisição de imóveis	387.127	20,5%	311.223	19,2%	24,4%
Provisão para garantia	13.771	0,7%	13.771	0,8%	0,0%
Impostos e contribuições diferidos	5.916	0,3%	5.171	0,3%	14,4%
Partes relacionadas	2.211	0,1%	2.143	0,1%	3,2%
Outros débitos com terceiros - SCP's	10.976	0,6%	35.294	2,2%	-68,9%
Provisão para contingências	5.098	0,3%	4.949	0,3%	3,0%
Provisões para perdas em investimentos	-	0,0%	-	0,0%	0,0%
Arrendamentos a pagar	2.407	0,1%	2.305	0,1%	4,4%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	525.133	27,8%	408.982	25,2%	28,4%
Capital social	175.228	9,3%	168.231	10,4%	4,2%
Custo com emissão de ações	(6.997)	-0,4%	-	0,0%	0,0%
Ações em tesouraria	(19.184)	-1,0%	(19.184)	-1,2%	0,0%
Reserva de capital	4.031	0,2%	2.944	0,2%	36,9%
Transação de capital entre sócios	(14.547)	-0,8%	(14.547)	-0,9%	0,0%
Reservas de lucros	382.532	20,2%	272.792	16,8%	40,2%
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores	521.063	27,5%	410.236	25,3%	27,0%
Participação de minoritários	4.070	0,2%	(1.254)	-0,1%	-424,6%
Patrimônio líquido	525.133	27,8%	408.982	25,2%	28,4%
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.891.634	100,0%	1.621.634	100,0%	16,6%

ANEXO 2.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

(em R\$ mil, exceto %)	2T23	2T22	2T23 x 2T22	2023	2022	2023 x 2022
Receita líquida	485.500	339.382	43,1%	875.673	655.449	33,6%
Custos dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(311.376)	(250.860)	24,1%	(560.860)	(479.323)	17,0%
% Receita Líquida	-64,1%	-73,9%	9,8 pp	-64,0%	-73,1%	9,1 pp
Lucro bruto	174.124	88.522	96,7%	314.813	176.126	78,7%
Margem Bruta	35,9%	26,1%	9,8 pp	36,0%	26,9%	9,1 pp
Despesas (receitas) operacionais	(91.768)	(63.716)	44,0%	(183.792)	(122.486)	50,1%
Despesas comerciais	(58.465)	(39.921)	46,5%	(107.839)	(73.399)	46,9%
Despesas gerais e administrativas	(28.144)	(21.101)	33,4%	(55.735)	(42.251)	31,9%
Resultado da Equivalência Patrimonial	(195)	2	-9850,0%	(195)	(1)	19400,0%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(4.964)	(2.696)	84,1%	(20.023)	(6.835)	192,9%
% Receita Líquida	-18,9%	-18,8%	-0,1 pp	-21,0%	-18,7%	-2,3 pp
Resultado operacional	82.356	24.806	232,0%	131.021	53.640	144,3%
Magem Operacional	17,0%	7,3%	9,7 pp	15,0%	8,2%	6,8 pp
Receitas (despesas) financeiras	(1.311)	1.446	-190,7%	3.570	2.565	39,2%
Receitas financeiras	6.219	7.485	-16,9%	17.849	12.979	37,5%
Despesas financeiras	(7.530)	(6.039)	24,7%	(14.279)	(10.414)	37,1%
% Receita Líquida	-0,3%	0,4%	-0,7 pp	0,4%	0,4%	0 pp
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	81.045	26.252	208,7%	134.591	56.205	139,5%
% Receita Líquida	16,7%	7,7%	9 pp	15,4%	8,6%	6,8 pp
Imposto de renda e contribuição social	(10.798)	(6.918)	56,1%	(21.089)	(14.846)	42,1%
Imposto de renda e contribuição social - corrente	(9.341)	(7.070)	32,1%	(17.143)	(13.787)	24,3%
Imposto de renda e contribuição social - diferido	(1.457)	152	-1058,6%	(3.946)	(1.059)	272,6%
Participação de não controladores	(1.273)	-	0%	(3.762)	1	-376300%
Lucro líquido do exercício	68.974	19.334	256,7%	109.740	41.360	165,3%
Magem Líquida	14,2%	5,7%	8,5 pp	12,5%	6,3%	6,2 pp



ANEXO 3.

LANÇAMENTOS 100% P&P

Lançamentos Nominais 100% Plano&Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.										
Período	Lançamentos (s/ permuta física)			A.H.		Lançamentos (c/ permuta física)			A.H.	
	2023	2022	R\$	(%)	2023	2022	R\$	(%)		
Jan	0	57.230.419	(57.230.419)	-100,0%	0	68.469.021	(68.469.021)	-100,0%		
Fev	93.848.126	0	93.848.126	0,0%	93.848.126	0	93.848.126	0,0%		
Mar	392.964.131	199.141.926	193.822.205	97,3%	436.252.321	199.141.926	237.110.395	119,1%		
1º Tri	486.812.258	256.372.345	230.439.913	89,9%	530.100.448	267.610.947	262.489.501	98,1%		
Abr	10.506.000	0	10.506.000	0,0%	10.506.000	0	10.506.000	0,0%		
Mai	297.947.668	185.405.469	112.542.199	60,7%	315.513.668	185.405.469	130.108.199	70,2%		
Jun	262.841.211	208.730.189	54.111.021	25,9%	262.841.211	208.730.189	54.111.021	25,9%		
2º Tri	571.294.878	394.135.658	177.159.220	44,9%	588.860.878	394.135.658	194.725.220	49,4%		
Acum. 6 meses	1.058.107.136	650.508.003	407.599.133	62,7%	1.118.961.326	661.746.605	457.214.721	69,1%		
Jul	ND	132.004.573			ND	150.917.366				
Ago	ND	72.162.434			ND	77.247.706				
Set	ND	194.582.630			ND	195.644.605				
3º Tri	ND	398.749.637			ND	423.809.677				
Acum. 9 meses	ND	1.049.257.639			ND	1.085.556.282				
Out	ND	161.162.601			ND	194.597.601				
Nov	ND	150.583.089			ND	150.583.089				
Dez	ND	374.543.386			ND	374.543.386				
4º Tri	ND	686.289.077			ND	719.724.077				
Acum. 12 meses	ND	1.735.546.716			ND	1.805.280.358				

*ND = Não divulgado



ANEXO 4.

LANÇAMENTOS % P&P

Lançamentos Nominais % Plano&Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.										
Período	Lançamentos (s/ permuta física)			A.H.		Lançamentos (c/ permuta física)			A.H.	
	2023	2022	R\$	(%)	2023	2022	R\$	(%)		
Jan	0	57.230.419	(57.230.419)	-100,0%	0	68.469.021	(68.469.021)	-100,0%		
Fev	93.848.126	0	93.848.126	0,0%	93.848.126	0	93.848.126	0,0%		
Mar	320.324.010	199.141.926	121.182.084	60,9%	346.296.924	199.141.926	147.154.998	73,9%		
1º Tri	414.172.137	256.372.345	157.799.792	61,6%	440.145.051	267.610.947	172.534.104	64,5%		
Abr	10.506.000	0	10.506.000	0,0%	10.506.000	0	10.506.000	0,0%		
Mai	297.947.668	185.405.469	130.108.199	70,2%	315.513.668	185.405.469	130.108.199	70,2%		
Jun	262.841.211	172.486.331	54.111.021	25,9%	262.841.211	172.486.331	54.111.021	25,9%		
2º Tri	571.294.878	357.891.799	213.403.079	59,6%	588.860.878	357.891.799	230.969.079	64,5%		
Acum. 6 meses	985.467.015	614.264.144	371.202.870	60,4%	1.029.005.929	625.502.746	403.503.183	64,5%		
Jul	ND	132.004.573			ND	150.917.366				
Ago	ND	72.162.434			ND	77.247.706				
Set	ND	194.582.630			ND	195.644.605				
3º Tri	ND	398.749.637			ND	423.809.677				
Acum. 9 meses	ND	1.049.257.639			ND	1.085.556.282				
Out	ND	161.162.601			ND	194.597.601				
Nov	ND	150.583.089			ND	150.583.089				
Dez	ND	374.543.386			ND	374.543.386				
4º Tri	ND	686.289.077			ND	719.724.077				
Acum. 12 meses	ND	1.735.546.716			ND	1.805.280.358				

*ND = Não divulgado

ANEXO 5.

VENDAS

Período	Unidades Vendidas Plano&Plano													
	Vendas Brutas		A.H.		Distratos				A.H.		Vendas Líquidas		A.H.	
	2023 Unid.	2022 Unid.	Unid.	(%)	2023 Unid.	2022 Unid.	Unid.	(%)	2023 Unid.	2022 Unid.	Unid.	(%)		
Jan	839	559	280	50,1%	(72)	(29)	(43)	148,3%	767	530	237	44,7%		
Fev	794	635	159	25,0%	(87)	(71)	(16)	22,5%	707	564	143	25,4%		
Mar	1.176	893	283	31,7%	(67)	(47)	(20)	42,6%	1.109	846	263	31,1%		
1º Tri	2.809	2.087	722	34,6%	(226)	(147)	(79)	53,7%	2.583	1.940	643	33,1%		
Abr	1.015	634	381	60,1%	(127)	(31)	(96)	309,7%	888	603	285	47,3%		
Mai	1.044	643	401	62,4%	(100)	(65)	(35)	53,8%	944	578	366	63,3%		
Jun	1.004	812	192	23,6%	(161)	(43)	(118)	274,4%	843	769	74	9,6%		
2º Tri	3.063	2.089	974	46,6%	(388)	(139)	(249)	179,1%	2.675	1.950	725	37,2%		
Acum. 6 meses	5.872	4.176	1.696	40,6%	(614)	(286)	(328)	114,7%	5.258	3.890	1.368	35,2%		
Jul	ND	567			ND	(50)			ND	517				
Ago	ND	855			ND	(102)			ND	753				
Set	ND	902			ND	(59)			ND	843				
3º Tri	ND	2.324			ND	(211)			ND	2.113				
Acum. 9 meses	ND	6.500			ND	(497)			ND	6.003				
Out	ND	706			ND	(40)			ND	666				
Nov	ND	835			ND	(36)			ND	799				
Dez	ND	1.159			ND	(42)			ND	1.117				
4º Tri	ND	2.700			ND	(118)			ND	2.582				
Acum. 12 meses	ND	9.200			ND	(615)			ND	8.585				

*ND = Não divulgado



GLOSSÁRIO



GLOSSÁRIO.

VG: 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 do auditor independente sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

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

T +55 11 3886-5100

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

Introdução

Revisamos as informações financeiras 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 30 de junho de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, para os períodos de três e seis meses findos naquela data, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis 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 seis meses findo em 30 de junho de 2023, 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, 10 de agosto de 2023

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Maria Aparecida Regina Cozero Abdo
Contadora CRC 1SP-223.177/O-1

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Balancos patrimoniais individuais e consolidados em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Notas	ATIVO			
		Controladora		Consolidado	
		30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	89.101	139.556	161.171	254.237
Aplicações financeiras com restrições	4	-	-	163.786	85.794
Contas a receber	5	-	509	422.847	274.341
Imóveis a comercializar	6	-	-	841.208	805.027
Tributos a recuperar	-	6.643	6.174	9.322	10.056
Outros créditos	-	16.460	8.281	31.598	25.987
Total do ativo circulante		<u>112.204</u>	<u>154.520</u>	<u>1.629.932</u>	<u>1.455.442</u>
Ativo não circulante					
Aplicações financeiras	4	552	552	552	552
Contas a receber	5	-	208	127.064	114.318
Imóveis a comercializar	6	1.205	2.519	98.658	27.570
Partes relacionadas	7	227.544	109.445	-	-
Investimentos	8	520.391	644.065	13.277	1.534
Ativos de direito de uso	9	4.342	3.577	4.536	4.005
Imobilizado	10	10.022	11.074	11.805	14.233
Intangível		<u>5.635</u>	<u>3.834</u>	<u>5.810</u>	<u>3.980</u>
Total do ativo não circulante		<u>769.691</u>	<u>775.274</u>	<u>261.702</u>	<u>166.192</u>
Total do ativo		<u><u>881.895</u></u>	<u><u>929.794</u></u>	<u><u>1.891.634</u></u>	<u><u>1.621.634</u></u>

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

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Balancos patrimoniais individuais e consolidados em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Notas	Controladora		Consolidado	
		30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Passivo circulante					
Empréstimos e financiamentos	11	88.905	81.545	88.905	82.140
Debêntures	12	24.244	36.336	24.244	36.336
Fornecedores	13	5.560	831	57.481	45.261
Credores a pagar por aquisição de imóveis	14	-	-	176.792	145.004
Obrigações trabalhistas e sociais	15	13.375	15.469	23.375	25.029
Obrigações tributárias	-	285	179	9.238	9.194
Adiantamentos de clientes	16	1.928	208	67.690	20.511
Impostos e contribuições diferidos	18	-	-	19.199	11.714
Partes relacionadas	7	100.118	322.662	5.742	6.272
Provisão para garantia	-	378	705	13.166	8.489
Provisão para distratos	-	-	-	1.396	575
Dividendos a pagar	21.c	-	31.749	-	31.749
Arrendamentos a pagar	9	877	870	1.082	1.189
Outras contas a pagar	-	-	2	-	3
Provisão de ITBI	-	-	-	10.739	-
Total do passivo circulante		235.670	490.556	499.049	423.466
Passivo não circulante					
Empréstimos e financiamentos	11	80.000	-	437.321	414.330
Fornecedores		2.625	-	2.625	-
Credores a pagar por aquisição de imóveis	14	43	-	387.127	311.223
Provisão para garantia	-	10.460	10.460	13.771	13.771
Impostos e contribuições diferidos	18	-	-	5.916	5.171
Partes relacionadas	7	2.211	2.143	2.211	2.143
Outros débitos com terceiros - SCPs	19	-	-	10.976	35.294
Provisão para contingências	17	3.578	3.301	5.098	4.949
Provisões para perdas em investimentos	8	23.851	10.858	-	-
Arrendamentos a pagar	9	2.394	2.240	2.407	2.305
Total do passivo não circulante		125.162	29.002	867.452	789.186
Patrimônio líquido					
Capital social	21	175.228	175.228	175.228	175.227
Custo com emissão de ações	21	(6.997)	(6.997)	(6.997)	(6.996)
Ações em tesouraria	21	(19.184)	(19.184)	(19.184)	(19.184)
Reserva de capital	21	4.031	2.944	4.031	2.944
Transação de capital entre sócios	21	(14.547)	(14.547)	(14.547)	(14.547)
Reservas de lucros	21	<u>382.532</u>	<u>272.792</u>	<u>382.532</u>	<u>272.792</u>
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores	-	521.063	410.236	521.063	410.236
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas não controladores	-	-	-	4.070	(1.254)
		<u>521.063</u>	<u>410.236</u>	<u>525.133</u>	<u>408.982</u>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>881.895</u>	<u>929.794</u>	<u>1.891.634</u>	<u>1.621.634</u>

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

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações do resultado individual e consolidado para os períodos de seis e três meses findos em 30 de junho de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Notas	Controladora				Consolidado			
		01/01/2023 a 30/06/2023	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2023 a 30/06/2023	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022
Receita líquida	22	-	-	-	-	875.673	655.449	485.500	339.382
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	23	-	-	-	-	(560.860)	(479.324)	(311.376)	(250.861)
Lucro bruto		-	-	-	-	314.813	176.125	174.124	88.521
Receitas (despesas) operacionais									
Despesas comerciais	24	(1.920)	(1.981)	(940)	(905)	(107.839)	(73.399)	(58.465)	(39.921)
Despesas administrativas	25	(38.532)	(32.026)	(17.925)	(15.666)	(55.735)	(42.251)	(28.144)	(21.101)
Resultado de equivalência patrimonial	8 (b)	156.073	77.061	91.977	36.638	(195)	(2)	(195)	1
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	26	(1.767)	(30)	(875)	1	(20.023)	(6.833)	(4.964)	(2.694)
Total receitas (despesas) operacionais		113.854	43.024	72.237	20.068	(183.792)	(122.485)	(91.768)	(63.715)
Resultado antes das receitas (despesas) financeiras e impostos		113.854	43.024	72.237	20.068	131.021	53.640	82.356	24.806
Receitas financeiras	-	6.227	4.972	1.993	2.627	17.849	12.979	6.219	7.485
Despesas financeiras	-	(10.341)	(6.637)	(5.256)	(3.941)	(14.279)	(10.415)	(7.530)	(6.040)
Receita (despesas) financeiras líquidas	27	(4.114)	(1.665)	(3.263)	(1.314)	3.570	2.564	(1.311)	1.445
Resultado antes da contribuição social e imposto de renda		109.740	41.359	68.974	18.754	134.591	56.204	81.045	26.251
Imposto de renda e contribuição social - corrente	18 b	-	-	-	580	(17.143)	(13.787)	(9.341)	(7.070)
Imposto de renda e contribuição social - diferido	18 b	-	-	-	-	(3.946)	(1.058)	(1.457)	153
Lucro líquido do período		109.740	41.359	68.974	19.334	113.502	41.359	70.247	19.334
Atribuível a:									
Acionistas controladores	21(c)	109.740	41.359	68.974	19.334	109.740	41.359	68.974	19.334
Acionistas não controladores		-	-	-	-	3.762	-	1.273	-
Lucro líquido por ação do capital social - R\$ 1,00		0,54	0,21	0,34	0,10	0,56	0,21	0,34	0,10

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

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes individuais e consolidados para os períodos de seis e três meses findos em 30 de junho de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora				Consolidado			
	01/01/2023 a 30/06/2023	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2023 a 30/06/2023	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022
Lucro líquido do período	109.740	41.359	68.974	19.334	113.502	41.359	70.247	19.334
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado abrangente total do período	109.740	41.359	68.974	19.334	113.502	41.359	70.247	19.334
Atribuível a								
Acionistas controladores	109.740	41.359	68.974	19.334	109.740	41.359	68.974	19.334
Acionistas não controladores	-	-	-	-	3.762	-	1.273	-
Resultado abrangente total do período	109.740	41.359	68.974	19.334	113.502	41.359	70.247	19.334

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

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2023 e exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

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	Lucros acumulados			
Saldos em 31 de dezembro de 2021	100.228	(6.997)	(8.175)	867	(14.547)	239.108	6.754	-	317.238	(15)	317.223
Aquisição de ações próprias para manutenção em tesouraria	21.b	-	(11.009)	-	-	-	-	-	(11.009)	-	(11.009)
Reconhecimento de plano de ações	21.f	-	-	2.077	-	-	-	-	2.077	-	2.077
Aumento de capital com reserva de lucros		75.000	-	-	-	(75.000)	-	-	-	-	-
Movimentação em não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(126)	(126)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	133.679	133.679	(1.113)	132.566
Destinações:											
Reserva legal	21. d	-	-	-	-	-	6.684	(6.684)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	21. e	-	-	-	-	-	-	(31.749)	(31.749)	-	(31.749)
Retenção de lucros	-	-	-	-	-	95.246	-	(95.246)	-	-	-
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	-	-	1.087	-	-	-	-	1.087	1.562	2.649
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	-	109.740	109.740	3.762	113.502
Saldos em 30 de junho de 2023	175.228	(6.997)	(19.184)	4.031	(14.547)	259.354	13.438	109.740	521.063	4.070	525.133

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

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.
Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidados
para os períodos de seis e três meses findos em 30 de junho de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/06/2023	31/06/2022	31/06/2023	31/06/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Resultado antes da contribuição social e imposto de renda	109.740	41.359	134.591	56.204
Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com recursos provenientes de atividades operacionais:				
Depreciação e amortização	701	462	756	498
Amortização de estandes de vendas	-	419	3.578	9.998
Amortização de direito e uso	766	954	1.052	1.230
Resultado de equivalência patrimonial	(156.073)	(77.061)	195	2
Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	7.581	3.186	15.112	3.186
Encargos financeiros sobre debêntures	1.255	2.478	1.255	2.478
Encargos financeiros sobre arrendamentos	(161)	236	(138)	304
Tributos diferidos sobre as receitas	-	-	8.230	2.256
Reversão (Provisão) para distrato	-	-	21.026	(1.293)
Receita de indenização por distrato	-	-	(822)	225
Ajuste a valor presente em clientes	-	-	3.807	6.643
Provisão para distratos em custos	-	-	(13.814)	504
Reconhecimento de plano de ações	1.087	1.040	1.087	1.040
Provisão para perda esperada para risco de crédito	-	-	14.520	5.879
Provisão para garantia	(327)	(388)	4.677	2.693
Provisão de ITBI	-	-	10.739	-
Provisão para prêmios e gratificações	-	4.704	-	5.375
Provisão para contingências	277	(27)	329	256
Ágio/deságio na compra de terrenos	(2.767)	-	-	-
Redução (aumento) nos ativos:				
Contas a receber	717	(184)	(198.962)	(56.996)
Imóveis a comercializar	1.314	(337)	(76.705)	67.100
Tributos a recuperar	(469)	(1.191)	734	(3.310)
Outros créditos	(8.179)	(3.607)	(5.611)	(7.052)
Aumento (redução) nos passivos:				
Fornecedores	7.354	937	14.845	11.750
Credores a pagar por aquisição de imóveis	42	-	107.692	(58.354)
Obrigações sociais e tributárias	(1.988)	(7.148)	(6.620)	(7.182)
Adiantamentos de clientes	1.720	-	47.179	11.323
Outras contas a pagar	(1)	-	(2)	-
Pagamentos de contingências	-	-	(180)	(97)
Pagamentos dos tributos de IRPJ e CSLL	-	(176)	(16.079)	(13.505)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	(37.411)	(34.344)	72.471	41.155
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Aquisições e aportes em investidas	(5.787)	-	-	-
Baixa de investimentos - venda de participação	13	-	-	-
Movimentação em não controladores	-	-	1.562	-
Aumento/redução em aplicações financeiras com restrições	-	-	(77.992)	11.712
Adiantamento para futuro aumento de capital	(11.938)	-	(11.938)	-
Acréscimo/baixa do imobilizado e intangível	(1.450)	(5.773)	(3.737)	(13.441)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	(19.162)	(5.773)	(92.105)	(1.729)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Dividendos pagos	(31.749)	(32.083)	(31.749)	(32.083)
Partes relacionadas	(27.356)	65.349	(462)	(11.000)
Aquisição de ações próprias para manutenção em tesouraria	-	(11.009)	-	(11.009)
Pagamento de debêntures	(13.347)	(2.101)	(13.347)	(2.101)
Pagamentos de empréstimos e financiamentos	(60.221)	(32.579)	(355.311)	(294.531)
Pagamento de arrendamentos	(1.209)	(1.850)	(1.450)	(2.137)
Empréstimos e financiamentos captados	140.000	50.000	353.205	326.584
Outros débitos com terceiros - SCPs	-	-	(24.318)	951
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento	6.118	35.727	(73.432)	(25.326)
Aumento de Caixa e equivalentes de caixa	(50.455)	(4.390)	(93.066)	14.100
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	139.556	83.911	254.237	200.338
No fim do período	89.101	79.521	161.171	214.438
Aumento de Caixa e equivalentes de caixa	(50.455)	(4.390)	(93.066)	14.100

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

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado para os períodos de seis e três meses findos em 30 de junho de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/06/2023	31/06/2022	31/06/2023	31/06/2022
Receitas				
Receita de imóveis vendidos/serviços prestados	-	-	894.947	669.586
(-) Deduções de vendas	-	-	(19.274)	(14.137)
	-	-	875.673	655.449
Insumos adquiridos de terceiros				
Custo de imóveis vendidos/serviços prestados	-	-	(560.860)	(479.324)
Serviços de terceiros	(8.449)	(6.232)	(19.641)	(12.252)
Outras receitas (despesas) operacionais	(84.791)	(4.579)	(180.045)	(44.252)
	(93.240)	(10.811)	(760.546)	(535.828)
Valor adicionado bruto	(93.240)	(10.811)	115.127	119.621
Retenções				
Depreciações e amortizações	(1.467)	(1.835)	(5.386)	(11.726)
Valor líquido produzido pela entidade	(94.707)	(12.646)	109.741	107.895
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	156.073	77.061	(195)	(2)
Receitas financeiras	6.227	4.972	17.849	12.979
	162.300	82.033	17.654	12.977
Valor adicionado total a distribuir	67.593	69.387	127.395	120.872
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal e encargos				
Remuneração direta	21.694	18.641	39.329	35.764
Benefícios	2.298	1.450	2.720	1.773
FGTS	889	715	2.129	1.853
Impostos, taxas e contribuições				
Tributos federais	148	157	40.552	29.153
Outros impostos, taxas e contribuições	350	308	423	365
Remuneração de capital de terceiros				
Juros e encargos financeiros	10.341	6.637	14.279	10.415
Aluguéis	123	120	285	175
Remuneração de capital próprio				
Dividendos distribuídos	31.749	-	31.749	-
Participação de acionistas não controladores	-	-	(4.070)	15
Lucros retidos	-	41.359	-	41.359
Total	67.593	69.387	127.395	120.872

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2023 (Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma)

1. Contexto operacional

A Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“Companhia” e “Controladora”), é uma sociedade anônima de capital aberto, domiciliada na Rua Samuel Morse, nº 74 no 13º andar, Bairro do Brooklin no município de São Paulo – SP. A Companhia teve suas atividades iniciadas em 23 de fevereiro de 2016, como resultado de uma “*joint venture*” entre a Plano & Plano R2 Incorporações Ltda. e Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, com participação de 50% cada, sendo que a Plano & Plano R2 Incorporações Ltda. foi extinta em 30 de junho de 2020 e sucedida pelos Srs. Rodrigo Uchoa Luna e Rodrigo Fairbanks von Uhlendorff na proporção da participação de cada sócio ingressante na Companhia.

A Companhia teve seu registro de Companhia Aberta em 16 de setembro de 2020 e iniciou a negociações de suas ações no segmento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão em 17 de setembro de 2020 sob a sigla “PLPL3”. A Companhia fez uma oferta de distribuição primária e secundária de ações ordinárias de emissão da Companhia, realizada no Brasil, com esforços de colocação das ações no exterior, compreendendo: **(i)** emissão de 4.256.000 novas ações ordinárias, ao valor de R\$ 9,40 (nove reais e quarenta centavos) cada uma, totalizando uma captação de R\$ 40.006; e **(ii)** a distribuição secundária de 59.574.000 ações.

A Companhia, por meio de suas controladas, as quais estão relacionadas com suas respectivas participações na Nota Explicativa nº 8, tem por objeto a incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários voltados substancialmente para o segmento de baixa renda – “Minha Casa Minha Vida – MCMV”, bem como empreendimentos imobiliários voltados para a classe média, além da prestação de serviços relativos à construção, supervisão, estudos e projetos e a execução de quaisquer obras de engenharia civil. A principal região de atuação da Companhia é a Sudeste do Brasil, especificamente São Paulo e Grande São Paulo.

1.1. Impacto da Covid-19 e outros

Na data de aprovação dessas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, a Companhia opera praticamente sem influência de impactos gerados pela Covid-19, mantendo iniciativas de higienização e distanciamento social, quando aplicável. Não existem impactos relevantes nos resultados atuais e previstos para o futuro próximo.

Possíveis impactos relacionados ao conflito entre Rússia e Ucrânia

Em 24 de fevereiro de 2022, por questões político-econômicas, a Rússia invadiu o território ucraniano e iniciou um confronto armado contra esta nação. A partir desse momento, os Governantes, empresários e a população em geral passou a acompanhar o desenvolvimento desse conflito e, avaliar eventuais impactos econômicos desencadeados por estes países. Até a data de aprovação dessas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, a Administração da Companhia avaliou e, entende que não há impactos significativos em sua operação. A Administração avalia de forma constante o desdobramento do assunto com o objetivo de implementar medidas para mitigar qualquer impacto em suas operações.

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.

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 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 2022. Desta forma, estas informações contábeis intermediárias devem ser lidas em conjunto com as referidas demonstrações financeiras individuais e consolidadas emitidas e divulgadas em 31 de julho de 2023 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 semestre findo em 30 de junho de 2023 foram aprovadas para emissão e divulgação em 10 de agosto de 2023, considerando os eventos subsequentes até esta data.

2.3. Base de consolidação e investimentos em controladas

As informações contábeis intermediárias 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 intermediárias 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 intermediárias de controladas são incluídas nas demonstrações financeiras intermediárias 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 2023. A Companhia está avaliando os impactos dessas emissões/alterações em suas demonstrações financeiras intermediárias. Não são esperados impactos significativos.

- IAS 1/CPC 26 – Divulgação de políticas contábeis materiais ao invés de políticas contábeis significativas. a partir de 1º de janeiro de 2023;
- IAS 1/CPC 26 – Classificação de passivos não circulantes, em que a empresa precisa ter o direito de evitar a liquidação por no mínimo doze meses da data do balanço patrimonial. a partir de 1º de janeiro de 2024;
- IAS 8/CPC 23 – Esclarecimento sobre mudanças de estimativas contábeis, mudança nas políticas contábeis e correção de erros. a partir de 1º de janeiro de 2023;
- IFRS 17/CPC 50 – Norma não aplicável à Companhia. a partir de 1º de janeiro de 2023;
- IAS 12/CPC 32 – Necessidade de reconhecimento do imposto diferido sobre as transações de arrendamentos, descomissionamento e restauração. a partir de 1º de janeiro de 2023; e
- IFRS 16/CPC 06 – Trata da responsabilidade em um retro arrendamento, efetiva para períodos iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024.

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Caixa e equivalentes de caixa				
Caixa	285	173	284	173
Bancos	4.848	113	9.975	10.103
Aplicações financeiras (a)	83.968	139.270	150.912	243.961
Aplicações financeiras - debêntures (b)	552	552	552	552
Total	89.653	140.108	161.723	254.789
Aplicações financeiras com restrições				
Aplicações financeiras com restrições (c)	-	-	163.786	85.794
Total	-	-	163.786	85.794
Total caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras com restrições				
	89.653	140.108	325.509	340.583
Circulante	89.101	139.556	324.957	340.031
Não circulante	552	552	552	552

- (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 99,0% a 101,0% do CDI (de 99,0% a 101,2% em 2022). A Administração utilizará os recursos em suas operações de curto prazo; e
- (b) Refere-se à aquisição de Debênture Conversível em ação junto à investida BRO.

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	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Unidades em construção	-	-	364.299	364.164
Unidades concluídas	-	-	264.140	64.596
Prestação de serviços	-	717	-	717
Provisão de distrato (c)	-	-	(27.118)	(7.735)
Perda esperada com crédito (PEC) (b)	-	-	(32.161)	(17.641)
Ajuste a valor presente (a)	-	-	(19.249)	(15.442)
Total	-	717	549.911	388.659
Circulante	-	509	422.847	274.341
Não circulante	-	208	127.064	114.318

- (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 02/2018, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita.

O efeito do ajuste a valor presente no resultado consolidado no período de seis meses findo em 30 de junho de 2023 foi uma despesa de R\$ 3.807 (despesa de R\$ 6.643 em 30 de junho de 2022 e despesa de R\$ 8.882 no exercício findo em 31 de dezembro de 2022). A taxa de desconto aplicada para os contratos varia de 6,89% a 7,67% a.a. durante o semestre findo em 30 de junho de 2023 (de 3,0% a 5,68% a.a. em 30 de junho de 2022 e de 4,33% a 7,34% a.a. no exercício findo em 31 de dezembro de 2022).

Os saldos de contas a receber de clientes vinculados à Caixa Econômica Federal (principal contas a receber das controladas) não possuem correções ou atualizações, enquanto os saldos relativos às contas a receber cujos financiamentos foram realizados diretamente com as controladas da Companhia são corrigidos pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a obtenção do Habite-se, e posteriormente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) ou Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), mais tabela *price*.

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Vencidas				
Até 60 dias	-	578	52.302	15.343
De 61 a 90 dias	-	-	12.667	4.614
De 91 a 180 dias	-	-	7.758	3.732
Acima de 180 dias	-	-	12.152	4.466
Subtotal	-	578	84.879	28.155
A vencer				
Até 01 ano	-	-	392.188	287.004
Até 03 anos	-	139	122.934	96.291
Acima de 03 anos	-	-	28.438	18.027
Subtotal	-	139	543.560	401.322
Total vencidas e a vencer	-	717	628.439	429.477
Perda Esperada com Crédito (PEC), provisão para distrato e ajuste a valor presente				
Perda esperada com crédito	-	-	(32.161)	(17.641)
Provisão para distrato	-	-	(27.118)	(7.735)
Ajuste a valor presente	-	-	(19.249)	(15.442)
Total	-	-	(78.528)	(40.818)
Total	-	717	549.911	388.659

A movimentação das perdas esperadas com créditos e da provisão para distratos no período de seis meses findo em 30 de junho de 2023 e exercício findo em 31 de dezembro de 2022, está assim representada:

Movimentação da provisão para distratos

	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
Saldo inicial	(7.735)	(8.788)
Adições	(19.383)	-
Reversões	-	1.053
Saldo final	(27.118)	(7.735)

Movimentação das perdas esperadas com créditos

	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
Saldo inicial	(17.641)	(4.865)
Adições	(14.520)	(12.776)
Saldo final	(32.161)	(17.641)

6. Imóveis a comercializar

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Imóveis concluídos	-	-	63.142	19.032
Imóveis em construção	-	-	580.393	628.831
Terrenos para futuras incorporações (i)	-	-	195.524	112.064
Adiantamento para compra de terrenos	1.205	2.519	41.338	29.692
Adiantamento a fornecedores (elevadores)	-	-	29.943	22.174
Provisão para distratos	-	-	19.414	5.600
Juros capitalizados	-	-	10.112	15.204
Total	1.205	2.519	939.866	832.597
Circulante	-	-	841.208	805.027
Não circulante	1.205	2.519	98.658	27.570

(i) Inclui no saldo consolidado ágio de R\$ 2.767 originado a partir da mais valia paga na aquisição do investimento detalhando na Nota Explicativa nº 8a.

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 seis meses findo em 30 de junho de 2023 e exercício findo em 31 de dezembro de 2022 está assim representada:

	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
Saldo inicial	15.204	5.651
Encargos financeiros apropriados aos custos dos imóveis (Nota Explicativa nº 23)	(21.842)	(38.223)
Encargos financeiros capitalizados (Nota Explicativa nº 11) (i)	16.750	47.776
Total	10.112	15.204

(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.

7. Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Ativo				
Conta corrente e mútuos (a)	227.544	109.445	-	-
Não circulante	227.544	109.445	-	-
Passivo				
Conta corrente e mútuos (a)	97.483	319.497	3.107	3.107
Debêntures a pagar (Nota Explicativa nº 4.b)	-	552	-	552
Outras contas a pagar com partes relacionadas (b)	4.846	4.756	4.846	4.756
Total	102.329	324.805	7.953	8.415
Circulante	100.118	322.662	5.742	6.272
Não circulante	2.211	2.143	2.211	2.143

(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.

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

Controladora – ativo não circulante

Ativo não circulante	Controladora	
	30/06/2023	31/12/2022
Mútuos com controladas		
Plano Cambara Empreed. Imob. Ltda.	43.381	15.936
Plano & Vendas Consultoria de Imóveis	9.886	-
Plano Jacarandá Empreend Imob. Ltda.	6.532	167
Plano Angelim Empreend Imob. Ltda.	485	-
Plano Cambuí Empreend Imob. Ltda.	-	-
Plano Limeira Empreend Imob. Ltda.	1.637	-
Plano Sorocaba Empreed. Imob. Ltda.	548	-
Plano Peroba Empreend Imob. Ltda.	3.581	3.852
Plano Coqueiro Empreend Imob. Ltda.	-	2.181
Plano Magnólia Empreend Imob. Ltda.	-	24
Plano Madeira Empreed. Imob. Ltda.	-	171
Plano Paraíba Empreed. Imob. Ltda.	-	20
Plano Jarí Empreed. Imob. Ltda.	496	74
MA Rio Branco Empreend Imob. Ltda	5.197	117
Plano Laranjeira Empreend Imob. Ltda.	7.312	3.144
Plano Danúbio Empreed. Imob. Ltda.	6.210	6.548
Plano Iguazu Empreed. Imob. Ltda.	1.477	1.160
Plano Ipiranga Empreed. Imob. Ltda.	1.929	1.491
Plano Sena Empreed. Imob. Ltda.	5.592	-
Plano São Francisco Empreed. Imob. Ltda.	15.724	20.763
Plano Colorado Empreed. Imob. Ltda.	6.946	10.835
Plano Columbia Empreed. Imob. Ltda.	26.243	-
Plano Jordao Empreed. Imob. Ltda.	8.581	20.990
Plano Nilo Empreed. Imob. Ltda.	1.090	-
Plano Paraná Empreed. Imob. Ltda.	15.954	-
Plano Reno Empreed. Imob. Ltda.	2.241	1.886
Plano Aracati Empreed. Imob. Ltda.	1.121	376
Plano Eufrates Empreed. Imob. Ltda.	4.431	-
Plano Piracicaba Empreed. Imob. Ltda.	16.691	7.226
Plano Tapajós Empreed. Imob. Ltda.	3.637	3.019
Plano Tejo Empreed. Imob. Ltda.	2.217	-
Plano Sarapu-i Empreed. Imob. Ltda.	2.618	1.557
Plano Jaguaraiibe Empreed. Imob. Ltda.	1.068	42
Plano Japurá Empreed. Imob. Ltda.	5.356	982
Plano Biritiba Empreed. Imob. Ltda.	5.476	3.196
Plano Canoas Empreed. Imob. Ltda.	5.411	1.877
Plano Guaporé Empreed. Imob. Ltda.	1.759	1.119
Plano Paranapanema Empreed. Imob. Ltda.	753	692
Plano Amazonas Empreed. Imob. Ltda.	298	-
Plano Tiete Empreed. Imob. Ltda.	7	-
Plano Solimões Empreed. Imob. Ltda.	3.412	-
Plano Congo Empreendimento	102	-
Plano Jurua Empreendimento	98	-
Plano Purus Empreendimento	213	-
Plano Dom Manuel Empr. Imob.	1.834	-
Total	227.544	109.445

Controladora – passivo circulante

Passivo circulante Mútuos com controladas	Controladora	
	30/06/2023	31/12/2022
Living Brotas Empreend Imob. Ltda.	59	37.288
Plano Videira Empreend Imob. Ltda.	12.288	4
Plano Cabreúva Empreend Imob. Ltda.	241	11.257
Plano Angelim Empreend Imob. Ltda.	-	38.469
Plano Carvalho Empreend Imob. Ltda.	26.145	22.086
Plano Pinheiro Empreend Imob. Ltda.	36	6
Plano Guarita Empreend Imob. Ltda.	5.602	69.509
Plano Cambuí Empreend Imob. Ltda.	3.119	58.446
Plano Coqueiro Empreend Imob. Ltda.	405	-
Plano Magnólia Empreend Imob. Ltda.	62	-
Plano Limeira Empreend Imob. Ltda.	-	25.831
Plano Amazonas Empreend. Imob. Ltda.	-	3.107
Plano Madeira Empreend. Imob. Ltda.	13.164	-
Plano Xingu Empreend. Imob. Ltda.	5.088	796
Plano Tocantins Empreend. Imob. Ltda.	18.043	968
Plano Tiete Empreend. Imob. Ltda.	-	154
Plano Araguaia Empreend. Imob. Ltda.	657	10.285
Plano Paraíba Empreend. Imob. Ltda.	5.646	-
Plano Solimões Empreend. Imob. Ltda.	-	5.262
Plano Tigre Empreend. Imob. Ltda.	6.928	1.237
Plano Sena Empreend. Imob. Ltda.	-	2.263
Plano Columbia Empreend. Imob. Ltda.	-	422
Plano Nilo Empreend. Imob. Ltda.	-	19.380
Plano Paraná Empreend. Imob. Ltda.	-	988
Plano Eufrates Empreend. Imob. Ltda.	-	5.763
Plano Tejo Empreend. Imob. Ltda.	-	5.976
Total	97.483	319.497

Consolidado – passivo circulante Mútuos com controladas	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
Mundo Apto Empreend e Participações Ltda. (i)	3.107	3.107
Total	3.107	3.107

- (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.

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

	Controladora e consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
Plano Cambara Empreend. Imob. Ltda.	2.635	2.613
Plano Laranjeira Empreend. Imob. Ltda.	2.211	2.143
Total	4.846	4.756
Circulante	2.635	2.613
Não circulante	2.211	2.143

O cronograma de vencimento dessas obrigações está demonstrado a seguir:

	Controladora e consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
2023	2.635	2.613
Acima de 2024	2.211	2.143
Total	4.846	4.756

(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 30 de junho de 2023 de R\$ 204 (R\$ 206 em 30 de junho de 2022 e R\$ 408 no exercício findo em 31 de dezembro de 2022), reajustado mediante negociação entre as partes, e com prazo de duração indeterminado. As condições e valores de mercado são os mesmos que praticaria com terceiros.

(d) Remuneração de pessoal-chave da Administração

A remuneração global dos diretores estatutários registradas no trimestre findo em 30 de junho de 2023 foi de R\$ 6.547 e R\$ 6.984 na controladora e no consolidado, respectivamente (em junho de 2022 foi R\$ 5.255 e R\$ 5.739, respectivamente). Essas despesas encontram-se registradas na rubrica "Remuneração de administradores" em despesas administrativas do resultado do exercício (Nota Explicativa nº 25).

Conforme AGOE realizada em 27 de abril de 2023, foi aprovada a remuneração anual global do Conselho de Administração, Diretoria Executiva e Comitê de Auditoria da Companhia no montante global anual de até R\$ 18.200.

8. Investimentos e provisão para perdas com investimentos

a) Composição do saldo

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Participações societárias				
Ativo				
Investimentos em controladas	504.347	642.531	-	-
Investimentos em coligadas	1.339	1.534	1.339	1.534
Subtotal ativo	505.686	644.065	1.339	1.534
Passivo				
Investimentos controladas - com passivo a descoberto (i)	(23.851)	(10.858)	-	-
Subtotal passivo	(23.851)	(10.858)	-	-
Total	481.835	633.207	1.339	1.534
Outros ativos				
Ágios nos Investimentos	2.767	-	-	-
Adiantamento para futuros investimentos	11.938	-	11.938	-
Subtotal outros ativos	14.705	-	11.938	-
Total dos investimentos	496.540	633.207	13.277	1.534
Ativos de investimentos	520.391	644.065	13.277	1.534
Provisões para perdas em investimentos	(23.851)	(10.858)	-	-

(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 30 de junho de 2023 e exercício findo em 31 de dezembro de 2022:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Saldo em 1º de janeiro	633.207	715.955	1.534	1.998
Adição de investimentos - compra/integralização de participações	5.737	58.867	-	-
Baixa de investimentos - venda de participações	(13)	65	-	-
Ágio na aquisição de participação	2.767	-	-	-
Adiantamento para futuros investimentos	11.938	-	11.938	-
Adição de investimentos - constituição de novas sociedades	50	-	-	-
Dividendos recebidos	(313.219)	(354.263)	-	-
Equivalência patrimonial - controladas e coligadas	156.073	212.583	(195)	(464)
Total	496.540	633.207	13.277	1.534

c) Principais informações de investimento

		30/06/2023					
Investida	(% Participação)	Balço patrimonial				Controladora	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
Plano Pinheiro Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	3.827	958	2.545	324	2.869	324
Plano Amazonas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	153.248	90.552	52.852	9.844	62.696	9.844
Plano Madeira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	13.959	522	12.834	603	13.437	603
Plano Cambara Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	77.543	69.780	666	7.097	7.763	7.097
Plano Cambui Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	16.232	4.632	11.517	83	11.600	83
Plano Carvalho Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	58.011	7.498	44.458	6.055	50.513	6.055
Plano Peroba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	18.350	15.382	1.730	1.238	2.968	1.238
Plano Jacaranda Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	17.890	9.541	9.306	(957)	8.349	(957)
Living Brotas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	131	992	(1.219)	358	(861)	358
Plano Xingu Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	6.382	393	5.626	363	5.989	363
Plano Angelim Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	1.630	3.215	(565)	(1.020)	(1.585)	(1.020)
Plano Guarita Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	78.390	47.061	13.052	18.277	31.329	18.277
Plano Limeira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	62.111	39.158	11.433	11.520	22.953	11.520
Plano Videira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	21.281	881	20.015	385	20.400	385
Plano Solimões Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	19.475	17.312	45	2.118	2.163	2.118
Plano Paraíba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	5.813	223	5.339	251	5.590	251
Plano Magnólia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	839	212	466	161	627	161
Plano Cabreúva Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	2.789	233	2.679	(123)	2.556	(123)
Plano Coqueiro Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	41.865	29.372	4.013	8.480	12.493	8.480
Plano Iguaçu Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	73.329	54.783	13.928	4.618	18.546	4.618
Plano Danúbio Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	1.200	6.426	(5.609)	383	(5.226)	383
Plano Tiete Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	540	93	501	(54)	447	(54)
Plano Araguaia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	2.060	410	1.779	(129)	1.650	(129)
Plano Tocantins Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	75.587	55.086	17.090	3.411	20.501	3.411
Plano Nilo Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	5.729	2.051	4.335	(657)	3.678	(657)
Plano Colorado Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	61.542	41.928	11.162	8.452	19.614	8.452
Subtotal						321.059	81.081

30/06/2023

Investida	(%) Particip.	Balço patrimonial				Controladora	
		Ativo	Passivo	PL antes	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
				do resultado			
Plano Ipiranga Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	37.572	37.384	338	(150)	188	(150)
Plano Tigre Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	29.317	11.409	18.071	(163)	17.908	(163)
Plano São Francisco Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	151.464	122.949	12.084	16.431	28.515	16.431
Plano Sena Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	39.534	27.712	2.771	9.051	11.822	9.051
Plano Columbia Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	79.388	68.700	3.061	7.627	10.688	7.627
Plano & Vendas Consultoria de Imóveis Ltda.	100,00%	681	15.428	(3.516)	(11.231)	(14.747)	(11.231)
Plano Jordao Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	162.976	128.438	10.082	24.456	34.538	24.456
Plano Parana Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	61.849	53.156	704	7.989	8.693	7.989
Plano Piracicaba Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	93.462	93.558	363	(459)	(96)	(459)
Plano Tejo Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	56.938	46.554	3.705	6.679	10.384	6.679
Plano Reno Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	2.134	2.271	(76)	(61)	(137)	(61)
Plano Aracati Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	1.123	1.132	3	(12)	(9)	(12)
Plano Eufrates Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	59.220	45.244	7.006	6.970	13.976	6.970
Plano Tapajos Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	4.001	4.044	(33)	(10)	(43)	(10)
Plano Laranjeira Empreed. Imob. Ltda. (i)	100,00%	58.515	54.612	2.020	1.883	3.903	1.883
Plano Pitangueiras Empreed. Imob. Ltda. - SCP (ii)	99,99%	25.038	715	23.497	826	24.328	826
Plano Biritiba Empreed. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	5.243	5.766	(51)	(472)	(523)	(472)
Plano Canoas Empreed. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	24.077	22.681	(58)	1.454	1.396	1.454
Plano Guaporé Empreed. Imob. Ltda. (iii)	50,00%	1.809	1.949	(137)	(3)	(70)	(2)
Plano Jarí Empreed. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	502	509	1	(8)	(7)	(8)
Plano Paranapanema Empreed. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	644	753	(101)	(8)	(109)	(8)
Subtotal		-	-	-	-	150.598	70.790

30/06/2023

Investida	(%) Particip.	Balço patrimonial				Controladora	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado		Investimento	Equivalência patrimonial
				Resultado	Resultado		
Plano Jaguaribe Empreend. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	1.058	1.069	(10)	(1)	(11)	(1)
Plano Japurá Empreend. Imob. Ltda. (iii)	60,00%	67.109	59.685	(470)	7.894	4.454	4.734D
Plano Pirapora Empreend. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	8	-	8	-	8	-
Plano Sarapui Empreend. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	2.557	2.626	(18)	(51)	(69)	(51)
Plano Sorocaba Empreend. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	770	769	8	(7)	1	(7)
Plak 1 - Empreendimentos e Participações SPE Ltda. (iv)	50,00%	27.344	24.319	3.010	15	1.512	7
MA Rio Branco Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (ii)	50,00%	42.007	42.846	(2.033)	1.194	(455)	597
Plano Congo Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	104	103	10	(9)	1	(9)
Plano Gravataí Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	9	-	10	(1)	9	(1)
Plano Juruá Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	103	100	10	(7)	3	(7)
Plano Purus Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	217	214	10	(7)	3	(7)
Plano Timbo Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	5	-	10	(5)	5	(5)
GLB Dom Manoel Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iv)	100,00%	6.712	3.285	4.280	(853)	3.378	(853)
BRO 2020 Participações S.A. (iv)	1,84%	28.445	31.298	7.838	(10.691)	1.339	(195)
Subtotal						10.178	4.202
Total						481.835	156.073

(i) Controlada constituída no exercício de 2023;

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

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

(iv) Aportes ou participações societárias realizados/adquiridos em 2023 vide detalhes no item (i) a seguir.

31/12/2022

Investida	(%) Particip.	Balço patrimonial				Controladora	
		Ativo	Passivo	PL antes	Resultado	Investimento	Equivalência
				do resultado			patrimonial
Plano Pinheiro Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	3.400	849	2.392	159	2.551	159
Plano Amazonas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	146.645	90.686	46.039	9.920	55.959	9.920
Plano Madeira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	13.550	716	11.821	1.013	12.834	1.013
Plano Cambara Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	79.372	78.706	(2.261)	2.927	666	2.927
Plano Cambui Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	92.321	22.359	58.093	11.869	69.962	11.869
Plano Carvalho Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	82.852	16.308	33.474	33.070	66.544	33.070
Plano Peroba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	13.554	11.824	1.754	(24)	1.730	(24)
Plano Jacaranda Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	9.739	434	9.871	(566)	9.305	(566)
Living Brotas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	37.390	1.320	36.656	(586)	36.070	(586)
Plano Xingu Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	6.932	510	7.668	(1.246)	6.422	(1.246)
Plano Angelim Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	40.052	2.147	38.505	(600)	37.905	(600)
Plano Guarita Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	134.638	52.077	55.881	26.680	82.561	26.680
Plano Limeira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	73.587	36.323	25.986	11.278	37.264	11.278
Plano Videira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	22.137	2.119	9.468	10.550	20.018	10.550
Plano Solimões Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	19.076	14.070	4.472	534	5.006	534
Plano Paraíba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	5.550	211	4.866	473	5.339	473
Plano Magnólia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	757	291	1.116	(650)	466	(650)
Plano Cabreúva Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	14.406	470	13.594	342	13.936	342
Plano Coqueiro Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	27.775	23.761	517	3.497	4.014	3.497
Plano Iguaçú Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	40.796	26.868	9.241	4.687	13.928	4.687
Plano Danúbio Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	1.095	6.704	(6.073)	464	(5.609)	464
Plano Tiete Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	749	94	329	326	655	326
Plano Araguaia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	12.404	340	11.873	191	12.064	191
Plano Tocantins Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	56.773	38.715	9.539	8.519	18.058	8.519
Plano Nilo Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	27.716	4.002	10.820	12.894	23.714	12.894
Plano Colorado Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	59.834	48.672	(1.411)	12.573	11.162	12.573
Subtotal						542.524	148.294

31/12/2022

Investida	(% Particip.)	Balço patrimonial				Controladora	
		Ativo	Passivo	PL antes	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
				do resultado			
Plano Ipiranga Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	1.933	1.595	(1.062)	1.400	338	1.400
Plano Tigre Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	27.782	8.473	4.297	15.012	19.309	15.012
Plano São Francisco Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	145.654	133.570	(759)	12.843	12.084	12.843
Plano Sena Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	37.044	32.010	(386)	5.420	5.034	5.420
Plano Columbia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	69.248	65.765	(549)	4.032	3.483	4.032
Plano & Vendas Consultoria de Imóveis Ltda. (iii)	100,00%	876	4.391	12.315	(15.830)	(3.502)	(15.827)
Plano Jordao Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	133.497	123.415	(608)	10.690	10.082	10.690
Plano Paraná Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	35.923	34.231	(535)	2.227	1.692	2.227
Plano Piracicaba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	73.172	72.810	(84)	446	362	446
Plano Tejo Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	65.376	61.672	(1.457)	5.161	3.704	5.161
Plano Reno Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	1.813	1.889	(63)	(13)	(76)	(13)
Plano Aracati Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	403	400	5	(2)	3	(2)
Plano Eufrates Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	46.145	33.376	(840)	13.609	12.769	13.609
Plano Tapajós Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	2.990	3.023	(20)	(13)	(33)	(13)
Plano Laranjeira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	37.525	35.506	2.450	(431)	2.019	(431)
Plano Pitangueiras Empreend. Imob. Ltda. - SCP	99,99%	25.139	1.643	11.934	11.562	23.503	11.561
Plano Biritiba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	3.147	3.198	(6)	(45)	(51)	(45)
Plano Canoas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	1.824	1.882	(39)	(19)	(58)	(19)
Plano Guaporé Empreend. Imob. Ltda. (iii)	50,00%	978	1.113	(111)	(24)	(67)	(12)
Plano Jarí Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	78	77	9	(8)	1	(8)
Plano Paranapanema Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	591	692	(70)	(31)	(101)	(31)
Subtotal						90.495	66.000

		31/12/2022					
Investida	(%) Particip.	Balço patrimonial				Controladora	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
Plano Jaguaribe Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	44	54	10	(20)	(10)	(20)
Plano Japurá Empreend. Imob. Ltda.(iii)	60,00%	528	998	17	(487)	(282)	(292)
Plano Pirapora Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	18	10	10	(2)	8	(2)
Plano Sarapuí Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	1.551	1.569	10	(28)	(18)	(28)
Plano Sorocaba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	18	10	10	(2)	8	(2)
MA Rio Branco Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (ii)	50,00%	26.964	28.996	(226)	(1.805)	(1.052)	(903)
BRO 2020 Participações S.A.	1,86%	7.881	103	32.980	(25.202)	1.534	(464)
Subtotal						188	(1.711)
Total						633.207	212.583

(i) Controlada constituída no exercício de 2023;

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

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

d) Principais informações de investimentos em coligadas

		30/06/2023					
Investida	(%) Particip.	Balço patrimonial				Consolidado	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
BRO 2020 Participações S.A.	1,86%	7.881	103	32.980	-	1.339	(195)
Total de investimentos no consolidado						1.339	(195)

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

e) Movimentação dos investimentos na controladora

Investida	(%) Particip.	Saldo final 31/12/2022	30/06/2023				Saldo final
			Adições	Baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	
Plano Pinheiro Empreend Imob. Ltda.	100,00%	2.551	-	-	(6)	324	2.869
Plano Amazonas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	55.959	-	-	(3.107)	9.844	62.696
Plano Madeira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	12.834	-	-	-	603	13.437
Plano Cambara Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	666	-	-	-	7.097	7.763
Plano Cambui Empreend Imob. Ltda.	100,00%	69.963	-	-	(58.446)	83	11.600
Plano Carvalho Empreend Imob. Ltda.	100,00%	66.544	-	-	(22.086)	6.055	50.513
Plano Peroba Empreend Imob. Ltda.	100,00%	1.730	-	-	-	1.238	2.968
Plano Jacaranda Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	9.306	-	-	-	(957)	8.349
Living Brotas Empreend Imob. Ltda.	100,00%	36.070	-	-	(37.289)	358	(861)
Plano Xingu Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	6.422	-	-	(796)	363	5.989
Plano Angelim Empreend Imob. Ltda.	100,00%	37.905	-	-	(38.470)	(1.020)	(1.585)
Plano Guarita Empreend Imob. Ltda.	100,00%	82.559	-	-	(69.507)	18.277	31.329
Plano Limeira Empreend Imob. Ltda.	100,00%	37.265	-	-	(25.832)	11.520	22.953
Plano Videira Empreend Imob. Ltda.	100,00%	20.019	-	-	(4)	385	20.400
Plano Solimões Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	5.006	-	-	(4.961)	2.118	2.163
Plano Paraíba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	5.339	-	-	-	251	5.590
Plano Magnolia Empreend Imob. Ltda.	100,00%	467	-	-	-	161	628
Plano Cabreúva Empreend Imob. Ltda.	100,00%	13.936	-	-	(11.257)	(123)	2.556
Plano Coqueiro Empreend Imob. Ltda.	100,00%	4.013	-	-	-	8.480	12.493
Plano Iguaçú Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	13.928	-	-	-	4.618	18.546
Plano Danúbio Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	(5.609)	-	-	-	383	(5.226)
Plano Tiete Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	655	-	-	(154)	(54)	447
Plano Araguaia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	12.064	-	-	(10.285)	(129)	1.650
Plano Tocantins Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	18.057	-	-	(967)	3.411	20.501
Plano Nilo Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	23.714	-	-	(19.379)	(657)	3.678
Plano Colorado Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	11.162	-	-	-	8.452	19.614
Subtotal		542.525	-	-	(302.546)	81.081	321.060

30/06/2023

Investida	(%) Particip.	Saldo final 31/12/2022	30/06/2023				Saldo final
			Adições	Baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	
Plano Ipiranga Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	338	-	-	-	(150)	188
Plano Tigre Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	19.309	-	-	(1.238)	(163)	17.908
Plano São Francisco Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	12.084	-	-	-	16.431	28.515
Plano Sena Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	5.034	-	-	(2.263)	9.051	11.822
Plano Columbia Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	3.483	-	-	(422)	7.627	10.688
Plano & Vendas Consultoria de Imóveis	100,00%	(3.503)	-	(13)	-	(11.231)	(14.747)
Plano Jordao Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	10.082	-	-	-	24.456	34.538
Plano Paraná Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	1.692	-	-	(988)	7.989	8.693
Plano Piracicaba Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	363	-	-	-	(459)	(96)
Plano Tejo Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	3.705	-	-	-	6.679	10.384
Plano Reno Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	(76)	-	-	-	(61)	(137)
Plano Aracati Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	3	-	-	-	(12)	(9)
Plano Eufrates Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	12.768	-	-	(5.762)	6.970	13.976
Plano Tapajos Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	(33)	-	-	-	(10)	(43)
Plano Laranjeira Empreed. Imob. Ltda. (i).	100,00%	2.020	-	-	-	1.883	3.903
Plano Pitangueiras Empreed. Imob. Ltda. (ii)	99,99%	23.502	-	-	-	826	24.328
Plano Biritiba Empreed. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	(51)	-	-	-	(472)	(523)
Plano Canoas Empreed. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	(58)	-	-	-	1.454	1.396
Plano Guaporé Empreed. Imob. Ltda. (iii)	50,00%	(68)	-	-	-	(2)	(70)
Plano Jarí Empreed. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	1	-	-	-	(8)	(7)
Plano Parapanema Empreed. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	(101)	-	-	-	(8)	(109)
Subtotal		90.494	-	(13)	(10.673)	70.790	150.598

Investida	(%) Participação	Saldo final 31/12/2022	30/06/2023				Saldo final
			Adições	Baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	
Plano Jaguaribe Empreend. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	(10)	-	-	-	(1)	(11)
Plano Japurá Empreend. Imob. Ltda. (iii)	60,00%	(282)	-	-	-	4.734	4.452
Plano Pirapora Empreend. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	8	-	-	-	-	8
Plano Sarapui Empreend. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	(18)	-	-	-	(51)	(69)
Plano Sorocaba Empreend. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	8	-	-	-	(7)	1
Plak 1 - Empreendimentos e Participações							
SPE Ltda. (iv)	60,00%	-	1.505	-	-	7	1.512
MA Rio Branco Empreendimento Imobiliário							
SPE Ltda. (ii)	50,00%	(1.052)	-	-	-	597	(455)
Plano Congo Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	-	10	-	-	(9)	1
Plano Gravataí Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	-	10	-	-	(1)	9
Plano Juruá Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	-	10	-	-	(7)	3
Plano Purus Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	-	10	-	-	(7)	3
Plano Timbo Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	-	10	-	-	(5)	5
GLB Dom Manoel Empreendimentos							
Imobiliários Ltda. (iv)	100,00%	-	4.232	-	-	(853)	3.379
BRO 2020 Participações S.A. (iv)	1,84%	1.534	-	-	-	(195)	1.338
Subtotal		188	5.787	-	-	4.202	10.177
Total geral		633.207	5.787	(13)	(313.219)	156.073	481.835

(i) Controlada constituída no exercício de 2023;

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

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

(iv) Aportes ou participações societárias realizados/adquiridos em 2023 vide detalhes no item (i) a seguir.

Investida	(%) Particip.	31/12/2021	31/12/2022				
		Saldo inicial	Adições	Baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldo final
Plano Pinheiro Empreend Imob. Ltda.	100,00%	20.943	-	-	(18.551)	159	2.551
Plano Amazonas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	46.039	-	-	-	9.920	55.959
Plano Madeira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	76.628	-	-	(64.806)	1.013	12.835
Plano Cambara Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	(2.261)	-	-	-	2.927	666
Plano Cambui Empreend Imob. Ltda.	100,00%	58.094	-	-	-	11.869	69.963
Plano Carvalho Empreend Imob. Ltda.	100,00%	33.474	-	-	-	33.070	66.544
Plano Peroba Empreend Imob. Ltda.	100,00%	46.091	-	-	(44.337)	(24)	1.730
Plano Jacaranda Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	66.008	-	-	(56.137)	(566)	9.305
Living Brotas Empreend Imob. Ltda.	100,00%	36.656	-	-	-	(586)	36.070
Plano Xingu Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	33.435	-	-	(25.767)	(1.246)	6.422
Plano Angelim Empreend Imob. Ltda.	100,00%	38.505	-	-	-	(600)	37.905
Plano Guarita Empreend Imob. Ltda.	100,00%	55.880	-	-	-	26.680	82.560
Plano Limeira Empreend Imob. Ltda.	100,00%	25.987	-	-	-	11.278	37.265
Plano Videira Empreend Imob. Ltda.	100,00%	26.683	-	-	(17.214)	10.550	20.019
Plano Solimões Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	26.457	-	-	(21.985)	534	5.006
Plano Paraíba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	10.495	-	-	(5.628)	473	5.340
Plano Magnolia Empreend Imob. Ltda.	100,00%	18.259	-	-	(17.142)	(650)	467
Plano Cabreúva Empreend Imob. Ltda.	100,00%	35.609	-	-	(22.015)	342	13.936
Plano Coqueiro Empreend Imob. Ltda.	100,00%	18.549	-	-	(18.033)	3.497	4.013
Plano Iguaçu Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	9.241	-	-	-	4.687	13.928
Plano Danúbio Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	(6.073)	-	-	-	464	(5.609)
Plano Tiete Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	11.679	-	-	(11.350)	326	655
Plano Araguaia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	12.910	-	-	(1.037)	191	12.064
Plano Tocantins Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	9.539	-	-	-	8.519	18.058
Plano Nilo Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	15.846	-	-	(5.026)	12.894	23.714
Plano Colorado Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	(1.411)	-	-	-	12.573	11.162
Subtotal		723.262	-	-	(329.028)	148.294	542.528

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

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

(i) Controlada constituída no exercício de 2023;

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

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

f) **Movimentação dos investimentos no consolidado**

Investida	(%) Particip.	31/12/2022		30/06/2023	
		Saldo inicial	Adições	Equivalência patrimonial	Saldo final
BRO 2020 Participações S.A.	1,86%	1.534	-	(195)	1.339
Total geral	-	1.534	-	(195)	1.339

Investida	(%) Particip.	31/12/2021		31/12/2022	
		Saldo inicial	Adições	Equivalência patrimonial	Saldo final
BRO 2020 Participações S.A.	1,86%	1.998	-	(464)	1.534
Total geral	-	1.998	-	(464)	1.534

g) Participações societárias adquiridas ou integralizadas em 2022

- Em 16 de setembro de 2022, através da 16ª alteração de seu contrato social, a Companhia adquiriu participação 50% da MA Rio Branco Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. ("MA RIO BRANCO"), mediante a subscrição de 20.064 quotas, pelo valor total de R\$ 20.064. MA RIO BRANCO tem como principais atividades fim: **(i)** o desmembramento ou loteamento de terrenos; **(ii)** aquisição de imóveis para incorporação imobiliária e **(iii)** participação em outras sociedades. Não houve ganho ou perdas na aquisição desta participação.

h) Participações societárias alienadas em 2022

No último trimestre de 2022, a Companhia concretizou operações de alienações de participações societárias nas controladas Plano Guaporé Empreendimentos Imobiliários Ltda. (venda de 50% das quotas) e Plano Japurá Empreendimentos Imobiliários Ltda. (venda de 40% das quotas), entretanto, permaneceu com o controle das respectivas sociedades.

i) Participações societárias adquiridas ou integralizadas em 2023

- Em 24 de abril de 2023, através da 2ª alteração de seu contrato social, os Sócios decidem por realizar aumento de capital na Companhia PLAK 1 – Empreendimentos e Participações SPE Ltda. ("PLAK") no montante de R\$ 15.000 milhões, mediante a subscrição de 15.000.000 quotas, pelo valor total de R\$ 1 cada, integralizado até o presente momento o valor de R\$ 1.505 milhões. A PLAK 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.
- 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 gerado ágio no montante de R\$ 2.767, fundamentado pela mais valia auferida na aquisição do terreno para futura incorporação. O ágio será amortizado 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, referido ágio é alocado na rubrica Imóveis a comercializar (Nota Explicativa nº 6).

9. Arrendamentos

A Companhia adotou em suas informações contábeis a NBC TG 06 (R2) e reconheceu nas contas do ativo direito de uso e de arrendamentos a pagar conforme a seguir:

a) Ativos de direito de uso

Ativos de direito de uso	Controladora	Consolidado
	2023	2023
Em 1º de janeiro de 2023	3.577	4.005
(+) Adições por novos contratos e remensurações	1.531	1.583
(-) Amortização/ depreciação	(766)	(1.052)
Em 30 de junho de 2023	4.342	4.536

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

b) Passivos de arrendamento

Valores a pagar de arrendamentos

	30/06/2023		31/12/2022	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
2023	946	1.091	1.602	1.962
2024	1.502	1.592	1.045	1.102
Acima de 2024	1.717	1.717	1.195	1.195
Total	4.165	4.400	3.842	4.259

Juros a apropriar

	30/06/2023		31/12/2022	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Valores para liquidação em até 12 meses - passivo circulante	(515)	(532)	(392)	(422)
Valores para liquidação após 12 meses - passivo não circulante	(379)	(379)	(340)	(343)
Total	(894)	(911)	(732)	(765)

Arrendamento a pagar, líquido	3.271	3.489	3.110	3.494
Circulante	877	1.082	870	1.189
Não circulante	2.394	2.407	2.240	2.305

Movimentação de arrendamentos a pagar

	Controladora	Consolidado
	2023	2023
Em 1º de janeiro de 2023	3.110	3.494
(-) Contraprestação paga	(1.209)	(1.450)
(+) Adições por novos contratos e remensurações	1.531	1.583
(+) Juros apropriados no exercício	(161)	(138)
Em 30 de junho de 2023	3.271	3.489
Circulante	877	1.082
Não circulante	2.394	2.407

c) Valores reconhecidos no resultado

	Controladora	Consolidado
Despesas de depreciação de ativos de direitos de uso	(766)	(1.052)
Despesas com juros de passivos de arrendamento	(161)	(138)
Créditos de PIS e Cofins sobre arrendamento (i)	-	-
Total	(927)	(1.190)

(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\$ 285 no período de seis meses findo em 30 de junho de 2023 (R\$ 175 em 30 de junho de 2022 e R\$ 362 no exercício findo em 31 de dezembro de 2022).

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 trimestre findo em 30 de junho de 2023, considerando os fluxos futuros estimados de pagamento corrigidos pela inflação.

Fluxos estimados de pagamentos corrigidos pela inflação

	2023	2024	Acima de 2024	Arrendamento a pagar
IGP-M (*)	3,03%	4,16%	4,00%	
Controladora	946	1.502	1.717	4.165
Inflação	29	62	69	160
Com inflação	975	1.564	1.786	4.325
Consolidado	1.602	1.045	1.195	3.842
Inflação	49	43	48	140
Com inflação	1.651	1.088	1.243	3.982

(*) 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	927	964	766	797
Consolidado	1.190	1.238	1.052	1.094

10. Imobilizado

	Vida útil	Controladora		Consolidado	
		30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Estande de vendas	De 12 a 18 meses	8.956	10.023	10.480	12.922
Benfeitorias em imóveis de terceiros	25 anos	52	170	79	209
Equipamentos informática	05 anos	983	848	1.177	1.027
Móveis e utensílios	10 anos	15	16	42	46
Instalações	10 anos	-	-	5	5
Máquinas e equipamentos	10 anos	16	17	22	24
Total		10.022	11.074	11.805	14.233

A movimentação do imobilizado no período findo em 30 de junho de 2023 e exercício findo em 31 de dezembro de 2022 está demonstrada a seguir:

	30/06/2023						
	Controladora						
	Estande de vendas	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Equipamentos Informática - Hardware	Móveis e utensílios	Máquinas e equipamentos	Instalações	Total
Saldo em 31/12/2022	10.023	170	848	16	17	-	11.074
Aquisições	3.842	41	301	-	-	-	4.184
Baixas	(4.909)	-	-	-	-	-	(4.909)
Depreciação/amortização	-	(159)	(166)	(1)	(1)	-	(327)
Saldo em 30/06/2023	8.956	52	983	15	16	-	10.022

	30/06/2023						
	Consolidado						
	Estande de vendas	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Equipamentos Informática - Hardware	Móveis e utensílios	Máquinas e equipamentos	Instalações	Total
Saldo em 31/12/2022	12.922	209	1.027	46	24	5	14.233
Aquisições	3.842	41	346	-	-	-	4.229
Baixas	(2.706)	-	-	-	-	-	(2.706)
Depreciação/amortização	(3.578)	(171)	(196)	(4)	(2)	-	(3.951)
Saldo em 30/06/2023	10.480	79	1.177	42	22	5	11.805

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

31/12/2022							
Consolidado							
<u>Estande de vendas</u>	<u>Benfeitorias em imóveis de terceiros</u>	<u>Equipamentos Informática - Hardware</u>	<u>Móveis e utensílios</u>	<u>Máquinas e equipamentos</u>	<u>Instalações</u>	<u>Total</u>	
Saldo em 31/12/2021	8.534	452	1.053	24	9	-	10.072
Aquisições	22.517	260	311	28	18	6	23.140
Depreciação/amortização	(18.129)	(503)	(337)	(6)	(3)	(1)	(18.879)
Saldo em 31/12/2022	12.922	209	1.027	46	24	5	14.233

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	
			30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Caixa Econômica Federal	Crédito Associativo (Financiamento à produção)	126% CDI a.a.	-	-	-	12.528
Caixa Econômica Federal	Crédito Associativo (Financiamento à produção)	De 8,30% a 9% + TR ao ano	-	-	288.576	190.742
Caixa Econômica Federal	Crédito Associativo (Financiamento à produção)	Poupança + 5% ao ano	-	-	68.745	211.655
Banco Votorantim S.A.	Cédula de crédito bancário	CDI + 2,3 a.a.	28.905	81.545	28.905	81.545
Itaú Unibanco S.A	Cédula de crédito bancário	CDI + 1,8 a.a.	60.000	-	60.000	-
Banco do Bradesco	Cédula de crédito bancário	CDI + 1,8 a.a.	80.000	-	80.000	-
Total			168.905	81.545	526.226	496.470
Circulante			88.905	81.545	88.905	82.140
Não circulante			80.000	-	437.321	414.330

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 30 de junho de 2023, cerca de 81% dos valores captados nessa modalidade estão sujeitos aos juros que variam de 8,30% a 9% ao ano mais a variação da Taxa Referencial (TR) e 19 % a juros da poupança mais 6,17% e TR ao ano, a serem pagos em prestações com vencimentos até 2026. Estes financiamentos estão garantidos por hipotecas e outras avenças dos respectivos imóveis. Os contratos assinados possuem como fiador a própria Companhia.

Para esses contratos a Companhia possui obrigações contratuais restritivas não financeiras, dentre as quais destacam-se:

Ocorrência de vencimento antecipado da dívida

- Na falta de pagamento do encargo mensal ou de qualquer importância dos contratos;
- Ceder e transferir direitos e obrigações dos contratos;
- Venda do imóvel hipotecado sem prévia comunicação à Instituição Financeira;
- Constituir novas hipotecas ou outros ônus reais, exceto os previstos nos contratos;
- Decretação de falência ou insolvência do devedor;
- Ocorrência de desapropriação do referido imóvel em garantia;
- Modificação do projeto sem prévia autorização;
- Na hipótese de não conclusão da obra dentro do prazo contratual; e
- Na ocorrência de retardamento ou paralisação da obra, sem motivo comprovadamente justificado e aceito pela Caixa Econômica Federal.

Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022, 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 deverá ocorrer até setembro de 2023, sendo que no trimestre findo em 30 de junho de 2023, a Companhia realizou a quitação parcial antecipada desta operação.

b) Banco Itaú

Financiamento no montante de R\$ 60.000, obtido em 2 de maio de 2023, com encargos correspondentes a 100% do CDI, acrescidos de juros de 1,80% ao ano. A amortização do principal e encargos desta operação deverá ocorrer até 20 de dezembro de 2023.

c) Banco Bradesco

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

Para esses contratos a Companhia possui obrigações contratuais restritivas não financeiras, dentre as quais destacam-se:

- Os recursos captados devem ser aplicados única e exclusivamente como forma de financiamento de projetos imobiliários no setor habitacional (“Financiamento Habitacional”);
- Entregar anualmente às Instituições financeiras as informações por declarações relativas à utilização dos recursos no Financiamento Habitacional, especificando os montantes utilizados no(s) Empreendimento(s) Imobiliário(s); e
- Sempre que solicitado pelas Instituições, ou por autoridades competentes, a Companhia deverá apresentar documentações técnicas relativas aos empreendimentos, bem como, deverá comprovar a aplicação dos recursos, por meio da apresentação de contratos, notas fiscais, faturas, entre outros documentos relacionados ao Financiamento Habitacional.

Não foram designados avais ou garantias adicionais nestas operações.

Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022, 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	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022	31/12/2022
2023	88.905	81.545	88.905	82.140
2024	80.000	-	87.878	26.727
2025	-	-	68.578	111.704
Acima de 2025	-	-	280.865	275.899
Total	168.905	81.545	526.226	496.470

Movimentação no exercício

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Saldo inicial	81.545	30.000	496.470	345.437
Captações	140.000	130.000	353.205	696.625
Juros incorridos	7.581	14.014	15.112	14.014
Juros incorridos - capitalizados (i)	-	-	16.750	47.776
Pagamento de juros e principal	(60.221)	(92.469)	(355.311)	(607.382)
Saldo final	168.905	81.545	526.226	496.470

- (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\$ 60.000.000 (sessenta milhões de reais), para distribuição pública, com esforços restritos, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009. Em 12 de março de 2021, a Companhia encerrou a oferta desta debênture, tendo subscrito a totalidade do valor principal ofertado.

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

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	<ol style="list-style-type: none">Submeter as informações contábeis da Companhia à auditoria por auditor independente registrado na CVM e enviá-las à B3 e ao agente fiduciário;Proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros;Fornecer ao agente fiduciário e à CVM todas as informações e documentações legais pertinentes;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;Manter seguros adequados para seus bens e ativos relevantes, conforme práticas correntes de mercado; eManter 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.

Cronograma de vencimentos

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

	Controladora e consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
2023	24.244	36.336
Total - circulante	24.244	36.336

Movimentação no exercício

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

	Controladora e consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
Saldo inicial	36.336	60.533
Juros incorridos	1.255	4.024
Pagamento de juros e principal	(13.347)	(28.221)
Saldo final	24.244	36.336

13. Fornecedores

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Fornecedores de bens e serviços	8.185	831	41.430	27.090
Cauções e retenções contratuais	-	-	18.676	18.171
Total	8.185	831	60.106	45.261
Circulante	5.560	831	57.481	45.261
Não circulante	2.625	-	2.625	-

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	
	30/06/2023	31/12/2022
Contas a pagar pela aquisição de terrenos - (i)	476.288	381.603
Contas a pagar pela aquisição de terrenos - SCPs (ii)	52.944	30.308
Outras contas a pagar pela aquisição de terrenos (iii)	44.787	48.647
Ajuste a valor presente (iv)	(10.100)	(4.331)
Total	563.919	456.227
Circulante	176.792	145.004
Não circulante	387.127	311.223

- (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.
- (iv) A taxa de desconto aplicada para os contratos foi de 7,67% a.a. durante o semestre findo em 30 de junho de 2023 (7,34% a.a. em 31 de dezembro de 2022), conforme critérios definidos na NBC TG 12, e prazo considerado está diretamente vinculado ao fluxo de recebimento das unidades vendidas no respectivo empreendimento.

b) Cronograma previsto de pagamento

A tabela a seguir apresenta a previsão de pagamento:

	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
2023 (i)	176.240	145.004
2024	206.825	223.403
Acima de 2024	180.854	87.820
Total	563.919	456.227

- (i) Em relação ao período encerrado em 30 de junho de 2023, nesta faixa inclui previsão de pagamentos até junho de 2024.

15. Obrigações trabalhistas e sociais

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Salários e ordenados a pagar	1.345	1.344	2.786	2.517
Gratificações a pagar	5.620	9.407	6.403	10.750
Provisão de férias e encargos a pagar	3.685	3.058	8.676	8.534
Provisão de 13º salário e encargos a pagar	1.206	-	2.648	-
INSS e FGTS a recolher	794	707	1.720	1.625
IRRF a recolher	702	953	1.142	1.598
Outras	23	-	-	5
Total	13.375	15.469	23.375	25.029

16. Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Por recebimentos das vendas de imóveis	-	-	5.609	12.976
Por permutas de terrenos	-	-	59.751	7.133
Outros adiantamentos	1.928	208	2.330	402
Total	1.928	208	67.690	20.511

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

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	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Processos Cíveis	-	-	43	93
Processos Trabalhistas	3.578	3.301	5.041	4.856
Processos Tributários	-	-	14	-
Total	3.578	3.301	5.098	4.949

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.

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 2021	46	112
Provisões constituídas (revertidas) durante o exercício	3.255	5.040
Pagamentos realizados	-	(203)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	3.301	4.949
Provisões constituídas (revertidas) durante o exercício	277	329
Pagamentos realizados	-	(180)
Saldo em 30 de junho de 2023	3.578	5.098

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

	Valores		Quantidade de processos	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Processos cíveis	1.788	5.836	34	28
Processos tributários	29	-	1	-
Processos trabalhistas	14.985	10.036	31	22
Total	16.802	15.872	66	50

Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022, não existiam depósitos judiciais nas informações contábeis individuais e consolidadas.

18. Impostos e contribuições diferidos

a) Composição dos saldos

	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
Empresas tributadas pelo lucro presumido - RET		
Imposto de renda e contribuição social	12.042	8.095
PIS e Cofins	13.073	8.790
Total	25.115	16.885
Circulante	19.199	11.714
Não circulante	5.916	5.171

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 junho de 2024 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	
	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	109.740	41.359	134.591	56.204
Ajustes para refletir a alíquota efetiva				
Resultado de equivalência patrimonial	(156.075)	(77.061)	195	2
Base de cálculo	(46.335)	(35.702)	134.786	56.206
(x) Aplicação de alíquotas do IRPJ - 25% e da CSLL - 9%	34%	34%	34%	34%
Encargos (Créditos) nominal	(15.754)	(12.139)	45.827	19.110
Efeito da tributação pelo lucro presumido ou pelo patrimônio de afetação (RET)	15.754	12.139	(24.738)	(4.265)
Total dos impostos	-	-	21.089	14.845
(=) Imposto de renda e contribuição social correntes no resultado	-	-	(17.143)	(13.787)
(=) Imposto de renda e contribuição social diferidos no resultado	-	-	(3.946)	(1.058)
Total	-	-	(21.089)	(14.845)

A Controladora adota apuração pelo regime de lucro real e não registra os créditos tributários, pois 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 30 de junho de 2023, o montante é de R\$ 484.020 (R\$ 418.217 em 31 de dezembro de 2022).

19. Outros débitos com terceiros – SCPs

As Sociedades em Conta de Participação (SCP) são acordos entre a Companhia e suas controladas (sócio ostensivo) e determinados investidores (sócio participante) conforme previsto no Art. 991 do Código Civil. Os acordos preveem que os sócios participantes terão o direito de receber (de acordo com a sua participação no acordo) os resultados pelas vendas de unidades imobiliárias, líquidos de impostos e comissões, ao término das obras.

O saldo de débitos com terceiros possui a seguinte composição:

Sócio participante	Sócios ostensivos	% Part. do sócio Participante	Consolidado	
			30/06/2023	31/12/2022
General Legend Desenvolvimento Imobiliário e Comercial Ltda.	Plano Pinheiros Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30%	547	467
Silva Solar Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Plano Amazonas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	25%	10.121	8.966
Comercial Brasil Rural Ltda. - ME	Plano Xingu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9,3%	10	10
Gironpark do Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Plano Limeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10%	244	244
Gironpark do Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Plano Carvalho Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10%	54	54
SEI Incorporação e Participação Ltda.	MA Rio Branco Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	26,38%	-	25.553
Não circulante			10.976	35.294

A movimentação destes saldos está demonstrada a seguir:

Sócios ostensivos	Saldo em 31/12/2022	Reclassificação	Resultado (Nota Explicativa nº26)	Saldo em 30/06/2023
Plano Pinheiros Empreendimentos Imobiliários Ltda.	467	-	80	547
Plano Amazonas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.966	-	1.155	10.121
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.	25.553	(25.553)	-	-
Não circulante	35.294	(25.553)	1.235	10.976

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, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas informações contábeis da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas. 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 estão refletidos nas informações contábeis individuais e consolidadas:

	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimentos em construção		
(a) Receita de vendas contratadas	2.043.501	2.272.809
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(1.279.345)	(1.768.962)
= Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas (a) - (b)	764.156	503.847
(ii) Receita de indenização por distratos	762	381
(iii) Provisão para distratos (passivo)		
Ajuste em receitas apropriadas	18.869	(7.270)
Ajuste em contas a receber de clientes	(17.345)	6.507
Receita (reversão) de indenização por distratos	(762)	381
= Provisão para distratos (passivo)	762	(382)
(iv) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimentos em construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.246.001	1.463.679
(b) Custos de construção incorridos	(790.169)	(1.143.265)
(c) Distratos custos de construção	337	539
= Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros) (a + b + c)	456.169	320.953
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	63,39%	78,07%
(v) Custo orçado a apropriar de unidades em estoques		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.137.230	1.200.232
(b) Custos de construção incorridos	(580.392)	(628.830)
= Custo orçado a apropriar em estoque (sem encargos financeiros) (a + b)	556.838	571.402
Resultados de vendas de imóveis a apropriar	307.987	182.894

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

21. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022, o capital social da Companhia era de R\$ 175.228 (R\$ 168.231 líquido do custo de emissão de ações), e está representado por 204.256 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, das quais 198.256 ações ordinárias encontram-se em circulação.

A distribuição das ações entre os acionistas está demonstrada a seguir:

	Quantidade de ações	%
Cyrela Brazil Reality S.A. Empreendimentos e Participações	68.435	34%
Rodrigo Fairbanks Von Uhlendorff	30.360	15%
Rodrigo Uchoa Luna	44.749	22%
Ações em tesouraria	6.000	3%
Outros	54.712	27%
Total	204.256	100%

Conforme ata de Reunião de Conselho da Administração, realizada em 25 de março de 2022, foi deliberado o aumento de capital no valor de R\$ 75.000, dentro do limite de capital autorizado, mediante a capitalização de parcela dos valores disponíveis na conta de reserva de lucros e sem emissão de novas ações.

Após o aumento de capital social ocorrido, a Companhia ainda está autorizada a aumentar seu capital social até o limite de R\$ 300.000.

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 6.000.000 (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 6.000.000 (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 movimentação das ações em tesouraria no exercício:

	Quantidade	Valor
Saldo em 31 de dezembro de 2021	2.350	8.175
Aquisição de ações - Programa de recompra	3.650	11.009
Saldo em 31 de dezembro de 2022 e 30 de junho de 2023	6.000	19.184
Custo médio de aquisição das ações em tesouraria (R\$ por ação)		3,23
Preço unitário das ações em tesouraria em 30/06/2023 (*)		9,53
Valor de mercado das ações em tesouraria em 30/06/2023		57.180

(*) Valor das ações com base na cotação de fechamento de 30 de junho de 2023.

c) Transação entre sócios

O saldo devedor registrado no patrimônio líquido no montante de R\$ 14.547 em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022 refere-se a contraprestações por transações realizadas entre sócios para aquisição e venda de participações adicionais em sociedades anteriormente controladas pela Companhia.

A composição das operações que geraram respectivo saldo está demonstrada no quadro a seguir:

	Controladora e consolidado
Plano Peroba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.254
Plano Angelim Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.902
Living Brotas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.629
Plano Coqueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	967
Plano Pinheiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	467
Plano Videira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	617
Plano Cambui Empreendimentos Imobiliários Ltda.	327
Plano Limeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	209
Plano Cabreuva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	142
Plano Guarita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	148
Plano Cabreuva 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 2022, a Companhia constituiu provisão de dividendos mínimos obrigatórios, conforme cálculos demonstrados a seguir:

31/12/2022

Lucro líquido do exercício atribuído aos acionistas da controladora	133.679
Constituição de reserva legal - %	5%
(-) Reserva legal	6.684
(=) Base de cálculo do dividendo mínimo obrigatório	126.995
Dividendos mínimos obrigatórios - %	25%
(-) Dividendo mínimo obrigatório a pagar (i)	31.749
(=) Lucro destinado a reserva de lucros	95.246

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

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 períodos 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	
	30/06/2023	30/06/2022
Lucro atribuível aos acionistas controladores	109.740	41.359
Média ponderada de ações em circulação (em milhares) (i)	198.256	199.620
Lucro básico por ação, expresso em reais	0,5535	0,2072

Diluído

	Controladora	
	30/06/2023	30/06/2022
Lucro atribuível aos acionistas controladores	109.740	41.359
Média ponderada de ações em circulação ajustada pelos efeitos dos planos de ações e de opções de ações (i)	205.654	207.176
Lucro diluído por ação, expresso em reais	0,5336	0,1996

(i) Os efeitos diluidores considerados no cálculo do Lucro por ação diluído se referem aos impactos do Primeiro programa de outorga de opção de compra de ações, comentados no item (f) adiante, bem como pelas movimentações do programa de recompra de ações, comentados no item (b) precedente.

f) Primeiro programa de outorga de opção de compra de ações

1º Programa de opção de compra de ações

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 27 de abril de 2021, foi aprovado o Plano de Outorga de Opções de Compra de Ações de Emissão da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("Plano"), na forma do Artigo 168, § 3º, da Lei das Sociedades por Ações e Artigo 9 do Estatuto Social. Este Plano é administrado por um Comitê de 03 (três) membros, designados pelo Conselho de Administração da Companhia.

O Comitê poderá, periodicamente, criar Programas de Opção de Compra de Ações ("Programa"), onde serão definidas as pessoas às quais serão concedidas as opções de compra, o número de ações que terão direito de adquirir com o exercício da opção, o preço de subscrição/compra, o índice de correção do preço desde a data de sua fixação até a data do exercício da opção e das parcelas até o efetivo pagamento, a forma de pagamento das ações, o prazo máximo para o exercício da opção, normas sobre transferência de opções e quaisquer restrições às ações recebidas pelo exercício da opção e disposições sobre penalidades. O Comitê poderá, a qualquer tempo, alterar o índice de correção e prorrogar (mas não antecipar) o prazo final para o exercício da opção do Programa em vigência. Todas essas disposições deverão constar dos contratos a serem firmados entre a Companhia e os beneficiários do Programa.

Os administradores e empregados em posição de comando da Companhia e de suas controladas estão habilitados a participar do Plano. O Comitê escolherá, para cada Programa, aqueles que farão jus à outorga das opções.

As opções de aquisição de ações a serem oferecidas, nos termos do Plano ("Ações"), representarão, nos programas de opção de compra de ações a serem aprovados a partir do presente Plano, o máximo de 5% (cinco por cento) das ações de emissão da Companhia então existentes. Uma vez exercida a opção pelos interessados, poderão ser oferecidas opções de compra de Ações existentes em Tesouraria, ou Ações que serão objeto de emissão através de aumento do capital social da Companhia. Os acionistas, nos termos do que dispõe o Art. 171, § 3º, da Lei nº 6.404/76, não terão preferência no recebimento ou exercício da opção de compra de Ações relacionada ao Plano.

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 3 e 5 anos de permanência no quadro da Companhia (condição essencial para o exercício da opção), e expiram após o período de 4 e 6 anos da data da outorga.

O valor justo das opções é estabelecido na data de outorga, sendo que ele é reconhecido como despesa no resultado (em contrapartida ao patrimônio líquido) durante o período de carência do programa, à medida em que os serviços são prestados pelos empregados e administradores.

As movimentações das opções em circulação, as quais incluem seus respectivos preços médios ponderados, estão apresentadas a seguir:

Plano de opção de ações

	Controladora e consolidado	
	Número de opções	Preço médio ponderado
1º de janeiro de 2021	-	-
Opções outorgadas	7.766.300	R\$ 1,01
Exercidas durante o exercício	-	-
Canceladas durante o exercício (i)	(156.000)	R\$ 1,02
Em 31 de dezembro de 2021	7.610.300	R\$ 1,02
Exercidas durante o exercício	-	-
Canceladas durante o exercício (ii)	(114.000)	R\$ 1,02
Em 31 de dezembro de 2022	7.496.300	R\$ 1,02
Outorgadas durante o período	84.300	-
Canceladas durante o período	-	-
Em 30 de junho de 2023	7.586.600	R\$ 1,02

- (i) Opção cancelada no terceiro trimestre de 2021 em decorrência do desligamento de um administrador; e
- (ii) Opções canceladas no terceiro trimestre de 2022 em decorrência do desligamento de dois gerentes.

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

- (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 30 de junho de 2023 o efeito reconhecido foi R\$ 717, e foi registrado no grupo de “outras despesas” da rubrica “Despesas administrativas” (R\$ 2.077 no exercício findo em 31 de dezembro de 2022).

22. Receita líquida

A composição da receita operacional líquida está demonstrada a seguir:

	Consolidado			
	01/01/2023 a 30/06/2023	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022
Venda de imóveis	917.697	675.161	509.396	346.769
Serviços prestados	1.261	-	632	-
Reversão (Provisão) para distrato	(21.026)	1.293	(5.413)	2.733
Receita de indenização por distrato	822	(225)	513	(28)
Ajuste a valor presente	(3.807)	(6.643)	(9.111)	(3.019)
Impostos sobre vendas e serviços	(19.274)	(14.137)	(10.517)	(7.073)
Receita líquida operacional	875.673	655.449	485.500	339.382

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			
	01/01/2023 a 30/06/2023	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022
Custo dos imóveis vendidos	(552.832)	(464.049)	(302.624)	(240.089)
Provisão para distrato	13.814	(504)	3.193	(1.815)
Encargos financeiros apropriados	(21.842)	(14.771)	(11.945)	(8.957)
Total	(560.860)	(479.324)	(311.376)	(250.861)

24. Despesas comerciais

	Controladora				Consolidado			
	01/01/2023 a	01/01/2022 a	01/04/2023 a	01/04/2022 a	01/01/2023 a	01/01/2022 a	01/04/2023 a	01/04/2022 a
	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
Marketing, propaganda e comunicação	202	(1.086)	(44)	(333)	(21.576)	(20.824)	(12.814)	(10.765)
Legais e cartoriais	-	-	-	-	(22.507)	(16.913)	(12.854)	(10.510)
Estandes de vendas	363	363	218	145	(14.780)	(9.507)	(7.266)	(4.545)
Despesas com terrenos distratados	(363)	-	-	-	(467)	(260)	-	(260)
Despesas com pessoal	(1.816)	(982)	(956)	(612)	(5.124)	(4.082)	(2.801)	(2.108)
Despesas com vendas (i)	-	-	-	-	(40.399)	(20.058)	(20.520)	(11.094)
Serviços prestados	(303)	(276)	(156)	(105)	(2.935)	(1.311)	(2.194)	(267)
Outras despesas	(3)	-	(2)	-	(51)	(444)	(16)	(372)
Despesas comerciais	(1.920)	(1.981)	(940)	(905)	(107.839)	(73.399)	(58.465)	(39.921)

(i) Incluí a provisão de ITBI a pagar.

25. Despesas administrativas

	Controladora				Consolidado			
	01/01/2023 a	01/01/2022 a	01/04/2023 a	01/04/2022 a	01/01/2023 a	01/01/2022 a	01/04/2023 a	01/04/2022 a
	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
Despesa com pessoal	(19.917)	(16.720)	(10.650)	(8.460)	(21.935)	(18.290)	(11.810)	(9.026)
Serviços prestados	(8.146)	(5.956)	(2.380)	(2.578)	(16.706)	(10.941)	(7.837)	(4.641)
Garantias sobre contratos de construção	(138)	(953)	413	(657)	(138)	(953)	413	(657)
Remuneração de administradores	(6.547)	(5.255)	(3.457)	(2.665)	(6.984)	(5.739)	(3.296)	(2.909)
Utilidades e serviços	(1.211)	(1.037)	(642)	(471)	(6.357)	(3.290)	(3.705)	(2.280)
Depreciação e amortização	(1.096)	(1.173)	(588)	(464)	(1.648)	(1.725)	(803)	(869)
Outras despesas	(1.477)	(932)	(621)	(371)	(1.967)	(1.313)	(1.106)	(719)
Despesas administrativas	(38.532)	(32.026)	(17.925)	(15.666)	(55.735)	(42.251)	(28.144)	(21.101)

26. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

	Controladora				Consolidado			
	01/01/2023 a 30/06/2023	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2023 a 30/06/2023	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022
Resultado de SCPs	-	-	-	-	(1.235)	(951)	(994)	(495)
Indenizações a terceiros	-	-	-	-	(2.459)	-	(1.417)	-
Reversão (constituição) de provisão para contingências	(276)	(27)	(234)	-	(150)	256	(208)	265
Reversão (constituição) perdas esperadas com créditos	-	-	-	-	(14.520)	(5.879)	(1.562)	(2.199)
Outras receitas (despesas)	(1.491)	(3)	(641)	1	(1.659)	(259)	(783)	(265)
Total	(1.767)	(30)	(875)	1	(20.023)	(6.833)	(4.964)	(2.694)

27. Receitas (despesas) financeiras, líquidas

	Controladora				Consolidado			
	01/01/2023 a 30/06/2023	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2023 a 30/06/2023	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022
Receitas financeiras								
Rendimentos de aplicações financeiras	5.737	4.857	1.758	2.524	11.523	11.159	4.684	6.120
Multa e juros recebidos	-	-	-	-	329	172	162	91
Descontos obtidos	2	13	1	1	218	17	216	2
Variações monetárias ativas	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras receitas financeiras	488	102	234	102	5.779	1.631	1.157	1.272
Total	6.227	4.972	1.993	2.627	17.849	12.979	6.219	7.485
Despesas financeiras								
Comissões, impostos e taxas bancárias	(824)	(335)	(480)	(302)	(877)	(372)	(510)	(337)
Juros e multas passivas	(9.425)	(5.590)	(4.775)	(3.240)	(12.402)	(8.276)	(6.387)	(4.764)
Variações monetárias passivas	(92)	(712)	(1)	(399)	(1.000)	(1.767)	(633)	(939)
Total	(10.341)	(6.637)	(5.256)	(3.941)	(14.279)	(10.415)	(7.530)	(6.040)
Receitas (despesas) financeiras, líquidas total	(4.114)	(1.665)	(3.263)	(1.314)	3.570	2.564	(1.311)	1.445

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 30 de junho de 2023, as coberturas totais de seguros contratadas eram R\$ 3.112.300 (R\$ 2.779.148 em 31 de dezembro de 2022) e tinham como natureza, principalmente, a cobertura de riscos cíveis e de engenharia.

A Companhia mantém contrato de seguro D&O para cobertura de despesas Processuais e Honorários Advocatícios com cobertura de R\$ 30.000 em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022.

29. Instrumentos financeiros

a) Gestão de risco de capital

A Companhia e suas controladas administram seu capital, para assegurar a continuação de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital da Companhia e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos detalhados na Nota Explicativa nº 11, debêntures a pagar detalhadas na Nota Explicativa nº 12 deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa na Nota Explicativa nº 4 e pelo patrimônio líquido da Companhia (que inclui capital, reservas de lucros, reserva de capital e participações de acionistas não controladores).

A Companhia e suas controladas não estão sujeitas a nenhum requerimento externo sobre o capital.

b) Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora		Classificação
	30/06/2023	31/12/2022	
Ativos financeiros			
Caixa e equivalentes de caixa	5.133	286	Valor justo por meio do resultado
Aplicação financeira sem restrições	84.520	139.822	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber de clientes	-	717	Custo amortizado
Partes relacionadas	227.544	109.445	Custo amortizado
Passivos financeiros			
Fornecedores	(5.560)	(831)	Custo amortizado
Arrendamentos a pagar	(3.271)	(3.110)	Custo amortizado
Empréstimos e financiamentos	(168.905)	(81.545)	Custo amortizado
Debêntures	(24.244)	(36.336)	Custo amortizado
Partes relacionadas	(102.329)	(324.805)	Custo amortizado

	Consolidado		Classificação
	30/06/2023	31/12/2022	
Ativos financeiros			
Caixa e equivalentes de caixa	10.259	10.276	Valor justo por meio do resultado
Aplicações financeiras sem restrições	151.464	244.513	Valor justo por meio do resultado
Aplicações financeiras com restrições	163.786	85.794	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber de clientes	549.911	388.659	Custo amortizado
Passivos financeiros			
Fornecedores	(57.481)	(45.261)	Custo amortizado
Arrendamentos a pagar	(3.489)	(3.494)	Custo amortizado
Empréstimos e financiamentos	(526.226)	(496.470)	Custo amortizado
Debêntures	(24.244)	(36.336)	Custo amortizado
Partes relacionadas	(7.953)	(8.415)	Custo amortizado
Outros débitos com terceiros – SCPs	(10.976)	(35.294)	Valor justo por meio do resultado
Credores a pagar por aquisição de imóveis	(563.919)	(456.227)	Valor justo por meio do resultado/ Custo amortizado

c) Objetivos da gestão do risco financeiro

A Companhia monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações. Entre esses riscos destacam-se risco de mercado (variação nas taxas de juros), risco de crédito e risco de liquidez. O principal objetivo é manter a exposição da Companhia a esses riscos em níveis mínimos, utilizando, para isso, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando riscos de crédito e liquidez.

i) Gestão de risco de mercado

A Companhia dedica-se principalmente à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;
- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado;
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande Companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras Empresas que atuam no setor;

- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos;
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização;
- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas;
- As oportunidades de incorporação podem diminuir;
- A construção e a venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda;
- 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;
- 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.

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 IGP-M divulgada pelo Banco Central do Brasil através do boletim Focus de 21 de julho de 2023.

A Companhia considerou estas informações para o cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os Ativos e Passivos Líquidos, cenários que a Companhia trabalha em sua gestão desses instrumentos em suas análises de sensibilidade. O cenário provável adotado pela Companhia corresponde às projeções apontadas acima, ou seja, a expectativa que o Banco Central do Brasil tem para os respectivos.

Conforme requerido pela NBC TG 40 (IFRS 7), a Administração entende que as taxas anuais estimadas apresentadas nos cenários prováveis a seguir, refletem o cenário razoavelmente possível para o ano 2024.

Indexadores com exposição

Indexador	Projeção de cenários 2024				
	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	4,75%	7,13%	9,50%	11,88%	14,25%
INCC	3,00%	4,50%	6,00%	7,50%	9,00%
TR	0,16%	0,24%	0,32%	0,40%	0,48%
IGP-M	2,00%	3,00%	4,00%	5,00%	6,00%
IPCA	2,21%	3,31%	4,41%	5,51%	6,62%

Ativos e passivos líquidos por indexador

Ativos e passivos líquidos	Consolidado						Sem indexador
	Saldo em 30/06/2023	CDI	INCC	TR	IGPM	IPCA	
Caixa e bancos	10.259	-	-	-	-	-	10.259
Aplicações financeiras	314.698	314.698	-	-	-	-	-
Contas a receber (*)	628.439	-	17.591	-	-	105.332	505.516
Total de ativos com riscos financeiros	953.396	314.698	17.591	-	-	105.332	515.775
Empréstimos e financiamentos	(526.226)	(168.905)	-	(357.321)	-	-	-
Debêntures	(24.244)	(24.244)	-	-	-	-	-
Arrendamentos a pagar	(3.489)	-	-	-	(3.489)	-	-
Fornecedores	(60.106)	-	-	-	-	-	(60.106)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(563.919)	-	(205.171)	-	-	(323.372)	(35.376)
Total de passivos com riscos financeiros	(1.177.984)	(193.149)	(205.171)	(357.321)	(3.489)	(323.372)	(95.482)
Total líquido	(224.588)	121.549	(187.580)	(357.321)	(3.489)	(218.040)	420.293

(*) Saldo bruto, sem considerar provisões para perdas, provisões para distratos e ajuste a valor presente.

A Administração está atenta aos eventos externos macroeconômicos que possam causar perdas nas exposições demonstradas, para adotar medidas que mitiguem os riscos inerentes.

Receita (despesa) financeira líquida projetada por indexador

Ativos e passivos líquidos	Consolidado					
	Saldo em 30/06/2023	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	121.549	5.774	8.660	11.547	14.434	17.321
INCC	(187.580)	(5.628)	(8.441)	(11.255)	(14.069)	(16.883)
TR	(357.321)	(572)	(857)	(1.143)	(1.429)	(1.715)
IGP-M	(3.489)	(70)	(105)	(140)	(175)	(210)
IPCA	(218.040)	(4.808)	(7.212)	(9.616)	(12.020)	(14.424)
Sem indexador	420.293	-	-	-	-	-
Total	(224.588)	(5.304)	(7.955)	(10.607)	(13.259)	(15.911)

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:

	30/06/2023	
	Controladora	Consolidado
Dívida total (empréstimos e financiamentos)	(193.149)	(550.470)
(-) Caixa e equivalentes de caixa	89.653	161.723
(-) Aplicações financeiras com restrições	-	163.786
Total	(103.496)	(224.961)

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

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 - 30/06/2023			Consolidado - 30/06/2023		
	Até 01 ano	Acima de 01 ano	Total	Até 01 ano	Acima de 01 ano	Total
Empréstimos e financiamentos	88.905	80.000	168.905	88.905	437.321	526.226
Debêntures	24.244	-	24.244	24.244	-	24.244
Fornecedores	5.560	-	5.560	60.106	-	60.106
Obrigações por compra de imóveis	-	-	-	176.792	387.127	563.919
Outros débitos com terceiros - SCPs	-	-	-	-	10.976	10.976
Total	118.709	80.000	198.709	350.047	835.424	1.185.471

Instrumento	Controladora - 31/12/2022			Consolidado - 31/12/2022		
	Até 01 ano	Acima de 1 ano	Total	Até 01 ano	Acima de 1 ano	Total
Empréstimos e financiamentos	81.545	-	81.545	82.140	414.330	496.470
Debêntures	36.336	-	36.336	36.336	-	36.336
Fornecedores	831	-	831	45.261	-	45.261
Obrigações por compra de imóveis	-	-	-	32.085	424.142	456.227
Outros débitos com terceiros - SCPs	-	-	-	-	35.294	35.294
Total	118.712	-	118.712	195.822	873.766	1.069.588

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.

e) Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022, aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das informações contábeis.

Os saldos de debêntures a pagar, caixa e equivalentes de caixa, bem como as aplicações financeiras, são indexados ao CDI; portanto, os valores registrados aproximam-se do valor justo desses instrumentos financeiros.

O valor de mercado do saldo a receber de clientes e o passivo circulante são instrumentos financeiros coincidentes com o saldo contábil e serão mantidos até o vencimento, conforme intenção da Administração. O saldo a receber de clientes é atualizado conforme índices contratuais praticados no mercado.

Hierarquia de valor justo

A Companhia utiliza a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação:

- **Nível 1:** preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos;
- **Nível 2:** *inputs* diferentes dos preços negociados em mercados ativos incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços); e
- **Nível 3:** *inputs* para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado ("*inputs*" não observáveis).

Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022, a Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos.

30. Transações que não afetam caixa

Para os semestres findos em 30 de junho de 2023 e 2022, a Companhia apresentou transações que não representaram desembolso de caixa e, portanto, não foram apresentadas nas demonstrações do fluxo de caixa, conforme a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
Juros capitalizados nos estoques	-	-	16.750	22.120
Remensuração de arrendamentos	1.531	3.443	1.583	3.641
Compensação de dividendos distribuídos e contas correntes ou mútuos	313.219	-	313.219	-
Total	314.750	3.443	331.552	25.761

31. Eventos subsequentes

Até a data de publicação das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, não ocorreram eventos subsequentes relevantes para divulgação.

* * *

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

A Diretoria da **Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.**, sociedade por ações com sede na Rua Samuel Morse, nº 74, conjunto 132, Brooklin, CEP 04576-060, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.230.275/0001- 80 ("Companhia"), declara, nos termos do artigo 27, parágrafo 1º, incisos V e VI, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº80/2022, conforme alterada, que: **(i)** reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras da Companhia relativas ao trimestre findo em 30 de junho de 2023, as quais foram elaboradas nos termos da lei e do Estatuto Social da Companhia; e **(ii)** reviram, discutiram as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes relativo ao trimestre encerrado em 30 de junho de 2023 e concordam com tais opiniões e razões.

São Paulo, 09 de agosto de 2023

Rodrigo Fairbanks von Uhlendorff – Diretor Presidente

Rodrigo Uchoa Luna – Diretor Vice-Presidente

João Luís Ramos Hopp – Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Renée Garófalo Silveira – Diretora de Incorporação

Leonardo Araújo – Diretor de Operações Financeiras

Gustavo Augusto Trombelle - Diretor de Engenharia