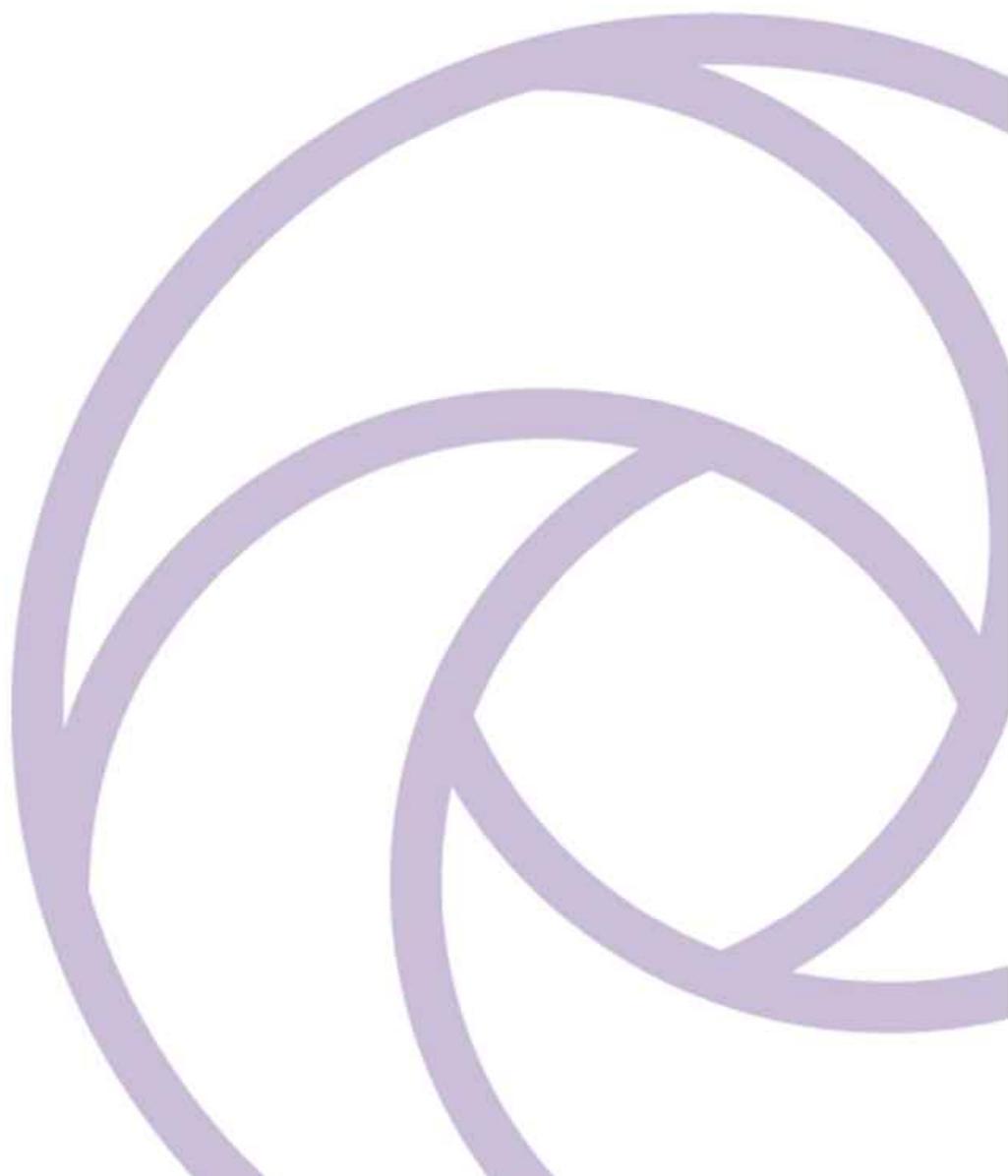


Plano & Plano

Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
acompanhadas do relatório de revisão sobre Informações
Trimestrais (ITR) em 30 de junho de 2024

Ref.: Relatório nº 24889-011-PB



Índice

	Página
Relatório da Administração	3
Relatório sobre a revisão de informações trimestrais (ITR)	36
Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas	38
Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2024	45
Declaração para fins do artigo 27 da Resolução CVM nº 80/2022	103



PLANO & PLANO

**Relatório de Administração
2T24**

São Paulo, 8 de agosto de 2024 – A **Plano&Plano** Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“Companhia” ou “**Plano&Plano**”), listada na B3 (PLPL3), uma das maiores empresas do mercado imobiliário de São Paulo e do Brasil na incorporação de empreendimentos voltados aos segmentos de baixa e média renda, apresenta seus resultados referentes ao segundo trimestre de 2024 (2T24).

As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado o contrário, estão apresentadas em milhares de reais (R\$1.000) e seguem as normas contábeis internacionais (IFRS), que consideram as orientações técnicas e pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (“CFC”), aplicáveis para o ramo imobiliário e os princípios brasileiros de contabilidade e normas para preparação de relatório financeiro aplicáveis às entidades de incorporação imobiliárias brasileiras, registradas na CVM e regulamentações pertinentes. As comparações se referem ao mesmo período de 2023 e, eventualmente, ao primeiro trimestre de 2024.

DESTAQUES



LANÇAMENTOS 100%
 **Recorde Mercado Privado**
No 2T24:
R\$ 1.063,8 milhões,
80,7% acima do 2T23



VENDAS LÍQUIDAS 100%
 **Recorde Mercado Privado**
No 2T24:
R\$ 796,9 milhões,
37,7% acima do 2T23



RECEITA LÍQUIDA
 **Recorde Histórico**
No 2T24:
R\$ 697,6 milhões,
43,7% acima do 2T23



LUCRO LÍQUIDO %P&P
 **Recorde Histórico**
No 2T24:
R\$ 95,3 milhões,
38,2% acima do 2T23



LANDBANK
 **Recorde Histórico**
No 2T24:
R\$ 17,8 bilhões
34,8% acima do 2T23



GERAÇÃO DE CAIXA
No 2T24:
R\$ 87,5 milhões
157,8% acima do 2T23



ROE (UDM)
Em 30/06/2024:
47,7%
1,2 pp acima do 2T23

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 167 fases de empreendimentos desde 2016 na região metropolitana de São Paulo, em bairros estrategicamente escolhidos com demanda para os segmentos em que atua. Nosso foco principal tem sido no segmento de baixa e média renda devido à boa demanda e rentabilidade para essa modalidade de empreendimentos.

No 2T24, a Companhia alcançou um **novo recorde histórico de lançamentos no mercado privado**, atingindo R\$ 1.064 milhões (VGV 100%), 80,7% acima do 2T23 (R\$ 589 milhões). As **vendas líquidas no mercado privado também representaram um novo recorde histórico** e totalizaram R\$ 797 milhões, com um crescimento de 37,7% em relação ao segundo trimestre de 2023 (R\$ 579 milhões). Esse número foi atingido com as vendas de 3.394 unidades no período.

A construtora e incorporadora alcançou um **marco histórico no 2T24, com um avanço significativo na sua receita líquida**, totalizando R\$ 697,6 milhões, um crescimento de 43,7% em relação ao 2T23. A geração de caixa também foi positiva, atingindo R\$ 87,5 milhões no trimestre. **O lucro líquido de R\$ 95,3 milhões foi o maior já registrado** pela Companhia em um trimestre, refletindo o sucesso das suas estratégias. Além disso, ao final do 2T24, **o Landbank alcançou um potencial de vendas total de R\$ 17,8 bilhões, o maior da história** da Companhia, sinalizando um futuro ainda mais promissor.

O indicador de vendas sobre oferta (VSO) dos últimos doze meses ao final do 2T24 ficou em 56,0%, incluindo vendas no programa Pode Entrar. A receita líquida do 2T24, por sua vez, totalizou R\$ 697,6 milhões, valor 43,7% acima do 2T23. A Companhia também apresentou geração de caixa de R\$ 87,5 milhões no trimestre.

O patrimônio líquido % **Plano&Plano** encerrou o trimestre em R\$ 719,3 milhões. A rentabilidade sobre patrimônio líquido médio atingiu 47,7% para os últimos 12 meses, uma das melhores do setor ao considerarmos os resultados das empresas de capital aberto.

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

LANÇAMENTOS

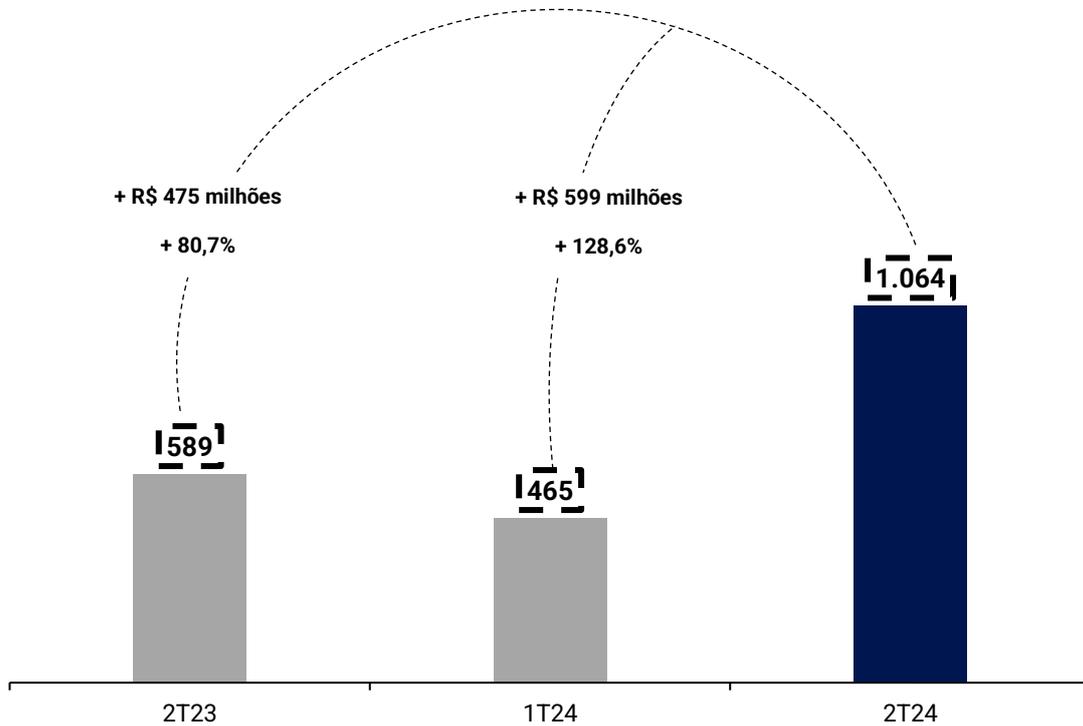
No segundo trimestre de 2024, a Companhia realizou 11 lançamentos, o que proporcionou um VGV 100% de R\$ 1,064 bilhões, incluindo permuta física. Quando comparado com o mesmo período do ano anterior, houve um aumento de 80,7%. Quando comparado ao 1T24 (R\$ 465 milhões), houve aumento de 128,6%.

Quanto ao VGV % **Plano&Plano**, o 2T24 registrou R\$ 1,043 bilhões. Ao compararmos com o mesmo período do ano anterior, a Companhia reportou um valor 77,1% maior em relação aos R\$ 589 milhões obtidos no 2T23. Quando comparado ao 1T24 (R\$ 418 milhões), houve aumento de 149,4%.

	2T24	1T24	Δ %	2T23	Δ %
Lançamentos (fases)	11	4	175,0%	5	120,0%
VGV 100% Plano&Plano (R\$ mil)	1.063.824	465.429	128,6%	588.861	80,7%
Unidades	4.620	1.814	154,7%	2.642	74,9%
VGV médio (R\$ mil)	96.711	116.357	-16,9%	117.772	-17,9%
Preço Médio (R\$mil/unid)	230,3	256,6	-10,3%	222,9	3,3%
Média de Unidades por Lançamento	420	454	-7,4%	528	-20,5%
VGV % Plano&Plano (R\$ mil)	1.042.790	418.137	149,4%	588.861	77,1%
Participação % Plano&Plano	98,0%	89,8%	8,2 pp	100,0%	-2 pp

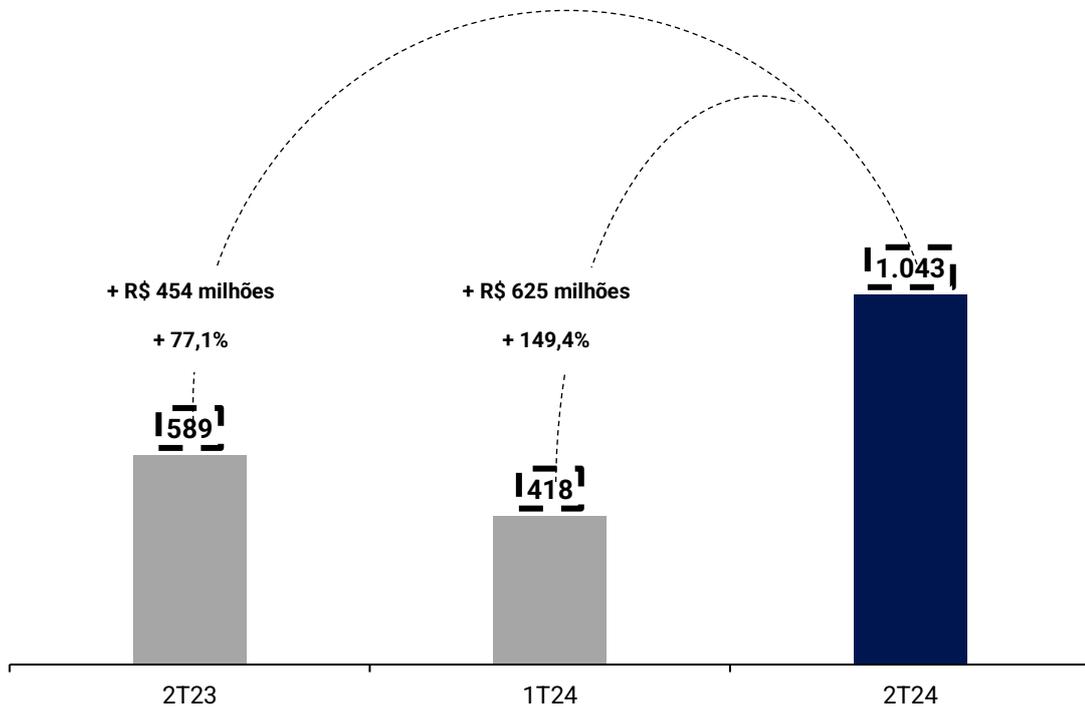
LANÇAMENTOS

(100% – R\$ MILHÕES)



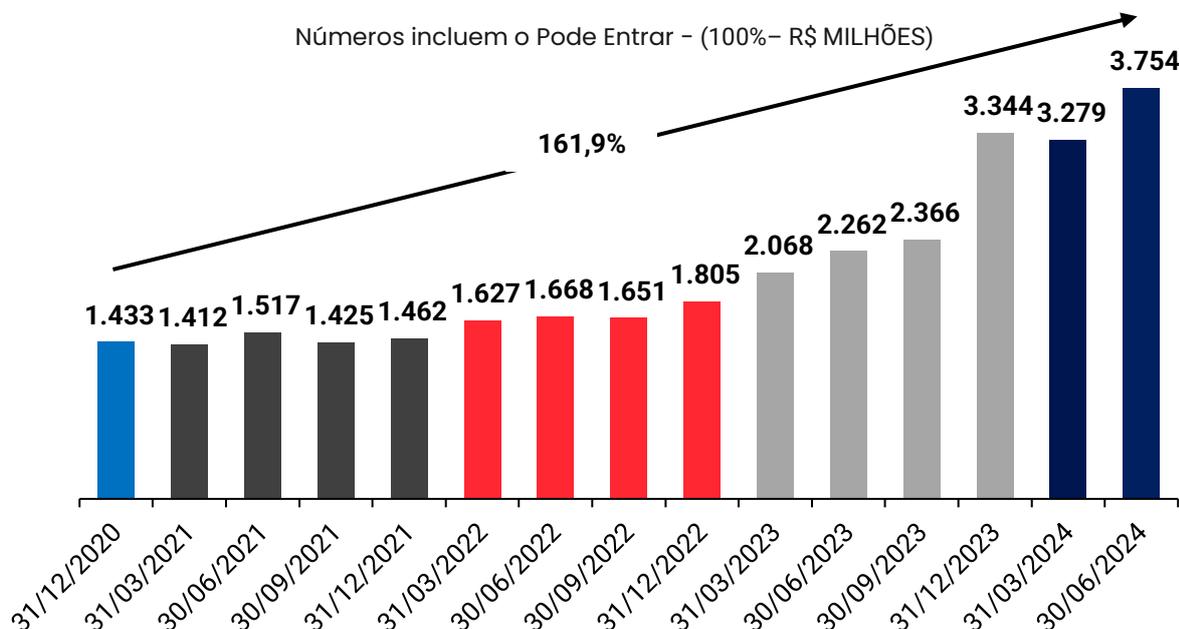
LANÇAMENTOS

(% PLANO & PLANO – R\$ MILHÕES)



LANÇAMENTOS UDM

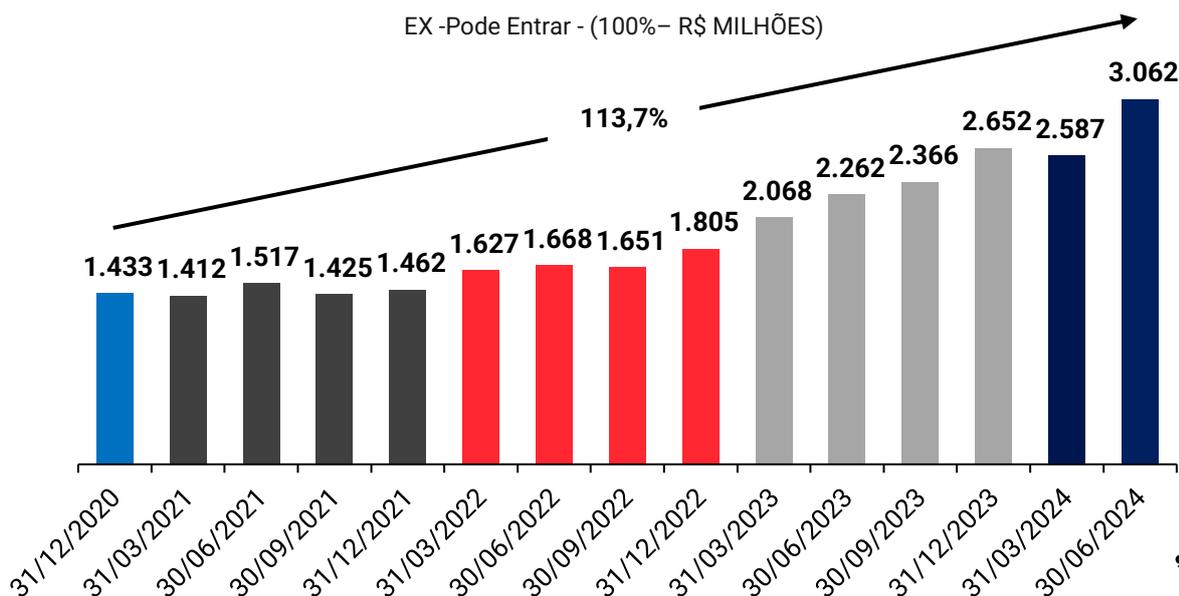
LANÇAMENTOS TOTAL (UDM)



Nos últimos períodos, a empresa registrou um crescimento sustentável de seus lançamentos. Ao considerarmos os lançamentos totais, que incluem o mercado privado e o Pode Entrar, no critério de lançamentos acumulados nos últimos doze meses, desde 31/12/2020 a Companhia cresceu a uma taxa composta de 7,1% ao trimestre ou 31,7% ao ano, acumulando 161,9% no período de 14 trimestres.

Levando em conta apenas os lançamentos no mercado privado, ou seja, sem considerar as vendas contratadas do Pode Entrar, a taxa composta de crescimento é de 5,6% ao trimestre ou 24,2% ao ano, acumulando um total de 113,7% ao longo de 14 trimestres, conforme demonstrado abaixo.

LANÇAMENTOS MERCADO PRIVADO (UDM)



VENDAS

No segundo trimestre de 2024, a **Plano&Plano** estabeleceu, também, seu **recorde histórico no volume de vendas líquidas para o mercado privado**.

As vendas líquidas 100% no período atingiram R\$ 797 milhões, valor 37,7% superior ao mesmo período do ano anterior e 34,3% maior que os R\$ 594 milhões registrados no primeiro trimestre de 2024.

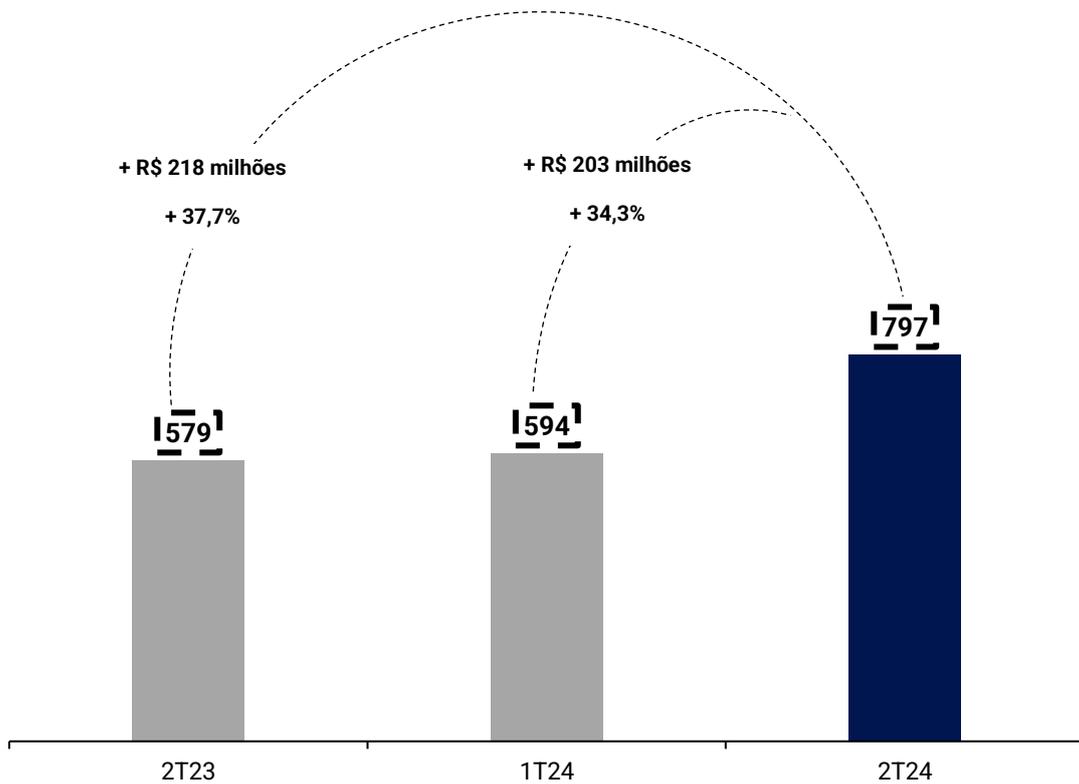
As vendas líquidas % **Plano&Plano** contratadas ao longo do segundo trimestre de 2024 compreenderam um total de R\$ 746 milhões, valor 36,3% superior ao apresentado no mesmo período do ano anterior. Quando comparado ao 1T24 (R\$ 544 milhões), houve aumento de 37,1%.

Quanto ao preço médio das unidades comercializadas, o 2T24 registrou R\$ 235 mil, um aumento de 8,5% em comparação ao mesmo período do ano anterior.

	2T24	1T24	Δ %	2T23	Δ %
Vendas Contratadas Brutas (R\$ mil)	911.645	732.234	24,5%	659.271	38,3%
Vendas Contratadas Brutas (Unidades)	3.907	3.045	28,3%	3.063	27,6%
Distratos (R\$ mil)	114.703	138.664	-17,3%	80.395	42,7%
Distratos (Unidades)	513	640	-19,8%	388	32,2%
Vendas Líquidas 100% (R\$ mil)	796.942	593.570	34,3%	578.876	37,7%
Vendas Líquidas % Plano&Plano (R\$ mil)	745.987	544.279	37,1%	547.306	36,3%
Vendas Líquidas 100% (Unid.)	3.394	2.405	41,1%	2.675	26,9%
Preço Venda Médio (R\$ mil / unid.)	234,8	246,8	-4,9%	216,4	8,5%
% Distratos / Vendas Brutas	12,6%	18,9%	-6,4 pp	12,2%	0,4 pp

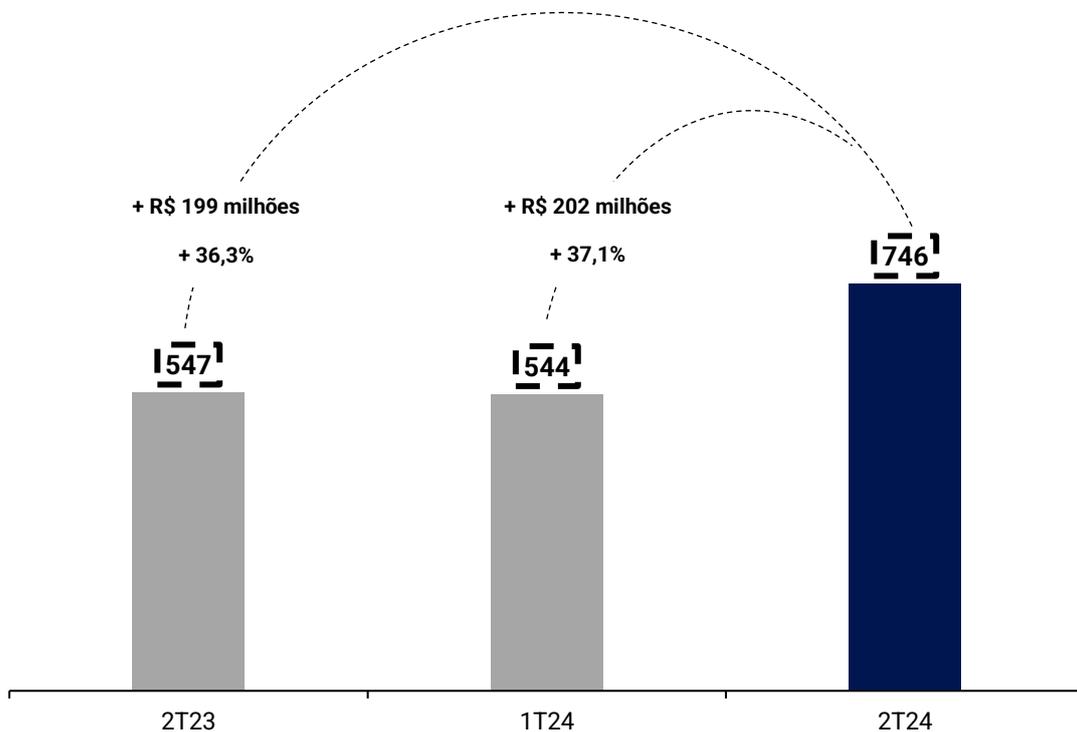
VENDAS LÍQUIDAS TOTAIS

(100% - R\$ MILHÕES)



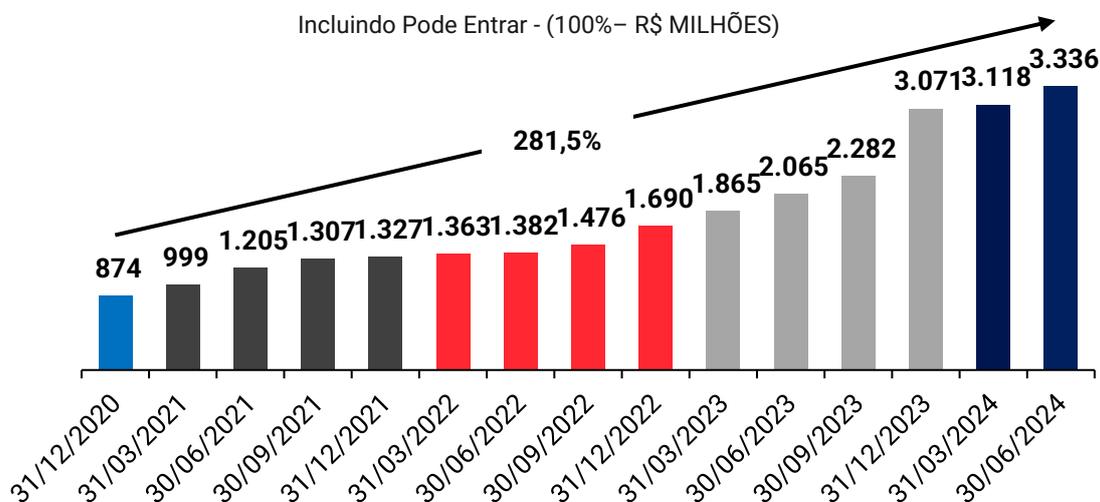
VENDAS LÍQUIDAS TOTAIS

(% Plano&Plano - R\$ MILHÕES)



VENDAS LÍQUIDAS UDM

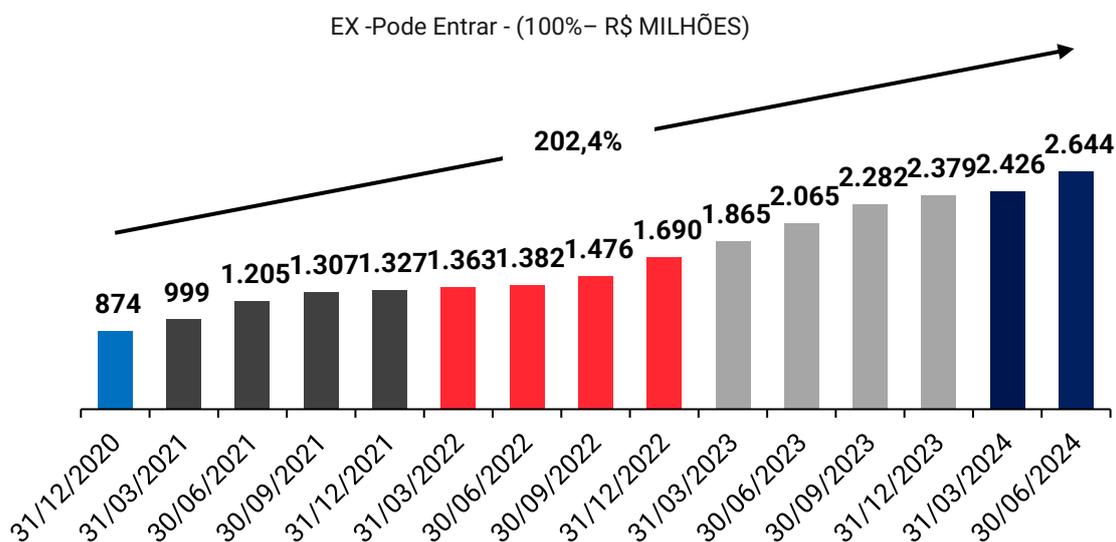
VENDAS LÍQUIDAS TOTAL



Nos últimos períodos, a Companhia entregou um crescimento constante em suas vendas líquidas. Ao considerarmos as vendas totais contratadas nos últimos doze meses, incluindo mercado privado e Pode Entrar, desde 31/12/2020 a Companhia cresceu a uma taxa composta de 10,0% ao trimestre ou 46,6% ao ano, acumulando 281,5% no período de 14 trimestres.

Levando em conta apenas as vendas líquidas no mercado privado, ou seja, excluindo Pode Entrar, a taxa composta decrescimento é de 8,2% ao trimestre ou 37,2% ao ano, acumulando um total de 202,4% ao longo de 14 trimestres, conforme demonstrado abaixo.

VENDAS LÍQUIDAS MERCADO PRIVADO



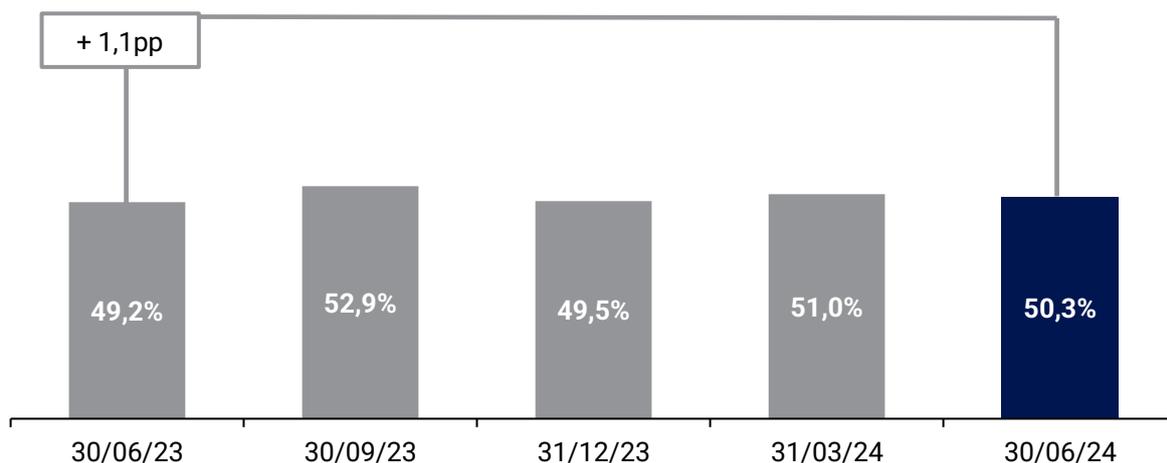
VENDAS SOBRE OFERTA (VSO)

Em 30/06/2024, o indicador de Vendas Sobre Oferta (VSO) dos últimos 12 (doze) meses referente ao mercado privado foi de 50,3%, representando uma melhora de 1,1 pp em relação ao mesmo período do ano anterior. Considerando o VSO total (incluindo Pode Entrar), o 2T24 atingiu 56,0%, um aumento de 6,8 pp contra o 2T23. Lembramos que todas as unidades contratadas pelo programa Pode Entrar são reconhecidas como 100% vendidas na data de assinatura do contrato, que ocorreu em dezembro de 2023.

Não obstante o crescimento de VSO relativo ao 2T23, vale mencionar que, em junho de 2024, a empresa realizou lançamentos totalizando um VGV de R\$ 856 milhões, cujas respectivas vendas contribuiriam pouco para o VSO do 2T24, dado o pouco tempo até o encerramento do trimestre.

VSO MERCADO PRIVADO

(ÚLTIMOS 12 MESES)

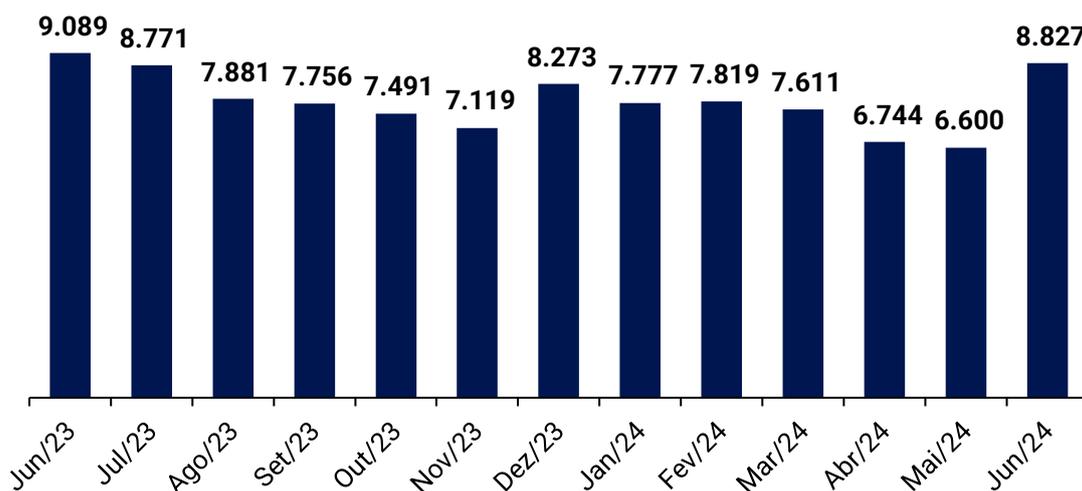


ESTOQUE DISPONÍVEL PARA VENDA

A Companhia encerrou o 2T24 com 8.827 unidades e um VGV de R\$ 2,6 bilhões em estoque disponível para venda, representando uma redução 2,9% em unidades e um aumento de 13,9% em VGV em comparação com o junho de 2023. Destaca-se que houve uma redução de estoque em unidades, mesmo com o crescimento dos lançamentos acumulados considerando os últimos doze meses (UDM) em cada período. Nos UDM de junho de 2023 a Companhia lançou 9.972 unidades e nos UDM de junho de 2024 lançou 14.667 unidades.

Em comparação com março de 2024, a posição de final de junho representa um aumento de 10,5% em VGV e 16,0% em unidades, acompanhando o alto volume de lançamentos no período.

ESTOQUE (UNIDADES)



	30/06/2024	31/03/2024	Δ %	30/06/2023	Δ %
Estoque VGV (R\$ milhões)	2.582	2.336	10,5%	2.266	13,9%
Estoque (Unid.)	8.827	7.611	16,0%	9.089	-2,9%
Unid. em Construção / Total de Unid. Dispo. (%)	99,4%	97,3%	2,1 pp	98,5%	0,9 pp
Unid. Prontas / Total de Unid. Dispo. (%)	0,6%	2,7%	-2,1 pp	1,5%	-0,9 pp

GERAÇÃO DE CAIXA

A operação da Companhia gerou R\$ 87,5 milhões em caixa no 2T24. No acumulado do ano, a geração de caixa foi de R\$ 62,5 milhões, revertendo o consumo registrado no trimestre anterior.

Geração de Caixa (R\$ milhão)	1T24	2T24	2024
Dívida Líquida (Caixa Líquido) no início do período	(37.875)	87.052	(37.875)
Dívida Líquida (Caixa Líquido) no final do período	87.052	(421)	(421)
Varição Dívida Líquida	124.927	(87.473)	37.454
(+) Dividendos	(100.000)	0	(100.000)
(Geração)/Consumo de Caixa Operacional	24.927	(87.473)	(62.546)

BANCO DE TERRENOS

Ao final do 2T24, o estoque de terrenos possuía um potencial de vendas total de R\$ 17,8 bilhões, em uma área total de terrenos de 977,7 mil m². Durante o 2T24, a Companhia adquiriu 7 novos terrenos em São Paulo. O estoque de terrenos está concentrado na região metropolitana de São Paulo, sendo que 96% do número de terrenos e 95% do VGV potencial estão localizados no município de São Paulo. Do custo de aquisição de todo o *landbank*, 5% será pago em caixa antes dos respectivos lançamentos e 95% será pago a prazo, majoritariamente proporcional ao recebimento de caixa referente às vendas efetuadas, na chamada “permuta financeira” e, em proporção menor, através de permutas físicas.

OBRAS

Ao final do 2T24, o total de canteiros sob gestão do departamento de engenharia da Plano&Plano era de 57 unidades, frente aos 50 no final do primeiro trimestre de 2024. A Companhia possuía 25.173 unidades em construção ao final de junho de 2024.

RESULTADOS FINANCEIROS

	2T24	1T24	Δ %	2T23	Δ %
Receita Líquida (R\$ milhões)	697,6	500,5	39,4%	485,5	43,7%
Custo dos imóveis vendidos (R\$ milhões)	467,9	334,1	40,1%	311,4	50,3%
Lucro bruto (R\$ milhões)	229,6	166,5	37,9%	174,1	31,9%
Margem bruta	32,9%	33,3%	-0,3 pp	35,9%	-2,9 pp
Margem bruta ajustada*	34,1%	35,2%	-1 pp	38,3%	-4,2 pp
Ebitda ajustado (R\$ milhões)	122,9	62,9	99,4%	93,3	31,7%
Margem Ebitda ajustada	17,6%	12,6%	5,3 pp	19,2%	-1,6 pp
Lucro líquido 100% Plano&Plano (R\$ milhões)	95,3	41,5	129,6%	69,0	38,2%
Margem líquida	13,7%	8,3%	5,4 pp	14,2%	-0,5 pp

* Ajustado de juros capitalizados

RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida total da Companhia atingiu R\$ 697,6 milhões no segundo trimestre de 2024, valor 43,7% maior que o do registrado no mesmo período do ano de 2023.

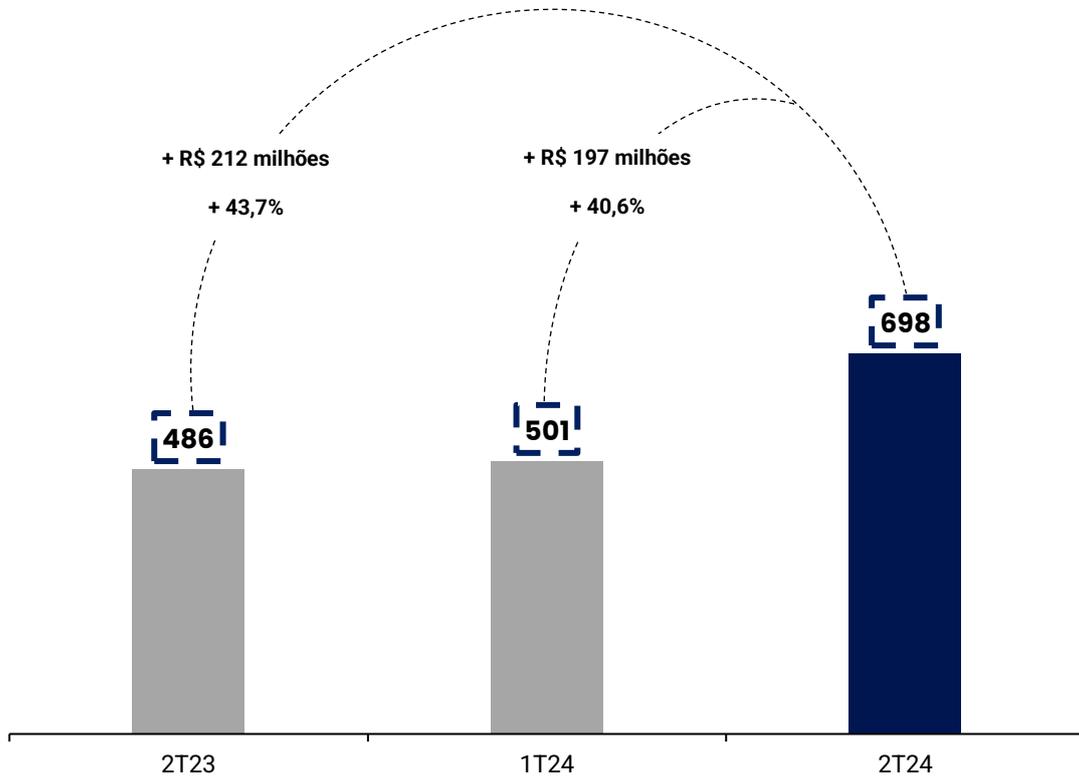
A receita tem se mantido sólida, acompanhando a evolução das obras e as vendas de nosso estoque e de lançamentos, obedecendo a norma de reconhecimento da receita pela metodologia do "percentage of completion", POC.

Neste segundo trimestre, a receita do Pode Entrar foi de R\$ 48,8 milhões. Comparando com o primeiro trimestre de 2024, houve aumento de R\$ 36,2 milhões. No 2T24, tivemos evolução nas obras em relação ao trimestre anterior, ocasionando um maior reconhecimento de receita com a evolução do POC.

Ao se comparar o nível de receita UDM, a companhia apresentou um crescimento de 39,8% em relação ao acumulado UDM do 2T23, e um crescimento de 9,7% em relação ao acumulado UDM do 1T24.

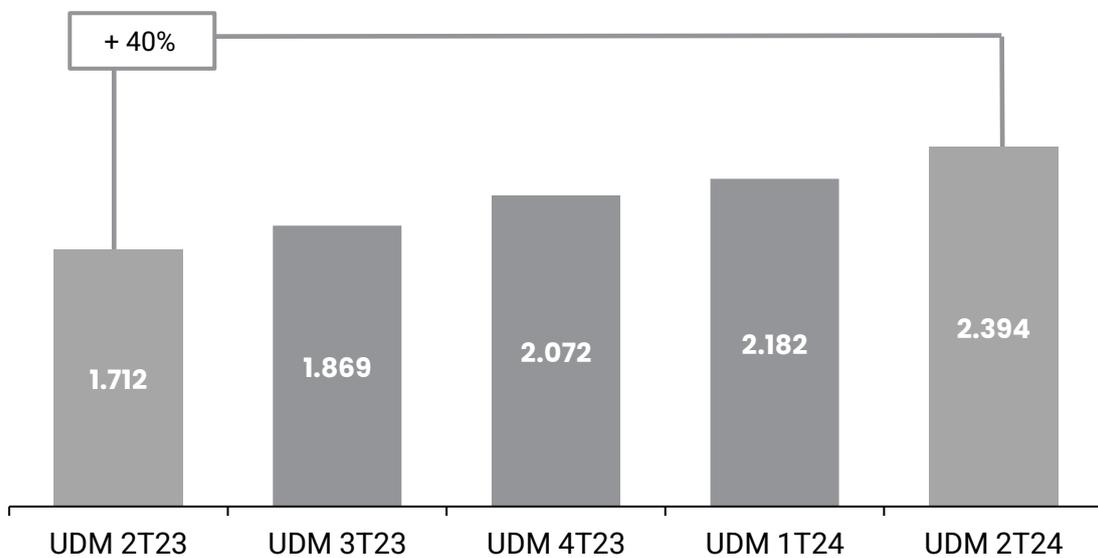
RECEITA LÍQUIDA

(R\$ MILHÕES)



RECEITA LÍQUIDA (UDM)

(R\$ MILHÕES)



CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS

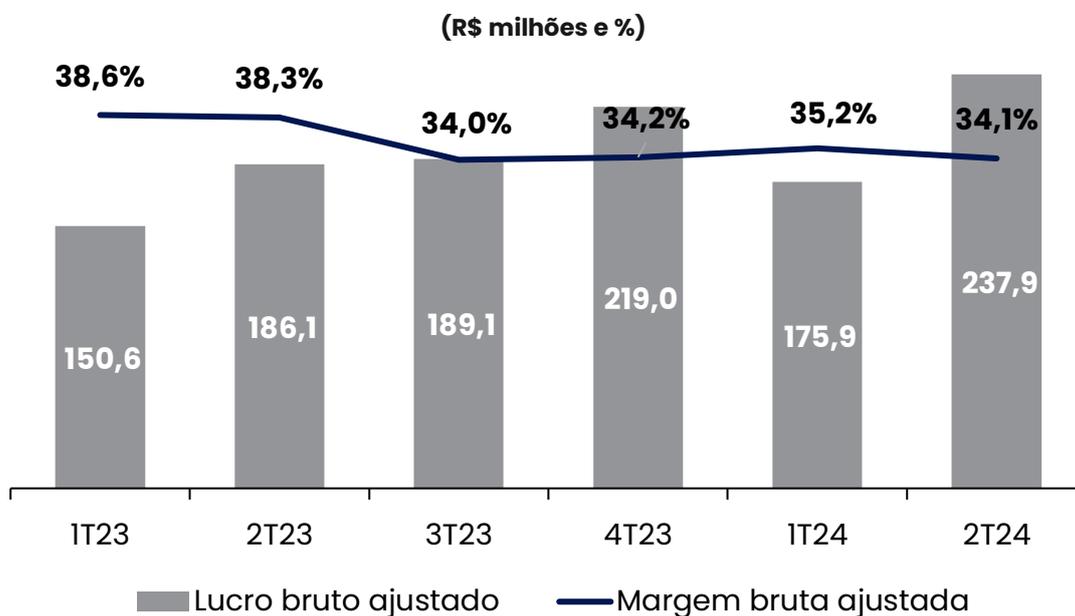
O custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados no 2T24 foi de R\$ 467,9 milhões, representando 67,1% da receita líquida do período. Comparativamente, os R\$ 334,1 milhões registrados no 1T24 representavam 66,7% da receita líquida do período. A variação nos custos será detalhada a seguir no item Lucro Bruto e Margem Bruta.

Comparação trimestral:

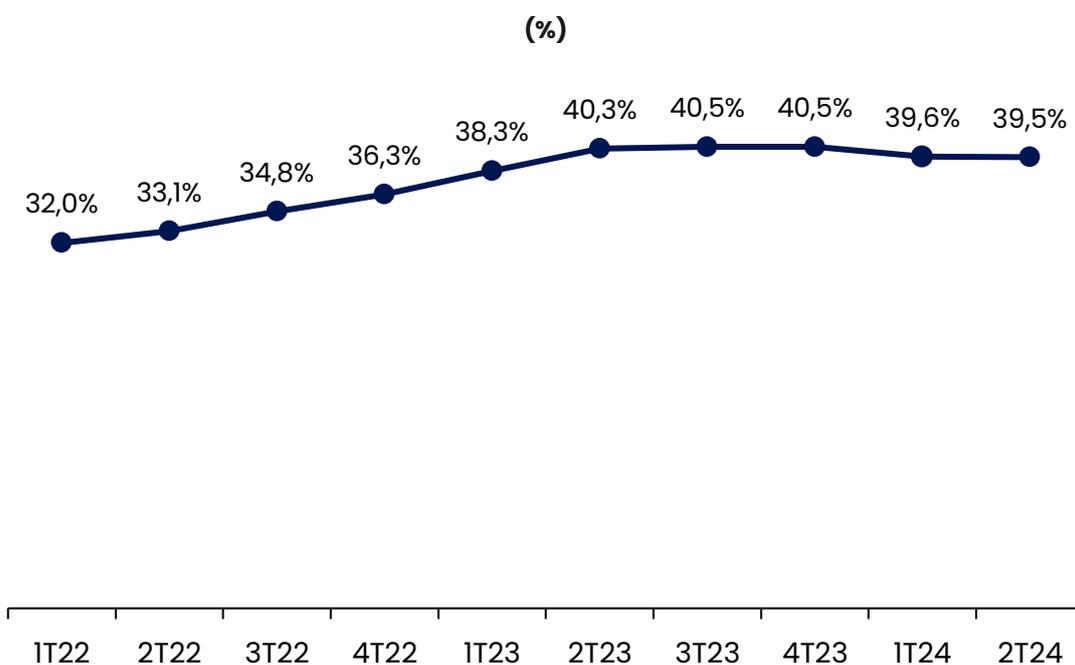
	2T24	1T24	Δ %	2T23	Δ %
Custo dos imóveis vendidos (R\$ milhões)	467,9	334,1	40,1%	311,4	50,3%
% da receita líquida	67,1%	66,7%	0,3 pp	64,1%	2,9 pp

LUCRO BRUTO & MARGEM BRUTA

LUCRO BRUTO & MARGEM BRUTA AJUSTADOS



MARGEM REF (MERCADO PRIVADO)



Comparação trimestral:

	2T24	1T24	Δ %	2T23	Δ %
Lucro bruto ajustado (R\$ milhões)	237,9	175,9	35,2%	186,1	28,2%
Margem bruta ajustada	34,1%	35,2%	-1,0 pp	38,3%	-4,1 pp

No 2T24, o lucro bruto ajustado de juros capitalizados atingiu R\$ 237,9 milhões. A margem bruta ajustada do segundo trimestre atingiu 34,1%, número menor que no período anterior devido a um maior foco em aumento de VSO e aos efeitos do programa Pode Entrar, que apresentou a margem bruta ajustada de 21%.

Pode Entrar comparação trimestral:

	2T24	1T24	Δ %
Lucro bruto ajustado (R\$ milhões)	10,2	2,9	253,5%
Margem bruta ajustada	21,0%	23,1%	-2,1 pp

Mercado privado comparação trimestral:

	2T24	1T24	Δ %	2T23	Δ %
Lucro bruto ajustado (R\$ milhões)	227,7	173,0	31,6%	186,1	22,4%
Margem bruta ajustada	35,2%	35,5%	-0,3 pp	38,3%	-3,1 pp

Conforme detalhado na nota explicativa “20. Receitas de vendas a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar”, este trimestre apresenta uma margem do resultado de exercícios futuros (margem REF) de 39,5 %, excluindo os empreendimentos do Pode Entrar.

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

DESPESAS OPERACIONAIS

Ao analisarmos as despesas comerciais, houve uma melhora na representatividade sobre a receita líquida quando comparado com o mesmo período do ano anterior. A diminuição foi de 3,3 pp, saindo de 12,0% da receita no 2T23 para 8,7% no 2T24, devido ao aumento na eficiência e ganhos de escala da empresa, com aumento constante de sua operação nos últimos anos. Quando comparamos a representatividade sobre a receita líquida com o 1T24, o 2T24 apresentou redução de 2,3 pp, passando de 10,9% para 8,7%.

As despesas administrativas representaram 5,6% da receita líquida no 2T24, uma melhora de 1,6 pp em relação ao trimestre anterior e de 0,2 pp quando comparado ao mesmo período do ano anterior.

A Companhia vem apresentando crescimento sólido e sustentável ao longo dos anos, o que demanda, também, esforços para suportar novos patamares esperados para essa expansão contínua. A Companhia vem mantendo suas despesas controladas, com expressivos níveis de crescimento em sua operação. O aumento nominal das despesas administrativas em relação aos últimos trimestres provém de crescimento da estrutura interna para responder às crescentes demandas de uma operação que já atingiu mais de R\$ 3 bilhões nos últimos doze meses. Tais despesas são reconhecidas imediatamente no resultado, enquanto a receita líquida dos lançamentos crescentes somente é reconhecida no resultado ao longo do tempo com a progressão das respectivas vendas e performance das obras.

Comparação trimestral:

	2T24	% da Receita	1T24	% da Receita	Δ %	2T23	% da Receita	Δ %
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS (R\$ milhões)	110,6	15,9%	109,2	21,8%	1,3%	91,5	18,9%	20,8%
Despesas comerciais (R\$ milhões)	60,8	8,7%	54,8	10,9%	11,0%	58,5	12,0%	4,0%
Despesas administrativas (R\$ milhões)	38,3	5,6%	36,1	7,2%	6,2%	28,1	5,8%	36,2%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas (R\$ milhões)	11,5	1,7%	18,4	3,7%	-37,6%	4,9	1,0%	132,9%

RESULTADO OPERACIONAL

O resultado operacional do segundo trimestre de 2024 foi de R\$ 118,8 milhões, com uma margem operacional de 17,0%. Em comparação com o primeiro trimestre de 2024, isso representa um aumento de 5,6 pp, evidenciando esforço da empresa na obtenção de ganhos de eficiência.

Comparação trimestral:

	2T24	1T24	Δ %	2T23	Δ %
Resultado operacional	118,8	57,2	107,5%	82,4	44,2%
Margem operacional	17,0%	11,4%	5,6 pp	17,0%	0,1 pp

RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro da Companhia no trimestre foi de R\$ -(0,5) milhões. No segundo trimestre do ano anterior, o resultado financeiro foi R\$ -(1,3) milhões. Logo, o resultado financeiro do 2T24 ficou R\$ 0,8 milhões acima do mesmo período do ano anterior.

Comparação trimestral:

	2T24	1T24	Δ %	2T23	Δ %
RECEITAS (DESPESAS) FINANCEIRAS (R\$ milhões)	(-0,5)	3,8	-87,8%	(-1,3)	-64,5%
Despesas financeiras (R\$ milhões)	(-7,5)	(-6,8)	11,7%	(-7,5)	0,2%
Receitas financeiras (R\$ milhões)	7,1	10,6	-33,1%	6,2	13,8%

RESULTADO ANTES DO IR E DA CS

O resultado antes do imposto de renda e da contribuição social totalizou R\$ 118,3 milhões no 2T24, um aumento de 46,0% frente ao 2T23 e de 93,8% frente ao 1T24. Em relação à representatividade sobre a receita, houve aumento de 4,8pp em comparação com o trimestre anterior, passando de 12,2% no 1T24 para 17,0% no 2T24.

Comparação trimestral:

	2T24	1T24	Δ %	2T23	Δ %
Result. antes da contrib. social e imp. de renda (R\$ milhões)	118,3	61,1	93,8%	81,0	46,0%
% Receita líquida	17,0%	12,2%	4,8 pp	16,7%	0,3 pp

IMPOSTO DE RENDA E CS

O imposto de renda e contribuição social no 2T24 foi R\$ 14,4 milhões, representando um aumento de 33,3% frente ao 2T23. Em relação ao 1T24, o resultado de impostos foi 26,6% maior.

Comparação trimestral:

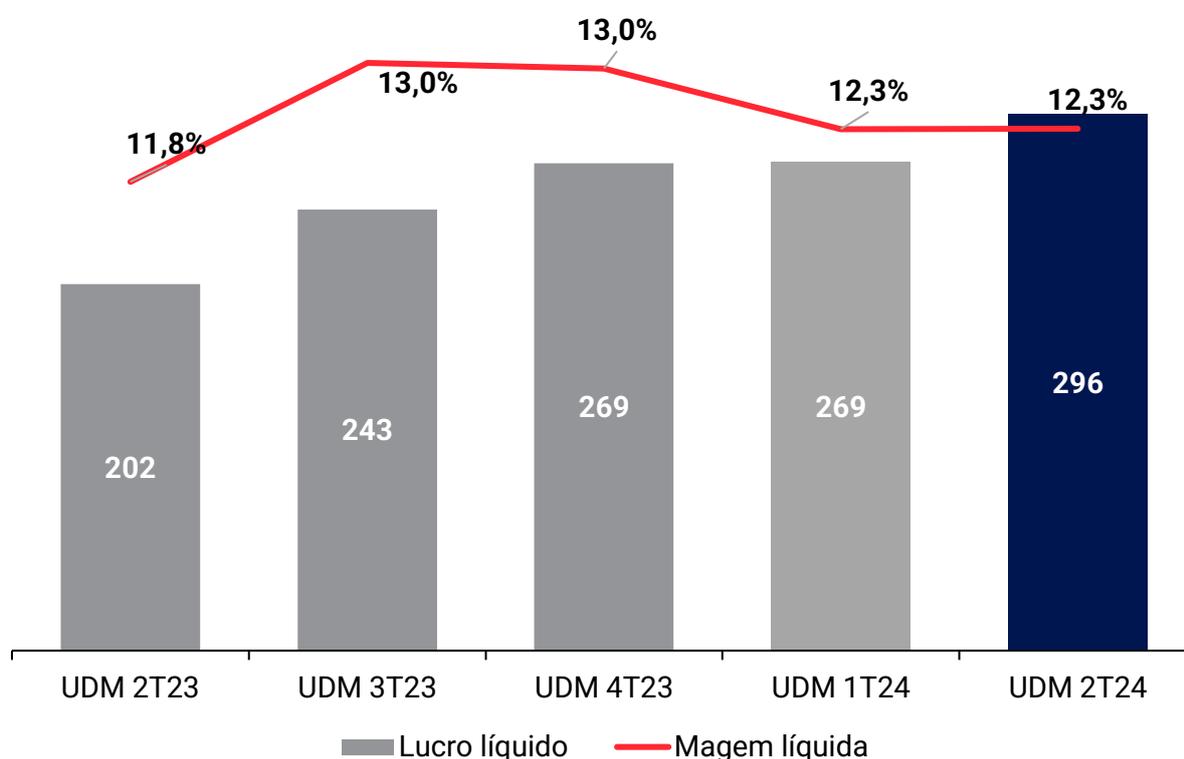
	2T24	1T24	Δ %	2T23	Δ %
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (R\$ milhões)	14,4	11,4	26,6%	10,8	33,3%
Imposto de renda e contribuição social - corrente (R\$ milhões)	13,4	10,7	25,5%	9,3	43,4%
Imposto de renda e contribuição social - diferido (R\$ milhões)	1,0	0,7	42,7%	1,5	-31,3%

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

Comparando-se o acumulado de doze meses do segundo trimestre de 2023 e do segundo trimestre de 2024, tanto o lucro líquido quanto a margem líquida apresentaram aumentos, com o lucro passando de R\$ 202 milhões para R\$ 296 milhões e a margem de 11,8% para 12,3%.

LUCRO E MARGEM LÍQUIDOS (UDM)

(UDM – R\$ milhões & %)



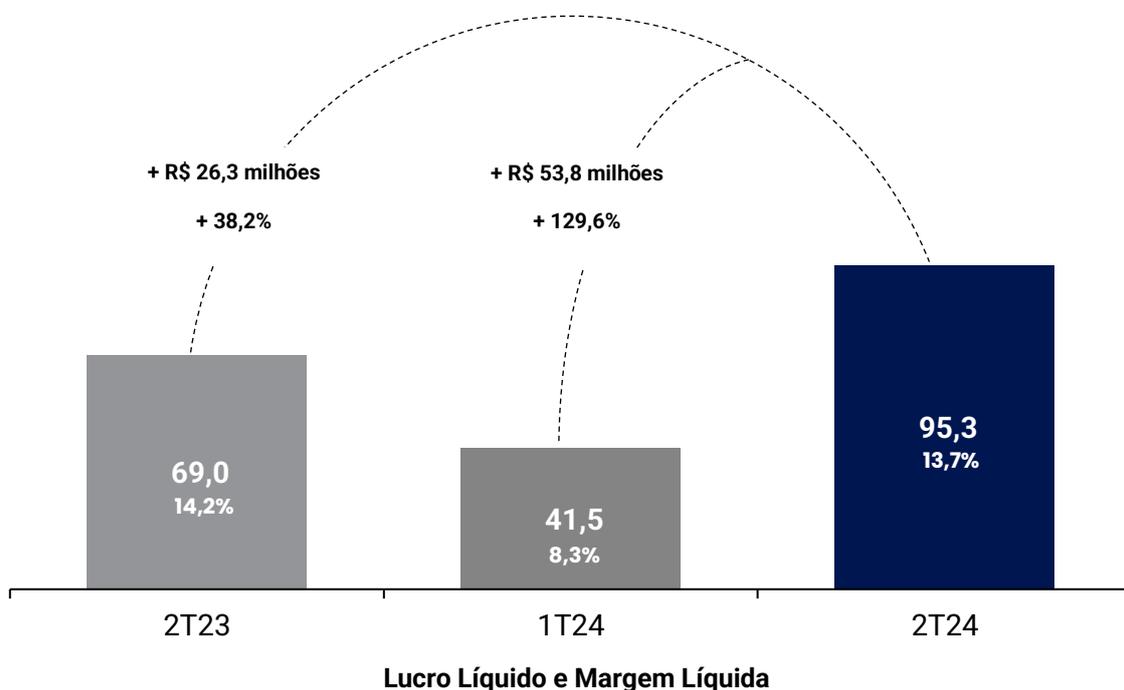
A margem líquida no 2T24 foi de 13,7%. O lucro líquido atingiu R\$ 95,3 milhões, um ganho de 38,2% sobre o lucro líquido do mesmo período do ano anterior. Em comparação com o primeiro trimestre de 2024, houve aumento de 129,6% no lucro líquido.

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

(trimestral - R\$ milhões E %)

Comparação trimestral:

	2T24	1T24	Δ %	2T23	Δ %
Lucro líquido (R\$ milhões)	95,3	41,5	129,6%	69,0	38,2%
Margem líquida	13,7%	8,3%	64,8%	14,2%	-3,8%



EBITDA

No 2T24, a Companhia apresentou EBITDA ajustado de juros capitalizados de R\$ 122,9 milhões, com uma margem de 17,6%. Esses números representam um ganho de 31,7% em relação ao EBITDA ajustado do 2T23.

EBITDA <i>(em reais mil, exceto quando especificado)</i>	2T24	2T23	2T24x2T23
Lucro líquido do exercício	95.293	68.974	38,2%
(+) Depreciação e amortização	4.484	307	1360,6%
(+) Imposto de renda e contribuição social	14.395	10.797	33,3%
(+) Despesas financeiras, líquidas	466	1.310	-64,4%
EBITDA	114.638	81.389	40,9%
Encargos financeiros apropriados (juros financiamento) ¹	8.280	11.945	-30,7%
EBITDA ajustado²	122.918	93.334	31,7%
Margem EBITDA ajustado (%)	17,6%	19,2%	-1,6 pp

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

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

ENDIVIDAMENTO

Em 30/06/2024, a dívida bruta somava R\$ 377,6 milhões. Considerando caixa e equivalentes de caixa de R\$ 378,0 milhões, a Companhia atingiu caixa líquido de R\$ 0,4 milhões ao final do 2T24. Com isso, a relação dívida líquida sobre patrimônio líquido ficou em -0,1% em 30 de junho de 2024. Esses números de endividamento não incluem arrendamentos a pagar.

Dívida Líquida (R\$ mil)	30/06/2024	31/12/2023	Var. %
Circulante	111.062	134.708	-17,6%
Não Circulante	266.585	252.827	5,4%
Dívida Bruta	377.647	387.535	-2,6%
Caixa e Equivalentes de Caixa	378.069	425.410	-11,1%
Dívida (Caixa) Líquida	(421)	(37.875)	-98,9%
Patrimônio Líquido	719.285	617.147	16,5%
Dívida (Caixa) Líquida / Patrimônio Líquido	-0,1%	-6,1%	6,1 pp

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 30 de junho de 2024, o Patrimônio Líquido %Plano&Plano totalizou R\$ 719 milhões, 16,5% acima dos R\$ 617 milhões em 31 de dezembro de 2023. A rentabilidade sobre o patrimônio líquido médio atingiu 47,7% para os últimos 12 meses, uma das melhores do setor ao considerarmos os resultados das empresas de capital aberto.

RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

Em conformidade com a Resolução CVM nº 162/22 informamos que os auditores independentes da Grant Thornton Brasil não prestaram, durante o período de 3 meses findos em 30 de junho de 2024, outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

ANEXOS



ANEXO 1

BALANÇO PATRIMONIAL (R\$ milhões)

ATIVO (em R\$ mil, exceto %)	30/06/2024	AV	31/12/2023	AV	AH
ATIVO CIRCULANTE	1.736.721	84,1%	1.731.714	84,9%	0,3%
Caixa e equivalentes de caixa	231.115	11,2%	312.182	15,3%	-26,0%
Aplicações financeiras com restrições	146.954	7,1%	113.228	5,6%	29,8%
Contas a receber	526.096	25,5%	418.485	20,5%	25,7%
Imóveis a comercializar	774.179	37,5%	844.451	41,4%	-8,3%
Tributos a recuperar	11.637	0,6%	10.377	0,5%	12,1%
Outros créditos	46.740	2,3%	32.991	1,6%	41,7%
ATIVO NÃO CIRCULANTE	327.329	15,9%	307.305	15,1%	6,5%
Aplicações financeiras	644	0,0%	626	0,0%	2,9%
Contas a receber	218.601	10,6%	151.891	7,4%	43,9%
Imóveis a comercializar	47.269	2,3%	106.951	5,2%	-55,8%
Partes relacionadas	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
Investimentos	813	0,0%	1.061	0,1%	-23,4%
Ativos de direito de uso	20.812	1,0%	23.962	1,2%	-13,1%
Imobilizado	26.254	1,3%	13.399	0,7%	95,9%
Intangível	12.936	0,6%	9.415	0,5%	37,4%
TOTAL DO ATIVO	2.064.050	100,0%	2.039.019	100,0%	1,2%

PASSIVO (em R\$ mil, exceto %)	30/06/2024	AV	31/12/2023	AV	AH
PASSIVO CIRCULANTE	551.192	26,7%	657.486	32,5%	-16,2%
Empréstimos e financiamentos	103.365	5,0%	134.708	6,7%	-23,3%
Debêntures	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
Fornecedores	57.365	2,8%	43.447	2,1%	32,0%
Credores a pagar por aquisição de imóveis	150.898	7,3%	203.266	10,0%	-25,8%
Obrigações trabalhistas e sociais	31.495	1,5%	29.071	1,4%	8,3%
Obrigações tributárias	12.923	0,6%	15.331	0,8%	-15,7%
Adiantamentos de clientes	130.060	6,3%	104.832	5,2%	24,1%
Impostos e contribuições diferidos	16.115	0,8%	20.871	1,0%	-22,8%
Partes relacionadas	8.217	0,4%	8.250	0,4%	-0,4%
Provisões diversas	39.466	1,9%	31.966	1,6%	23,5%
Provisão para distratos	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
Dividendos a pagar	0	0,0%	63.782	3,1%	-100,0%
Arrendamentos a pagar	1.288	0,1%	1.962	0,1%	-34,4%
Outras contas a pagar	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
Provisão de ITBI	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	757.297	36,7%	735.419	36,3%	3,0%
Empréstimos e financiamentos	274.282	13,3%	252.827	12,5%	8,5%
Debêntures	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
Fornecedores	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
Credores a pagar por aquisição de imóveis	406.287	19,7%	411.256	20,3%	-1,2%
Impostos e contribuições diferidos	16.027	0,8%	7.817	0,4%	105,0%
Partes relacionadas	2.422	0,1%	2.422	0,1%	0,0%
Outros débitos com terceiros - SCPs	14.817	0,7%	16.809	0,8%	-11,9%
Provisão de ITBI	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
Provisões diversas	17.052	0,8%	17.051	0,8%	0,0%
Provisão para contingências	4.257	0,2%	4.119	0,2%	3,4%
Provisões para perdas em investimentos	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
Arrendamentos a pagar	22.153	1,1%	23.118	1,1%	-4,2%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	755.561	37%	646.114	32%	17%
Capital social	175.228	8,5%	175.228	8,6%	0,0%
Custo com emissão de ações	-6.997	-0,3%	-6.997	-0,3%	0,0%
Ações em tesouraria	-19.184	-0,9%	-19.184	-0,9%	0,0%
Reserva de capital	6.647	0,3%	5.083	0,2%	30,8%
Transação de capital entre sócios	-14.547	-0,7%	-14.547	-0,7%	0,0%
Reservas de lucros	578.136	28,0%	477.564	23,4%	21,1%
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores	719.283	34,8%	617.147	30,3%	16,5%
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas não controladores	36.278	1,8%	28.967	1,4%	25,2%
Patrimônio líquido	755.561	36,6%	646.114	31,7%	16,9%
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2.064.050	100,0%	2.039.019	100,0%	1,2%

ANEXO 2

DEMONSTRATIVO DE RESULTADO (R\$ milhões)

(em R\$ mil, exceto %)	2T24	2T23	2T24 x 2T23
Receita líquida	697.552	485.500	43,7%
Custos dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	-467.931	-311.376	50,3%
% Receita Líquida	67,1%	64,1%	131,2 pp
Lucro bruto	229.621	174.124	31,9%
Margem Bruta	32,9%	35,9%	-2,9 pp
Despesas (receitas) operacionais	-110.857	-91.768	20,8%
Despesas comerciais	-60.801	-58.465	4,0%
Despesas gerais e administrativas	-38.345	-28.144	36,2%
Resultado da Equivalência Patrimonial	-248	-195	27,2%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	-11.463	-4.964	130,9%
% Receita Líquida	15,9%	-18,9%	34,8 pp
Resultado operacional	118.764	82.356	44,2%
Magem Operacional	17,0%	17,0%	0,1 pp
Receitas (despesas) financeiras	-465	-1.311	-64,5%
Receitas financeiras	7.077	6.219	13,8%
Despesas financeiras	-7.542	-7.530	0,2%
% Receita Líquida	-0,1%	-0,3%	0,2 pp
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	118.299	81.045	46,0%
% Receita Líquida	17,0%	16,7%	0,3 pp
Imposto de renda e contribuição social	-14.395	-10.798	33,3%
Imposto de renda e contribuição social - corrente	-13.393	-9.341	43,4%
Imposto de renda e contribuição social - diferido	-1.002	-1.457	-31,2%
Participação de não controladores	-8.611	-1.273	576%
Lucro líquido do exercício (acionistas controladores)	95.293	68.974	38,2%
Margem Líquida	13,7%	14,2%	-0,5 pp

ANEXO 3

LANÇAMENTOS 100% (R\$)

Período	LANÇAMENTOS 100% NOMINAIS PLANO&PLANO							
	(SEM PERMUTA FÍSICA)				(COM PERMUTA FÍSICA)			
	2024	2023	A.V. R\$	%	2024	2023	A.V. R\$	%
Jan	0	0	0	0,0%	0	0	0	0,0%
Fev	191.872.970	93.848.126	98.024.843	104,5%	196.682.970	93.848.126	102.834.843	109,6%
Mar	261.246.082	392.964.131	(131.718.049)	-33,5%	268.746.082	436.252.321	(167.506.239)	-38,4%
1º Tri	453.119.052	486.812.258	(33.693.206)	-6,9%	465.429.052	530.100.448	(64.671.396)	-12,2%
Abr	0	10.506.000	(10.506.000)	-100,0%	0	10.506.000	(10.506.000)	-100,0%
Mai	208.075.609	297.947.668	(89.872.059)	-30,2%	208.075.609	315.513.668	(107.438.059)	-34,1%
Jun	853.498.815	262.841.211	590.657.605	224,7%	855.748.815	262.841.211	592.907.605	225,6%
2º Tri	1.061.574.424	571.294.878	490.279.546	85,8%	1.063.824.424	588.860.878	474.963.546	80,7%
Acum. 6 meses	1.514.693.476	1.058.107.136	456.586.340	43,2%	1.529.253.476	1.118.961.326	410.292.150	36,7%
Jul	ND	188.717.058			ND	191.489.338		
Ago	ND	31.075.890			ND	31.075.890		
Set	ND	224.025.774			ND	305.140.774		
3º Tri	ND	443.818.722			ND	527.706.002		
Acum. 9 meses	1.514.693.476	1.501.925.858			1.529.253.476	1.646.667.328		
Out	ND	127.659.820			ND	137.683.820		
Nov	ND	107.452.092			ND	125.790.092		
Dez	ND	1.433.530.430			ND	1.433.530.430		
4º Tri	ND	1.668.642.342			ND	1.697.004.342		
Acum. 12 meses	1.514.693.476	3.170.568.199			1.529.253.476	3.343.671.669		

ND = Não Divulgado

ANEXO 4

LANÇAMENTOS % PLANO&PLANO (R\$)

Período	LANÇAMENTOS 100% NOMINAIS PLANO&PLANO							
	(SEM PERMUTA FÍSICA)		A.V		(COM PERMUTA FÍSICA)		A.V	
	2024	2023	R\$	%	2024	2023	R\$	%
Jan	0	0	0	0,0%	0	0	0	0,0%
Fev	191.872.970	93.848.126	98.024.843	104,5%	196.682.970	93.848.126	102.834.843	109,6%
Mar	213.953.635	320.324.010	(106.370.376)	-33,2%	221.453.635	346.296.924	(124.843.290)	-36,1%
1º Tri	405.826.604	414.172.137	(8.345.532)	-2,0%	418.136.604	440.145.051	(22.008.446)	-5,0%
Abr	0	10.506.000	(10.506.000)	-100,0%	0	10.506.000	(10.506.000)	-
Mai	208.075.609	297.947.668	(89.872.059)	-30,2%	208.075.609	315.513.668	(107.438.059)	-34,1%
Jun	832.464.147	262.841.211	569.622.936	216,7%	834.714.147	262.841.211	571.872.936	217,6%
2º Tri	1.040.539.756	571.294.878	469.244.878	82,1%	1.042.789.756	588.860.878	453.928.878	77,1%
Acum. 6 meses	1.446.366.360	985.467.015	460.899.346	46,8%	1.460.926.360	1.029.005.929	431.920.432	42,0%
Jul	ND	188.717.058			ND	191.489.338		
Ago	ND	31.075.890			ND	31.075.890		
Set	ND	186.688.664			ND	262.452.864		
3º Tri	ND	406.481.612			ND	485.018.092		
Acum. 9 meses	1.446.366.360	1.391.948.627			1.460.926.360	1.514.024.021		
Out	ND	127.659.820			ND	137.683.820		
Nov	ND	107.452.092			ND	125.790.092		
Dez	ND	1.168.821.230			ND	1.168.821.230		
4º Tri	ND	1.403.933.142			ND	1.432.295.142		
Acum. 12 meses	1.446.366.360	2.795.881.769			1.460.926.360	2.946.319.163		

ND = Não Divulgado

ANEXO 5

VENDAS (Unidades)

Unidades Vendidas Plano&Plano												
Período	Vendas Brutas		A.V		Distratos		A.V		Vendas Líquidas		A.V	
	2024	2023	Unid	(%)	2024	2023	Unid	(%)	2024	2023	Unid	(%)
Jan	805	839	(34)	-4,1%	(209)	(72)	(137)	190,3%	596	767	(171)	-22,3%
Fev	1.032	794	238	30,0%	(221)	(87)	(134)	154,0%	811	707	104	14,7%
Mar	1.208	1.176	32	2,7%	(210)	(67)	(143)	213,4%	998	1.109	(111)	-10,0%
1º Tri	3.045	2.809	236	8,4%	(640)	(226)	(414)	183,2%	2.405	2.583	(178)	-6,9%
Abr	1.033	1.015	18	1,8%	(166)	(127)	(39)	30,7%	867	888	(21)	-2,4%
Mai	1.214	1.044	170	16,3%	(207)	(100)	(107)	107,0%	1.007	944	63	6,7%
Jun	1.660	1.004	656	65,3%	(140)	(161)	21	-13,0%	1.520	843	677	80,3%
2º Tri	3.907	3.063	844	27,6%	(513)	(388)	(125)	32,2%	3.394	2.675	719	26,9%
Acum. 6 meses	6.952	5.872	1.080	18,4%	(1.153)	(614)	(539)	87,8%	5.799	5.258	541	10,3%
Jul	ND	1.062			ND	(157)			ND	905		
Ago	ND	1.249			ND	(205)			ND	1.044		
Set	ND	1.139			ND	(156)			ND	983		
3º Tri	ND	3.450			ND	(518)			ND	2.932		
Acum. 9 meses	6.952	9.322			(1.153)	(1.132)			5.799	8.190		
Out	ND	990			ND	(94)			ND	896		
Nov	ND	860			ND	(168)			ND	692		
Dez	ND	4.697			ND	(17)			ND	4.680		
4º Tri	ND	6.547			ND	(279)			ND	6.268		
Acum. 12 meses	6.952	15.869			(1.153)	(1.411)			5.799	14.458		

ND = Não Divulgado

GLOSSÁRIO

VGv: Valor Geral de Vendas, que é o montante em R\$ que pode ser obtido ao vender cada unidade imobiliária.

%P&P ou %Plano&Plano: participação da Companhia obtida pela somatória da participação direta e indireta nos projetos.

Vendas contratadas: somatória dos valores das unidades vendidas que tenham contratos assinados.

Percentage of Completion ("PoC"): custo incorrido dividido pelo custo total da obra. A receita é reconhecida até o limite da relação "custo incorrido / custo total".

Resultado a Apropriar: devido ao método contábil "PoC", o resultado das unidades vendidas é apropriado conforme a evolução financeira das obras. Portanto é o resultado que será reconhecido à medida que o custo incorrido evoluir.

Geração (Consumo) de caixa: variação da dívida líquida entre dois períodos.

Dívida líquida: endividamento total (soma dos valores de Empréstimos e Financiamentos no Passivo Circulante e Passivo não Circulante) deduzido da posição de caixa e equivalente caixa.

Landbank: estoque de terrenos disponíveis para lançamentos futuros.

Permuta: alternativa para a compra de terreno que consiste em pagar o proprietário do terreno com unidades (no caso da permuta física) ou com o fluxo de caixa de vendas de unidades (no caso de permuta financeira).

SFH: Sistema Financeiro da Habitação.

INCC: Índice Nacional de Custo da Construção

IPCA: Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo



Relatório sobre a revisão de informações trimestrais (ITR)

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luís Carlos Berrini, 105 -
12º andar Itaim Bibi,
São Paulo (SP) Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Acionistas, Conselheiros 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 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2024 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 2024, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 08 de agosto de 2024

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



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

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Balancos patrimoniais individuais e consolidados
em 30 de junho de 2024 e 31 de dezembro de 2023

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

Ativo

	Notas	Controladora		Consolidado	
		30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	51.664	92.573	231.115	312.182
Aplicações financeiras com restrições	4	-	-	146.954	113.228
Contas a receber	5	-	-	526.096	418.485
Imóveis a comercializar	6	1.203	-	774.179	844.451
Tributos a recuperar	-	9.013	7.804	11.637	10.377
Outros créditos	-	13.614	15.142	46.740	32.991
Total do ativo circulante		75.494	115.519	1.736.721	1.731.714
Ativo não circulante					
Aplicações financeiras	4	644	626	644	626
Contas a receber	5	-	-	218.601	151.891
Imóveis a comercializar	6	569	701	47.269	106.951
Partes relacionadas	7	138.536	34.128	-	-
Investimentos	8	963.272	738.592	813	1.061
Ativos de direito de uso	9	19.859	22.688	20.812	23.962
Imobilizado	10	26.182	13.301	26.254	13.399
Intangível	-	12.631	9.250	12.936	9.415
Total do ativo não circulante		1.161.693	819.286	327.329	307.305
Total do ativo		1.237.187	934.805	2.064.050	2.039.019

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 2024 e 31 de dezembro de 2023

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

Passivo e patrimônio líquido

	Notas	Controladora		Consolidado	
		30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Passivo circulante					
Empréstimos e financiamentos	11	102.770	122.686	103.365	134.708
Fornecedores	13	6.160	3.869	57.365	43.447
Credores a pagar por aquisição de imóveis	14	-	-	150.898	203.266
Obrigações trabalhistas e sociais	15	19.223	18.564	31.495	29.071
Obrigações tributárias	-	348	307	12.923	15.331
Adiantamentos de clientes	16	9.992	3.562	130.060	104.832
Impostos e contribuições diferidos	18	-	-	16.115	20.871
Partes relacionadas	7	326.915	56.123	8.217	8.250
Provisões diversas	-	5.213	7.177	39.466	31.966
Dividendos a pagar	21.c	-	63.782	-	63.782
Arrendamentos a pagar	9	1.009	1.630	1.288	1.962
Total do passivo circulante		471.630	277.700	551.192	657.486
Passivo não circulante					
Empréstimos e financiamentos	11	-	-	274.282	252.827
Credores a pagar por aquisição de imóveis	14	-	-	406.287	411.256
Impostos e contribuições diferidos	18	-	-	16.027	7.817
Partes relacionadas	7	2.422	2.422	2.422	2.422
Outros débitos com terceiros - SCs	19	-	2.625	14.817	16.809
Provisões diversas	17.b	2.848	2.848	17.052	17.051
Provisão para contingências	17	3.663	3.489	4.257	4.119
Provisões para perdas em investimentos	8	15.730	6.173	-	-
Credores a pagar por aquisição de imóveis	9	21.611	22.401	22.153	23.118
Total do passivo não circulante		46.274	39.958	757.297	735.419
Patrimônio líquido					
Capital social	21	175.228	175.228	175.228	175.228
Custo com emissão de ações	21	(6.997)	(6.997)	(6.997)	(6.997)
Ações em tesouraria	21	(19.184)	(19.184)	(19.184)	(19.184)
Reserva de capital	21	6.647	5.083	6.647	5.083
Transação de capital entre sócios	21	(14.547)	(14.547)	(14.547)	(14.547)
Reservas de lucros	21	578.136	477.564	578.136	477.564
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores		719.283	617.147	719.283	617.147
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas não controlado	-	-	-	36.278	28.967
Total patrimônio líquido		719.283	617.147	755.561	646.114
Total do passivo e patrimônio líquido		1.237.187	934.805	2.064.050	2.039.019

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 2024 e 2023

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

	Notas	Controladora				Consolidado			
		01/01/2024 a 30/06/2024	01/01/2023 a 30/06/2023						
Receita líquida	22	-	-	-	-	1.198.080	875.473	697.552	485.500
Costo dos imóveis vendidos e serviços prestados	23	-	-	-	-	(801.991)	(540.846)	(467.931)	(311.376)
Lucro bruto		-	-	-	-	396.089	334.627	229.621	174.124
Receitas (despesas) operacionais									
Despesas comerciais	24	(2.176)	(1.920)	(363)	(940)	(115.555)	(107.839)	(60.801)	(58.145)
Despesas administrativas	25	(56.615)	(38.532)	(31.241)	(17.925)	(74.459)	(55.735)	(38.345)	(28.144)
Resultado de equivalência patrimonial	8 (b)	200.588	156.073	129.599	91.977	(248)	(195)	(248)	(195)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	26	(177)	(1.787)	(58)	(875)	(29.836)	(20.023)	(11.163)	(4.964)
Total receitas (despesas) operacionais		191.620	113.854	97.937	72.237	(220.098)	(183.792)	(110.867)	(91.768)
Resultado antes das receitas (despesas) financeiras e impostos		191.620	113.854	97.937	72.237	175.991	131.021	118.764	82.356
Receitas financeiras	-	4.333	6.227	1.732	1.993	17.654	17.849	7.077	6.219
Despesas financeiras	-	(9.163)	(10,341)	(4,376)	(5,256)	(14,279)	(14,279)	(7,512)	(7,531)
Receita (despesas) financeiras líquidas	27	(4,830)	(4,114)	(2,644)	(3,263)	3,375	3,570	(465)	(1,311)
Resultado antes da contribuição social e imposto de renda		136,790	109,740	95,293	68,974	179,349	134,591	118,299	81,045
Imposto de renda e contribuição social - corrente	18 b	-	-	-	-	(24,062)	(17,143)	(13,393)	(9,341)
Imposto de renda e contribuição social - diferido	18 b	-	-	-	-	(1,704)	(3,946)	(1,002)	(1,457)
Lucro líquido do período		136,790	109,740	95,293	68,974	153,583	113,502	103,904	70,247
Atribuível a									
Acionistas controladores	21(c)	136,790	109,740	95,293	68,974	136,790	109,740	95,293	68,974
Acionistas não controladores		-	-	-	-	16,793	3,762	8,611	1,273

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 2024 e 2023

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

	Controladora				Consolidado			
	01/01/2024 a 30/06/2024	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2024 a 30/06/2024	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2024 a 30/06/2024	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2024 a 30/06/2024	01/04/2023 a 30/06/2023
Lucro líquido do período	136.790	109.740	95.293	68.974	153.583	113.502	103.904	70.247
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado abrangente total do período	136.790	109.740	95.293	68.974	153.583	113.502	103.904	70.247
Atribuível a								
Acionistas controladores	136.790	109.740	95.293	68.974	136.790	109.740	95.293	68.974
Acionistas não controladores	-	-	-	-	16.793	3.762	8.611	1.273
Resultado abrangente total do período	136.790	109.740	95.293	68.974	153.583	113.502	103.904	70.247

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 2024 e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

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

	Notas	Capital social	(-) Custo com transação de capital	Reserva de capital			Reserva de lucros				Patrimônio líquido da controladora	Participação dos não controladores	Patrimônio líquido consolidado
				Ações em tesouraria	Opções outorgadas	Transação de capital	Retenção de lucros	Reserva Legal	Dividendos adicionais	Lucros acumulados			
Saldos em 31 de dezembro de 2022		175.228	(6.997)	(19.184)	2.944	(14.547)	259.354	13.438	-	-	410.236	(1.254)	408.982
Reconhecimento de plano de ações	21.f	-	-	-	2.139	-	-	-	-	-	2.139	-	2.139
Movimentação em não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21.860	21.860
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	-	268.554	268.554	8.361	276.915
Destinações													
Reserva legal	21. d	-	-	-	-	-	-	13.428	-	(13.428)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	21. e	-	-	-	-	-	-	-	-	(63.782)	(63.782)	-	(63.782)
Dividendos declarados	-	-	-	-	-	-	-	-	36.218	(36.218)	-	-	-
Retenção de lucros	-	-	-	-	-	-	155.126	-	-	(155.126)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023		175.228	(6.997)	(19.184)	5.083	(14.547)	414.480	26.866	36.218	-	617.147	28.967	646.114
Reconhecimento de plano de ações	21.f	-	-	-	1.564	-	-	-	-	-	1.564	-	1.564
Movimentação em não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9.482)	(9.482)
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	136.790	136.790	16.793	153.583
Destinações													
Dividendos intercalares pagos	21. i	-	-	-	-	-	-	-	(36.218)	-	(36.218)	-	(36.218)
Saldos em 30 de junho de 2024		175.228	(6.997)	(19.184)	6.647	(14.547)	414.480	26.866	-	136.790	719.283	36.278	755.561

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 meses findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Resultado antes da contribuição social e imposto de renda	136.790	109.740	179.349	134.591
Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com recursos provenientes de atividades operacionais:				
Depreciação e amortização	2.208	701	2.269	756
Depreciação de estandes de vendas	-	-	4.612	3.578
Depreciação de direito e uso	1.528	766	2.006	1.052
Resultado de equivalência patrimonial	(200.588)	(156.073)	248	195
Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	3.144	7.581	3.404	15.112
Encargos financeiros sobre debêntures	-	1.255	-	1.255
Encargos financeiros sobre arrendamentos	1.066	(161)	1.151	(138)
Tributos diferidos sobre as receitas	-	-	3.454	8.230
Reversão (provisão) para distrato	-	-	(4.030)	21.026
Receita de indenização por distrato	-	-	(1.929)	(822)
Ajuste a valor presente em clientes	-	-	2.789	3.807
Provisão para distratos em custos	-	-	6.371	(13.814)
Reconhecimento de plano de ações	1.564	1.087	1.564	1.087
Provisão para perda esperada para risco de crédito	-	-	29.205	14.520
Provisões diversas	(1.964)	(329)	5.572	15.416
Provisão para contingências	174	277	138	329
Ágio/deságio na compra de terrenos	175	(2.767)	-	-
Redução (aumento) nos ativos				
Contas a receber	-	717	(198.427)	(198.962)
Imóveis a comercializar	(1.071)	1.314	135.421	(76.705)
Tributos a recuperar	(1.209)	(469)	(1.260)	734
Outros créditos	1.528	(8.179)	(13.749)	(5.611)
Aumento (redução) nos passivos:				
Fornecedores	2.291	7.354	13.918	14.845
Credores a pagar por aquisição de imóveis	-	42	(57.337)	107.692
Obrigações sociais e tributárias	700	(1.988)	1.002	(6.620)
Adiantamentos de clientes	6.430	1.720	25.228	47.179
Outras contas a pagar	-	-	-	(2)
Outros débitos com terceiros - SCP's	(2.625)	-	(1.992)	(24.318)
Pagamentos de contingências	-	1	-	(180)
Pagamentos dos tributos de IRPJ e CSLL	-	-	(26.752)	(16.079)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	(49.859)	(37.411)	112.225	48.153
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Aquisições e aportes de capital em investidas	(20.710)	(5.787)	-	-
Aplicações financeiras	(18)	-	(18)	-
Baixa de investimentos - venda de participação	-	13	-	-
Dividendos recebidos	6.000	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	(11.938)	-	(11.938)
Movimentação em não controladores	-	-	(9.482)	1.562
Aumento/redução em aplicações financeiras com restrições	-	-	(33.726)	(77.992)
Acréscimo/baixa do imobilizado e intangível	(18.470)	(1.450)	(23.257)	(3.737)
Caixa líquido (aplicado) nas atividades de investimento	(33.198)	(19.162)	(66.483)	(92.105)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Dividendos pagos	(100.000)	(31.749)	(100.000)	(31.749)
Partes relacionadas	166.384	(27.356)	(33)	(462)
Pagamento de debêntures	-	(13.347)	-	(13.347)
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(23.060)	(60.221)	(155.011)	(355.311)
Pagamento de arrendamentos	(1.176)	(1.209)	(1.646)	(1,450)
Empréstimos e financiamentos captados	-	140.000	129.881	353.205
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento	42.148	6.118	(126.809)	(49.114)
Redução de Caixa e equivalentes de caixa	(40.909)	(50.455)	(81.067)	(93.066)
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	92.573	139.556	312.182	254.237
No fim do período	51.664	89.101	231.115	161.171
Redução de Caixa e equivalentes de caixa	(40.909)	(50.455)	(81.067)	(93.066)

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 meses findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023
Receitas				
Receita de imóveis vendidos/serviços prestados	-	-	1.222.279	894.947
(-) Deduções de vendas	-	-	(24.199)	(19.274)
	-	-	1.198.080	875.673
Insumos adquiridos de terceiros				
Custo de imóveis vendidos/serviços prestados	-	-	(801.991)	(560.860)
Serviços de terceiros	(13.025)	(8.449)	(23.967)	(19.641)
Outras receitas (despesas) operacionais	(42.949)	(84.791)	(117.963)	(180.045)
	(55.974)	(93.240)	(943.921)	(760.546)
Valor adicionado bruto	(55.974)	(93.240)	254.159	115.127
Retenções				
Depreciações e amortizações	(3.736)	(1.467)	(8.887)	(5.386)
Valor líquido produzido pela entidade	(59.710)	(94.707)	245.272	109.741
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	200.588	156.073	(248)	(195)
Receitas financeiras	4.333	6.227	17.654	17.849
	204.921	162.300	17.406	17.654
Valor adicionado total a distribuir	145.211	67.593	262.678	127.395
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal e encargos				
Remuneração direta	30.209	21.694	54.255	39.329
Benefícios	3.152	2.298	3.285	2.720
FGTS	1.145	889	2.928	2.129
Impostos, taxas e contribuições				
Tributos federais	497	148	50.248	40.552
Outros impostos, taxas e contribuições	339	350	544	423
Remuneração de capital de terceiros				
Juros e encargos financeiros	9.163	10.341	14.296	14.279
Aluguéis	705	123	844	285
Remuneração de capital próprio				
Dividendos distribuídos	100.000	31.749	100.000	31.749
Participação de acionistas não controladores	-	-	36.278	(4.070)
Total	145.211	67.593	262.678	127.395

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

1. Contexto operacional

A Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“Companhia” e “Controladora”), é uma sociedade anônima de capital aberto, domiciliada na rua Gerivatiba no 207, Bairro do Butantã no município de São Paulo – SP e teve o início de suas atividades 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 uma participação no capital social da Companhia de 50% para cada sócio, 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 atual composição acionária da Companhia está apresentada na Nota Explicativa nº 21.a.

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 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 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 e a prestação de serviços relativos à construção, supervisão, estudos e projetos e a execução de quaisquer obras de engenharia civil. As incorporações imobiliárias são realizadas por meio de sociedades controladas pela Companhia (Nota Explicativa nº 8) que atuam na região Sudeste do Brasil, nos municípios de São Paulo e da Grande São Paulo.

2. Apresentação das informações contábeis intermediárias e principais práticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com o pronunciamento técnico NBC TG 21 (R4) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS34 – *Interim Financial Reporting*, no que for aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e, de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

A apresentação da demonstração do valor adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às companhias abertas e foi elaborada de acordo com a Deliberação CVM nº 557, de 12 de novembro de 2008, que aprovou o pronunciamento contábil NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. As normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das informações contábeis intermediárias às normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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

As informações contábeis intermediárias foram elaboradas no curso normal dos negócios.

A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias e consolidadas

Para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2024

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

A gestão das atividades imobiliárias realizada pela Administração da Companhia e suas controladas é feita por meio de um único segmento operacional de incorporação imobiliária. Todos os relatórios internos fornecidos para os principais tomadores de decisões operacionais, representados pela Administração da Companhia, considera um único segmento de incorporação imobiliária.

2.2. Base de elaboração

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

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

Os aspectos relacionados aos julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas, bem como as principais práticas contábeis, adotadas na apresentação e preparação dessas informações contábeis intermediárias, não sofreram alteração em relação àquelas divulgadas na Nota Explicativa nº 2 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023. Desta forma, estas informações contábeis intermediárias devem ser lidas em conjunto com as referidas demonstrações financeiras individuais e consolidadas emitidas e divulgadas em 14 de março de 2024 e disponibilizadas nos seguintes sites: www.cvm.gov.br e www.ri.planoaplano.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 encerrado em 30 de junho de 2024 foram aprovadas para emissão e divulgação em 08 de agosto de 2024, considerando os eventos subsequentes até esta data.

2.3. Base de consolidação e investimentos em controladas

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas incluem as operações da Companhia e de suas controladas descritas na Nota Explicativa nº 8. Todas as transações, saldos, lucros não realizados, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas, sendo destacada a participação dos cotistas e/ou acionistas não controladores.

A Companhia controla uma entidade quando está exposta aos, ou tem direito sobre, os retornos variáveis advindos de seu envolvimento com a entidade e tem a habilidade de afetar esses retornos exercendo seu poder sobre a entidade. As demonstrações financeiras de controladas são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que a Companhia obtiver o controle até a data em que o controle deixa de existir.

Quando a Companhia perde o controle sobre uma controlada, a Companhia desreconhece os ativos e passivos e qualquer participação de não-controladores e outros componentes registrados no patrimônio líquido referentes a essa controlada. Qualquer ganho ou perda originado pela perda de controle é reconhecido no resultado.

3. Novas normas, alterações e interpretações

As seguintes normas ou alterações, emitidas e/ou revisadas pelo IASB, têm sua adoção prevista para exercícios iniciando em, ou após, 1º de janeiro de 2024.

Normas vigentes a partir de 1º de janeiro de 2024:

- **Alterações à IAS 1/CPC 26 (R1) – Classificação de passivos em circulante e não circulante**

As alterações esclarecem quais passivos possuem direito de postergar liquidação e se esses direitos existem na data de encerramento das demonstrações financeiras e, ainda, se a classificação entre circulante e não circulante impactaria a entidade de exercer o direito de postergação. As alterações também esclarecem se um derivativo embutido em um passivo conversível for em si, um instrumento de capital próprio, quais os termos de um passivo não afetariam sua classificação. Até a data de encerramento do semestre não foram identificados impactos significativos decorrentes das referidas alterações.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias e consolidadas

Para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2024

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

- **Alterações à IAS 7, CPC 03 (R2) e à IFRS 7/ CPC 40 (R1) – Acordos de financiamento de fornecedores**

Acrescenta requerimentos de divulgação sobre informações qualitativas e quantitativas acerca dos acordos de financiamento de fornecedores. No semestre encerrado em 30 de junho de 2024 não houve operações dessa natureza.

- **Alterações IFRS 16, CPC 06 – Passivo de arrendamento mercantil sales and leaseback**

As alterações esclarecem os critérios para mensuração e realocação de transações de venda do imóvel em atendimento aos requerimentos da IFRS15. No semestre encerrado em 30 de junho de 2024 não houve operações dessa natureza.

Normas vigentes a partir de 1º de janeiro de 2025

A Administração está avaliando as alterações requeridas e não espera impacto material nas demonstrações financeiras da Companhia.

- **Alterações IAS 21/ CPC 02 (R3) Efeitos das mudanças nas taxas de câmbio e conversão de demonstrações contábeis**

As modificações implementadas exigirão informações mais úteis sobre quando uma determinada moeda não puder ser trocada por outra. As alterações entrarão em vigor a partir de 1º de janeiro de 2025 e não se aplicam à Companhia.

- **Alterações à IFRS 10/CPC 36 (R3) e à IAS 28/CPC 18 (R2) Demonstrações financeiras consolidadas**

Não são esperados impactos relevantes nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia em decorrências das alterações propostas.

- **IFRS S1 e IFRS S2**

Resolução CVM No 193 de 20 de dezembro de 2023 – Dispõe sobre os requisitos para identificar, mensurar e divulgar informações sobre os riscos e oportunidades relacionados à sustentabilidade e com o clima, com base no padrão internacional emitido pelo *International Sustainability Standards Board* – ISSB. Adoção é voluntária a partir dos exercícios sociais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2024, sendo obrigatória a partir dos exercícios sociais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2026.

- **IFRS 18 – Apresentação e divulgação das demonstrações financeiras**

As alterações propostas têm por objetivo dar maior consistência na apresentação e divulgação das demonstrações financeiras, por meio de informações que possam permitir aos investidores uma melhor base para analisar e comparar o desempenho das empresas. Entre as principais alterações, estão:

(i) Novas categorias e subtotais na Demonstração dos resultados: operacional, investimento e financiamento; **(ii)** Divulgação em notas explicativas sobre métricas não contábeis (EBITDA); e **(iii)** Apresentação das despesas operacionais especificadas por natureza. A norma tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2027.

Não há outras normas, interpretações e alterações às normas que não estão em vigor que a Companhia espera ter um impacto material decorrente de sua aplicação em suas informações contábeis intermediárias.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias e consolidadas

Para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2024

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Caixa e equivalentes de caixa				
Caixa	330	303	330	303
Bancos	12.066	4.279	20.220	127.684
Aplicações financeiras (a)	39.268	87.991	210.565	184.195
Aplicações financeiras - debêntures (b)	644	626	644	626
Total	52.308	93.199	231.759	312.808
Aplicações financeiras com restrições				
Aplicações financeiras com restrições (c)	-	-	146.954	113.228
Total	-	-	146.954	113.228
Total caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras com restrições				
	52.308	93.199	378.713	426.036
Circulante	51.664	92.573	378.069	425.410
Não circulante	644	626	644	626

(a) Correspondem às aplicações de renda fixa com liquidez imediata e baixo risco de mudança dos montantes esperados no resgate. Estão vinculadas à variação do CDI a taxas de remuneração que variam de 97,0% a 101,5% do CDI (de 98,0% a 102,0% do CDI em 2023), para a controladora e consolidado. Inclui aplicações financeiras de curto prazo para giro de caixa, remuneradas pela variação do CDI a taxas que variam entre 93% e 95% do CDI (entre 70% do CDI e 90,5% do CDI em 2023), na modalidade compromissada sem IOF. Os recursos serão utilizados em operações de curto prazo; e

(b) Refere-se à aquisição de Debênture Conversível em ações junto à investida BRO 2020 Participações S.A..

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

Emissor	Klubi Participações S.A.
Data de emissão	21 de dezembro de 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

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias e consolidadas

Para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2024

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

5. Contas a receber

	Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
Unidades em construção	585.539	446.380
Unidades concluídas	325.077	265.809
Provisão de distrato (c)	(71.589)	(79.477)
Perda esperada com crédito (PEC) (b)	(70.525)	(41.320)
Ajuste a valor presente (a)	(23.805)	(21.016)
Total	744.697	570.376
Circulante	526.096	418.485
Não circulante	218.601	151.891

(a) A Taxa de desconto para o cálculo do AVP da Companhia e suas controladas é a maior entre: (i) a taxa de captação média ponderada da Companhia e suas controladas descontada pelo IPCA projetado; e (ii) a taxa efetiva da NTN-B;

(b) Refere-se à provisão para perda esperada sobre contas a receber que inclui o “pró-soluto” de acordo com a NBC TG 48; e

(c) Refere-se à provisão para distratos de contratos de compra e venda de unidades habitacionais ainda não repassadas ao agente financeiro responsável pelo financiamento dos adquirentes constituída por meio do desconhecimento das receitas e custos apropriados, líquida de parcela retida dos adquirentes nos termos contratuais, em linha com o Ofício CVM no 02/2018, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita.

O efeito do ajuste a valor presente no resultado consolidado no semestre encerrado em 30 de junho de 2024 foi uma despesa de R\$ 2.789 (despesa de R\$ 3.807 em 30 de junho de 2023 e despesa de R\$ 5.574 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023). A taxa de desconto aplicada para os contratos variou de 6,94% a 7,22% a.a. no semestre encerrado em 30 de junho de 2024 (6,89% a 7,67% a.a. em 30 de junho de 2023).

Os saldos de contas a receber de clientes vinculados à Caixa Econômica Federal, principal contas a receber das controladas, não possuem atualizações monetárias ou remuneração de juros, enquanto os saldos referentes às contas a receber, representadas pelos financiamentos concedidos diretamente pelas 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*.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias e consolidadas

Para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2024

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

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

	Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
Vencidas		
Até 60 dias	55.021	37.642
De 61 a 90 dias	9.990	20.757
De 91 a 180 dias	10.281	24.832
Acima de 180 dias	20.052	20.923
Subtotal	95.344	104.154
A vencer		
Até 01 ano	561.053	414.627
Até 03 anos	200.715	145.109
Acima de 03 anos	53.504	48.299
Subtotal	815.272	608.035
Total vencidas e a vencer	910.616	712.189
Perda Esperada com Crédito (PEC), provisão para distrato e ajuste a valor presente		
Perda esperada com crédito	(70.525)	(41.320)
Provisão para distrato	(71.589)	(79.477)
Ajuste a valor presente	(23.805)	(21.016)
Total	(165.919)	(141.813)
Total	744.697	570.376

A movimentação das perdas esperadas com créditos e da provisão para distratos no semestre encerrado em 30 de junho de 2024 e no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023, está assim representada:

Movimentação da provisão para distratos

	Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
Saldo inicial	(79.477)	(7.735)
Adições (i)	-	(71.742)
Reversões	7.888	-
Saldo final	(71.589)	(79.477)

Movimentação das perdas esperadas com créditos

	Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
Saldo inicial	(41.320)	(17.641)
Adições	(29.205)	(23.679)
Saldo final	(70.525)	(41.320)

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias e consolidadas

Para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2024

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

6. Imóveis a comercializar

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Imóveis concluídos	-	-	26.320	68.641
Imóveis em construção	-	-	502.952	479.110
Terrenos para futuras incorporações (i)	-	-	172.732	301.982
Adiantamento para compra de terrenos (ii)	1.772	701	39.540	25.406
Adiantamento a fornecedores (elevadores)	-	-	30.706	14.815
Provisão para distratos	-	-	48.272	54.643
Juros capitalizados	-	-	886	6.805
Total	1.772	701	821.448	951.402
Circulante	1.203	-	774.179	844.451
Não circulante	569	701	47.269	106.951

(i) Inclui no saldo consolidado a mais valia de R\$ 2.241 (R\$ 2.416 em 2023) originado a partir de pagamentos na aquisição do investimento detalhando na Nota Explicativa nº 8.a; e

(ii) O registro dos terrenos em estoque somente é efetuado após superadas as condições resolutivas e com a emissão da escritura definitiva.

A classificação dos terrenos para futuras incorporações entre o ativo circulante e o não circulante é realizada mediante a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente pela Administração.

Os custos financeiros dos financiamentos para a construção das unidades imobiliárias são capitalizados em “Imóveis a comercializar” e são reconhecidos no resultado, na rubrica “custo dos imóveis vendidos”, de acordo com o reconhecimento da receita de vendas das unidades vendidas.

A movimentação dos encargos financeiros capitalizados no semestre encerrado em 30 de junho de 2024 e no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023 está assim representada:

	Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
Saldo inicial	6.805	15.204
Encargos financeiros reconhecido no custo dos imóveis vendidos (Nota Explicativa nº 23)	(17.757)	(41.430)
Encargos financeiros capitalizados (Nota Explicativa nº 11)	11.838	33.031
Total	886	6.805

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias e consolidadas

Para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2024

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

7. Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Ativo				
Conta corrente e mútuos (i)	111.374	34.128	-	-
Contas a receber - reembolsos (ii)	27.162	-	-	-
Não circulante	138.156	34.128	-	-
Passivo				
Conta corrente e mútuos (i)	324.211	53.419	5.513	5.546
Outras contas a pagar com partes relacionadas (iii)	5.126	5.126	5.126	5.126
Total	329.337	58.545	10.639	10.672
Circulante	326.915	56.123	8.217	8.250
Não circulante	2.422	2.422	2.422	2.422

(i) Conta corrente e mútuos com partes relacionadas

Na condução normal dos negócios, a Companhia realiza transações financeiras com suas controladas e outras empresas não controladas, que participam dos empreendimentos imobiliários da Companhia, para disponibilização de recursos que são exclusivamente aplicados na atividade imobiliária, relacionados a compra de terrenos, pagamento e reembolso de despesas com estandes de vendas, publicidade e propaganda e demais despesas comerciais, bem como para o pagamento dos custos de construção e demais gastos próprios do desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários. Os saldos das transações com empresas não controladas, quando existirem, não são eliminadas na consolidação.

Esses recursos são transacionados sob as formas de conta corrente e empréstimos de mútuo sem a previsão de incidência de juros, atualização monetária, tampouco prazo de vencimento preestabelecido.

Os saldos a receber encontram-se registrados no ativo não circulante por não haver prazo definido recebimento, enquanto os saldos a pagar encontram-se registrados no passivo circulante por 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 conta corrente e mútuos, ativos e passivos, estão registrados com base nos valores contábeis e estão assim apresentadas:

Controladora - ativo não circulante

Ativo não circulante	Controladora	
	30/06/2024	31/12/2023
Mútuos com controladas		
Plano & Vendas Consultoria de Imóveis Ltda.	7.799	-
Plano Laranjeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.774	-
Plano Angelim Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.559	2.611
Plano Pinheiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.405	-
Plano Danúbio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.936	-
Plano Madeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	63	-
Plano Paraíba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	23	-
Plano Sena Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.721	-
Plano Reno Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.416	-
Plano Aracati Empreendimentos Imobiliários Ltda.	823	-
Plano Tapajós Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.158	-
Plano Biritiba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.384	-
Plano Guaporé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.782	2.782
Plano Jari Empreendimentos Imobiliários Ltda.	740	-
Plano Jaguaribe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.879	-

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias e consolidadas

Para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2024

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

Ativo não circulante	Controladora	
	30/06/2024	31/12/2023
Mútuos com controladas		
Plano Japurá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.943	9.614
Plano Sarapuú Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.383	-
Plano Sorocaba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.666	-
Ma Rio Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.381	13.114
Plano Congo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.115	-
Plano Purus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	182	-
Plano Dom Manuel Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.998	4.499
Plano Capivari Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.041	-
Living Brotas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	53	-
Plano Pirapora Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.140	-
Plano Timbó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	477	-
Plano Gravataí Empreendimentos Imobiliários Ltda.	459	-
Plano Tiete Empreendimentos Imobiliários Ltda.	301	79
Plano Eufrates Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.236	-
Plano Videira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.884	-
Plano Xingu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	140	-
Plano Caraíva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	-
Plano Marajó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	-
Plano Mucuri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	28	-
Plano Paraguaçu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	-
Plano Giovanni Gronchi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.479	1.429
Total	111.374	34.128

Controladora – passivo circulante

Passivo circulante	Controladora	
	30/06/2024	31/12/2023
Mútuos com controladas		
Plano Cambara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	27.330	-
Plano Jacarandá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.376	-
Plano Cabreúva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	375	-
Plano Carvalho Empreendimentos Imobiliários Ltda.	35.572	35.694
Plano Peroba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.300	-
Plano Guarita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.318	-
Plano Cambuí Empreendimentos Imobiliários Ltda.	391	-
Plano Coqueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.636	-
Plano Magnolia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	101	-
Plano Limeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.803	-
Plano Amazonas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.102	-
Plano Tocantins Empreendimentos Imobiliários Ltda.	13.994	-
Plano Araguaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	150	-
Plano Solimões Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.214	-
Plano Tigre Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.352	-
Plano São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	13.698	-
Plano Colorado Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.855	-
Plano Columbia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	35.260	-
Plano Jordao Empreendimentos Imobiliários Ltda.	13.025	-
Plano Nilo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	462	-
Plano Paraná Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.025	-
Plano Canoas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.470	-
Plano Iguazu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	26.394	9.165
Plano Ipiranga Empreendimentos Imobiliários Ltda.	55.910	-
Plano Juruá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.318	-
Plano Tejo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	17.324	-
Plano Piracicaba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	18.456	8.560
Total	324.211	53.419

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias e consolidadas

Para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2024

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

Consolidado – passivo circulante	Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
Mútuos com partes relacionadas não controladas		
Mundo Apto Empreendimentos e Participações Ltda. (a)	3.107	3.107
VR Desenvolvimento de Negócios S.A.	2.406	2.439
Total	5.513	5.546

(a) Mútuo recebido de acionista não controlador pela controlada MA Rio Branco Empreendimento Imobiliário SPE. Dessa forma, referido passivo não foi eliminado nas Informações contábeis intermediárias consolidadas da Companhia.

(i) Contas a receber - reembolsos

Contas a receber originado das despesas com centrais de vendas e estandes das controladas, pagas pela controladora, e posteriormente reembolsadas pelas controladas quando existirem os recursos financeiros.

(ii) Outras contas a pagar com partes relacionadas

Correspondem aos saldos remanescentes a pagar pela aquisição das sociedades listadas na composição a seguir.

As transações são realizadas em condições usuais de mercado, sendo remuneradas em condições de igualdade com aplicações financeiras usualmente realizadas pelas partes relacionadas à época das operações, não havendo prejuízos eventuais aos acionistas e/ou cotistas não controladores, tampouco prejuízo ou favorecimento da Companhia e suas controladas.

A liquidação das transações entre as partes prevê pagamentos de acordo com o fluxo do recebimento das vendas do respectivo empreendimento, sendo os saldos corrigidos pela variação do CDI até o lançamento do empreendimento e pela variação do INCC após o lançamento do empreendimento.

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

	Controladora e consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
Plano Cambara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.704	2.704
Plano Laranjeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.422	2.422
Total	5.126	5.126
Circulante	2.704	2.704
Não circulante	2.422	2.422

O cronograma de vencimento dessas obrigações está demonstrado a seguir:

	Controladora e consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
2024	2.704	2.704
Acima de 2025	2.422	2.422
Total	5.126	5.126

Contrato de aluguel

A controlada Plano & Vendas Consultoria de Imóveis Ltda., adquirida pela Companhia em 1º de julho de 2019, possui contratos de aluguel com empresas dos acionistas controladores, negociados em condições usuais de mercado, referente ao imóvel onde se localizam suas instalações, sendo o custo mensal de R\$ 34 e a despesa total registrada no semestre encerrado em 30 de junho de 2024 de R\$ 205 (R\$ 204 em junho de 2023 e R\$ 408 em 31 de dezembro de 2023).

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias e consolidadas

Para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2024

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

Remuneração de pessoal-chave da Administração, Diretoria executiva, Comitê de Auditoria e Conselho Fiscal

A remuneração global dos diretores estatutários registrada no semestre encerrado em 30 de junho de 2024 foi de R\$ 11.342 e R\$ 11.072, respectivamente na controladora e no consolidado (em junho de 2023 foi R\$ 6.547 na controladora e R\$ 6.984, no consolidado). Essas despesas encontram-se registradas na rubrica “Remuneração de administradores” e apresentadas na Nota explicativa nº 25 – Despesas Administrativas.

Conforme AGOE realizada em 25 de abril de 2024, foi aprovada a remuneração anual global do Conselho de Administração, Diretoria Executiva, Comitê de Auditoria e Conselho Fiscal da Companhia no montante global anual de até R\$ 35.500.

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Ativo				
Participações societárias				
Investimentos em controladas	960.218	735.115	-	-
Investimentos em coligadas	813	1.061	813	1.061
Subtotal Participações societárias (A)	961.031	736.176	813	1.061
Outros ativos				
Mais valia na aquisição de investimentos	2.767	2.767	-	-
(-) Amortização de mais valia	(526)	(351)	-	-
Subtotal outros ativos (B)	2.241	2.416	-	-
Total dos ativos (A) + (B)	963.272	738.592	813	1.061
Passivo				
Participações societárias				
Investimentos controladas - com passivo a descoberto (i)	(15.730)	(6.173)	-	-
Total passivo (C)	(15.730)	(6.173)	-	-
Total de Investimentos e provisão para perdas com investimentos (A) + (B) + (C)	947.542	732.419	813	1.061

(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.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias e consolidadas

Para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2024

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

b) Movimentações dos investimentos em participações societárias

Nos quadros a seguir estão resumidas as principais movimentações nos investimentos no semestre encerrado em 30 de junho de 2024 e exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Saldo em 1º de janeiro	732.419	633.207	1.061	1.534
Adição de investimentos -compra/integralização de participações aumento de capital em controladas	-	221.906	-	-
Baixa de investimentos -venda de participações	-	(13)	-	-
Mais valia na aquisição de investimento	-	2.767	-	-
Amortização da mais valia na aquisição de investimento	(175)	(351)	-	-
Adição de investimentos -constituição de novas sociedades	-	50	-	-
Dividendos recebidos	(6.000)	(495.608)	-	-
Aumento de capital em controladas	20.710	-	-	-
Equivalência patrimonial -controladas e coligadas	200.588	370.461	(248)	(473)
Total	947.542	732.419	813	1.061

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias e consolidadas

Para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2024

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

c) Principais informações de investimento

Investida	(%) Particip.	30/06/2024					
		Balanço patrimonial				Controladora	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
Plano Pinheiro Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	7.656	4.900	3.188	(432)	2.756	(432)
Plano Amazonas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	88.255	27.262	56.209	4.784	60.993	4.784
Plano Madeira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	746	473	311	(38)	273	(38)
Plano Cambara Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	92.057	42.489	43.683	5.885	49.568	5.885
Plano Cambuí Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	5.543	1.396	4.341	(194)	4.147	(194)
Plano Carvalho Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	49.487	2.652	48.271	(1.436)	46.835	(1.436)
Plano Peroba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	20.154	5.311	11.138	3.705	14.843	3.705
Plano Jacarandá Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	72.565	41.257	21.557	9.751	31.308	9.751
Living Brotas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	64	1.026	(942)	(20)	(962)	(20)
Plano Xingu Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	1.217	497	728	(8)	720	(8)
Plano Angelim Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	1.763	7.031	(3.394)	(1.874)	(5.268)	(1.874)
Plano Guarita Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	43.424	28.464	8.347	6.613	14.960	6.613
Plano Limeira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	48.160	22.686	16.575	8.899	25.474	8.899
Plano Videira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	13.586	6.589	7.378	(381)	6.997	(381)
Plano Solimões Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	26.492	13.807	4.790	7.895	12.685	7.895
Plano Paraíba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	350	381	(17)	(14)	(31)	(14)
Plano Magnólia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	622	54	573	(5)	568	(5)
Plano Cabreúva Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	1.849	180	1.814	(145)	1.669	(145)
Plano Coqueiro Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	32.836	12.325	7.437	13.074	20.511	13.074
Plano Iguaçu Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	70.918	45.997	24.039	882	24.921	882
Plano Danúbio Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	8.962	4.191	4.779	(8)	4.771	(8)
Plano Tiete Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	725	390	425	(90)	335	(90)
Plano Araguaia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	916	237	797	(118)	679	(118)
Plano Tocantins Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	27.854	2.996	27.867	(3.009)	24.858	(3.009)
Plano Nilo Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	2.941	462	2.857	(378)	2.479	(378)
Plano Colorado Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	34.969	12.710	15.598	6.661	22.259	6.661
Subtotal						368.348	59.999

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias e consolidadas

Para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2024

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

Investida	(%) Particip.	30/06/2024					
		Balço patrimonial				Controladora	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
Plano Ipiranga Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	61.829	33.402	25.128	3.299	28.427	3.299
Plano Tigre Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	29.842	10.933	13.514	5.395	18.909	5.395
Plano São Francisco Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	141.079	67.903	42.145	31.031	73.176	31.031
Plano Sena Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	2.673	3.463	265	(1.055)	(790)	(1.055)
Plano Columbia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	56.210	13.560	38.836	3.814	42.650	3.814
Plano & Vendas Consultoria de Imóveis Ltda.	100,00%	3.762	11.869	(1.433)	(6.674)	(8.107)	(6.674)
Plano Jordao Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	168.211	75.708	55.064	37.439	92.503	37.439
Plano Paraná Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	44.125	23.255	12.806	8.064	20.870	8.064
Plano Piracicaba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	71.560	47.156	24.098	306	24.404	306
Plano Tejo Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	46.328	23.698	21.449	1.181	22.630	1.181
Plano Reno Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	54.576	50.098	4.238	240	4.478	240
Plano Aracati Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	3.554	856	2.768	(70)	2.698	(70)
Plano Eufrates Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	60.780	37.737	14.059	8.984	23.043	8.984
Plano Tapajós Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	99.358	95.371	8.072	(4.085)	3.987	(4.085)
Plano Laranjeira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	67.751	35.614	25.650	6.487	32.137	6.487
Plano Pitangueiras Empreend. Imob. Ltda. - SCP (iii)	99,99%	25.072	308	25.189	(425)	24.769	(425)
Plano Biritiba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	76.692	58.840	21.360	(3.508)	17.852	(3.508)
Plano Canoas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	76.057	34.375	19.583	22.099	41.682	22.099
Plano Guaporé Empreend. Imob. Ltda.	50,00%	5.696	5.844	(105)	(43)	(74)	(22)
Plano Jarí Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	1.647	1.324	710	(387)	323	(387)
Plano Paranapanema Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	6	-	7	(1)	6	(1)
Subtotal						465.573	112.112

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias e consolidadas

Para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2024

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

Investida	(% Particip.)	30/06/2024					
		Balanço patrimonial				Controladora	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
Plano Jaguaribe Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	3.130	2.741	1.730	(1.341)	389	(1.341)
Plano Japurá Empreend. Imob. Ltda.	60,00%	83.546	67.760	2.838	12.948	9.472	7.769
Plano Pirapora Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	3.414	3.165	270	(21)	249	(21)
Plano Sarapuí Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	4.359	1.406	2.969	(16)	2.953	(16)
Plano Sorocaba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	18.483	16.390	2.275	(182)	2.093	(182)
Plak 1 - Empreendimentos e Participações SPE Ltda. (ii)	50,00%	77.688	60.406	10.626	6.656	8.641	3.328
MA Rio Branco Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	50,00%	74.865	72.613	(598)	2.850	1.091	1.425
Plano Congo Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	2.193	1.318	903	(28)	875	(28)
Plano Gravataí Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	674	472	226	(24)	202	(24)
Plano Juruá Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	16.424	14.306	327	1.791	2.118	1.791
Plano Purus Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	1.078	187	924	(33)	891	(33)
Plano Timbo Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	1.579	806	813	(40)	773	(40)
Plano Dom Manoel Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	100,00%	48.754	46.823	1.389	542	1.931	542
Plano Giovanni Gronchi Empreend. Imob. Ltda. (ii)	70,00%	171.804	58.394	90.477	22.933	79.387	16.053
Plano Capivari Empreend. Imob. Ltda. (iv)	100,00%	17.887	18.355	-	(468)	(468)	(468)
Plano Caraíva Empreend. Imob. Ltda. (iv)	100,00%	1	2	-	(1)	(1)	(1)
Plano Marajó Empreend. Imob. Ltda. (iv)	100,00%	2	2	-	-	-	-
Plano Mucuri Empreend. Imob. Ltda. (iv)	100,00%	2	30	-	(28)	(28)	(28)
Plano Paraguaçu Empreend. Imob. Ltda. (iv)	100,00%	1	2	-	(1)	(1)	(1)
BRO 2020 Participações S.A.	1,84%	4.939	36.316	(17.878)	(13.499)	813	(248)
Subtotal						111.380	28.477
Mais valia de ativos líquida		-	-	-	-	2.241	-
Total investimentos na controladora						947.542	200.588

(i) Controladas constituídas no exercício 2023;

(ii) Aportes realizados ou participações societárias adquiridas em 2023 vide detalhes no item **(g)** a seguir;

(iii) Vide detalhes da investida no item **(h)** a seguir, e

(iv) Controladas constituídas no semestre encerrado em 30 de junho de 2024.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias e consolidadas

Para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2024

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

Investida	(% Particip.)	31/12/2023					
		Balanço patrimonial				Controladora	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
Plano Pinheiro Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	4.141	953	2.743	445	3.188	445
Plano Amazonas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	97.669	41.460	21.731	34.478	56.209	34.478
Plano Madeira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	759	448	(217)	528	311	528
Plano Cambara Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	78.607	34.924	22.946	20.737	43.683	20.737
Plano Cambuí Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	6.227	1.886	4.666	(325)	4.341	(325)
Plano Carvalho Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	51.933	3.662	44.458	3.813	48.271	3.813
Plano Peroba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	24.496	13.358	4.292	6.846	11.138	6.846
Plano Jacarandá Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	34.512	12.955	22.455	(898)	21.557	(898)
Living Brotas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	67	1.009	(1.397)	455	(942)	455
Plano Xingu Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	1.100	371	353	376	729	376
Plano Angelim Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	1.694	5.088	(565)	(2.829)	(3.394)	(2.829)
Plano Guarita Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	46.813	38.466	(15.301)	23.648	8.347	23.648
Plano Limeira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	56.201	39.626	(9.488)	26.063	16.575	26.063
Plano Videira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	6.379	886	5.696	(203)	5.493	(203)
Plano Solimões Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	21.455	16.665	(2.418)	7.208	4.790	7.208
Plano Paraíba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	156	173	(326)	309	(17)	309
Plano Magnólia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	633	60	296	277	573	277
Plano Cabreúva Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	2.048	234	2.059	(245)	1.814	(245)
Plano Coqueiro Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	27.507	20.070	(9.113)	16.550	7.437	16.550
Plano Iguaçu Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	77.280	53.241	13.928	10.111	24.039	10.111
Plano Danúbio Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	5.003	224	4.538	241	4.779	241
Plano Tiete Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	590	165	501	(76)	425	(76)
Plano Araguaia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	1.080	283	938	(141)	797	(141)
Plano Tocantins Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	40.723	12.856	11.250	16.617	27.867	16.617
Plano Nilo Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	3.473	616	4.545	(1.688)	2.857	(1.688)
Plano Colorado Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	45.357	29.759	1.132	14.466	15.598	14.466
Subtotal						306.465	176.763

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias e consolidadas

Para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2024

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

Investida	(%) Particip.	31/12/2023					
		Balanço patrimonial				Controladora	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
Plano Ipiranga Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	60.954	35.826	4.183	20.945	25.128	20.945
Plano Tigre Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	30.167	16.653	8.177	5.337	13.514	5.337
Plano São Francisco Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	136.506	94.361	14.226	27.919	42.145	27.919
Plano Sena Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	5.018	4.753	(7.445)	7.710	265	7.710
Plano Columbia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	59.000	20.164	22.162	16.674	38.836	16.674
Plano & Vendas Consultoria de Imóveis Ltda.	100,00%	4.021	5.454	14.344	(15.777)	(1.433)	(15.777)
Plano Jordao Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	150.972	95.908	1.812	53.252	55.064	53.252
Plano Paraná Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	39.413	26.607	502	12.304	12.806	12.304
Plano Piracicaba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	71.075	46.977	20.362	3.736	24.098	3.736
Plano Tejo Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	50.266	28.817	428	21.021	21.449	21.021
Plano Reno Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	4.723	485	7.583	(3.345)	4.238	(3.345)
Plano Aracati Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	2.811	43	2.809	(41)	2.768	(41)
Plano Eufrates Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	51.035	36.976	(733)	14.792	14.059	14.792
Plano Tapajós Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	86.378	78.306	8.293	(221)	8.072	(221)
Plano Laranjeira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	63.677	38.027	10.230	15.420	25.650	15.420
Plano Pitangueiras Empreend. Imob. Ltda. - SCP (ii)	99,99%	25.511	322	23.497	1.692	25.194	1.692
Plano Biritiba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	65.908	44.548	18.061	3.299	21.360	3.299
Plano Canoas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	51.010	31.427	14.884	4.699	19.583	4.699
Plano Guaporé Empreend. Imob. Ltda.	50,00%	5.499	5.603	(135)	31	(52)	16
Plano Jarí Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	710	-	773	(63)	710	(63)
Plano Paranapanema Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	07	-	652	(645)	07	(645)
Subtotal						353.461	188.724

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias e consolidadas

Para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2024

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

Investida	(%) Particip.	31/12/2023					
		Balço patrimonial			Controladora		
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
Plano Jaguaribe Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	1.735	05	1.837	(107)	1.730	(107)
Plano Japurá Empreend. Imob. Ltda.	60,00%	80.756	67.918	(470)	13.308	7.703	7.985
Plano Pirapora Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	274	04	343	(73)	270	(73)
Plano Sarapuí Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	2.969	00	3.048	(79)	2.969	(79)
Plano Sorocaba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	2.296	21	2.396	(121)	2.275	(121)
Plak 1 - Empreendimentos e Participações SPE Ltda. (ii)	50,00%	41.313	30.687	3.009	7.617	5.313	3.808
MA Rio Branco Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	50,00%	60.630	61.229	(2.033)	1.434	(335)	717
Plano Congo Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	1.010	107	971	(68)	903	(68)
Plano Gravataí Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	229	03	289	(63)	226	(63)
Plano Juruá Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	331	04	391	(64)	327	(64)
Plano Purus Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	930	06	991	(67)	924	(67)
Plano Timbo Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	815	02	835	(22)	813	(22)
Plano Dom Manoel Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	100,00%	42.073	40.684	4.280	(2.891)	1.389	(2.891)
Plano Giovanni Gronchi Empreend. Imob. Ltda. (ii)	70,00%	102.287	38.937	68.361	(5.011)	44.509	(3.508)
BRO 2020 Participações S.A.	1,84%	16.006	33.884	7.838	(25.716)	1.061	(472)
Subtotal						70.077	4.974
Mais valia de ativos - líquida	-	-	-	-	-	2.416	-
Total investimentos na controladora						732.419	370.461

(i) Controladas constituídas no exercício 2023;

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias e consolidadas

Para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2024

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

Principais informações de investimentos em coligadas

		30/06/2024					
		Balanço patrimonial			Consolidado		
Investida	(%) Particip.	Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
BRO 2020 Participações S.A.	1,84%	4.939	36.316	(17.878)	(13.499)	813	(248)
Total de investimentos no consolidado						813	(248)

		31/12/2023					
		Balanço patrimonial			Consolidado		
Investida	(%) Particip.	Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
BRO 2020 Participações S.A.	1,84%	16.006	33.884	7.838	(25.716)	1.061	(473)
Total de investimentos no consolidado						1.061	(473)

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias e consolidadas

Para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2024

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

d) Movimentação dos investimentos na controladora

Investida	[%] Particip	Saldo final 31/12/2023	30/06/2024				Saldo final
			Adições	Baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	
Plano Pinheiro Empreend Imob Ltda.	100,00%	3.188	-	-	-	(432)	2.756
Plano Amazonas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	56.209	-	-	-	4.784	60.993
Plano Madeira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	311	-	-	-	(38)	273
Plano Cambara Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	43.683	-	-	-	5.885	49.568
Plano Cambuí Empreend Imob Ltda.	100,00%	4.341	-	-	-	(194)	4.147
Plano Carvalho Empreend Imob Ltda.	100,00%	48.271	-	-	-	(1.436)	46.835
Plano Peroba Empreend Imob Ltda.	100,00%	11.138	-	-	-	3.705	14.843
Plano Jacarandá Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	21.557	-	-	-	9.751	31.308
Living Brotas Empreend Imob Ltda.	100,00%	(942)	-	-	-	(20)	(962)
Plano Xingu Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	729	-	-	-	(9)	720
Plano Angelim Empreend Imob Ltda.	100,00%	(3.394)	-	-	-	(1.874)	(5.268)
Plano Guarita Empreend Imob Ltda.	100,00%	8.347	-	-	-	6.613	14.960
Plano Limeira Empreend Imob Ltda.	100,00%	16.575	-	-	-	8.899	25.474
Plano Videira Empreend Imob Ltda. (v)	100,00%	5.493	1.885	-	-	(381)	6.997
Plano Solimões Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	4.790	-	-	-	7.895	12.685
Plano Paraíba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	(17)	-	-	-	(14)	(31)
Plano Magnolia Empreend Imob Ltda.	100,00%	573	-	-	-	(5)	568
Plano Cabreúva Empreend Imob Ltda.	100,00%	1.814	-	-	-	(145)	1.669
Plano Coqueiro Empreend Imob Ltda.	100,00%	7.437	-	-	-	13.074	20.511
Plano Iguaçu Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	24.039	-	-	-	882	24.921
Plano Danúbio Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	4.779	-	-	-	(8)	4.771
Plano Tiete Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	425	-	-	-	(90)	335
Plano Araguaia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	797	-	-	-	(118)	679
Plano Tocantins Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	27.867	-	-	-	(3.009)	24.858
Plano Nilo Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	2.857	-	-	-	(378)	2.479
Plano Colorado Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	15.598	-	-	-	6.661	22.259
Subtotal		306.465	1.885	-	-	59.998	368.348

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias e consolidadas

Para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2024

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

Investida	(%) Particip	Saldo final 31/12/2023	30/06/2024				Saldo final
			Adições	Baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	
Plano Ipiranga Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	25.128	-	-	-	3.299	28.427
Plano Tigre Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	13.514	-	-	-	5.395	18.909
Plano São Francisco Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	42.145	-	-	-	31.031	73.176
Plano Sena Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	265	-	-	-	(1.055)	(790)
Plano Columbia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	38.836	-	-	-	3.814	42.650
Plano & Vendas Consultoria De Imóveis	100,00%	(1.433)	-	-	-	(6.674)	(8.107)
Plano Jordao Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	55.064	-	-	-	37.439	92.503
Plano Paraná Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	12.806	-	-	-	8.064	20.870
Plano Piracicaba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	24.098	-	-	-	306	24.404
Plano Tejo Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	21.449	-	-	-	1.181	22.630
Plano Reno Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	4.238	-	-	-	240	4.478
Plano Aracati Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	2.768	-	-	-	(70)	2.698
Plano Eufrates Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	14.059	-	-	-	8.984	23.043
Plano Tapajós Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	8.072	-	-	-	(4.085)	3.987
Plano Laranjeira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	25.650	-	-	-	6.487	32.137
Plano Pitangueiras Empreend. Imob. Ltda. (iii)	99,99%	25.194	-	-	-	(425)	24.769
Plano Biritiba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	21.360	-	-	-	(3.508)	17.852
Plano Canoas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	19.583	-	-	-	22.099	41.682
Plano Guaporé Empreend. Imob. Ltda.	50,00%	(52)	-	-	-	(22)	(74)
Plano Jarí Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	710	-	-	-	(387)	323
Plano Paranapanema Empreend. Imob. Ltda. (ii)	100,00%	7	-	-	-	(1)	6
Subtotal		353.461	-	-	-	112.112	465.573

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias e consolidadas

Para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2024

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

Investida	[%] Particip	Saldo final 31/12/2023	30/06/2024				Saldo final
			Adições	Baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	
Plano Jaguaribe Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	1.730	-	-	-	(1.341)	389
Plano Japurá Empreend. Imob. Ltda.	60,00%	7.703	-	-	(6.000)	7.769	9.472
Plano Pirapora Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	270	-	-	-	(21)	249
Plano Sarapuí Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	2.969	-	-	-	(16)	2.953
Plano Sorocaba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	2.275	-	-	-	(182)	2.093
Plak 1 - Empreendimentos e Participações SPE Ltda. (ii) (v)	60,00%	5.313	-	-	-	3.328	8.641
MA Rio Branco Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	50,00%	(335)	-	-	-	1.426	1.091
Plano Congo Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	903	-	-	-	(28)	875
Plano Gravataí Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	226	-	-	-	(24)	202
Plano Juruá Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	327	-	-	-	1.791	2.118
Plano Purus Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	924	-	-	-	(33)	891
Plano Timbo Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	813	-	-	-	(40)	773
Plano Dom Manoel Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	100,00%	1.389	-	-	-	542	1.931
Plano Giovanni Gronchi Empreend. Imob. Ltda. (v) (ii)	70,00%	44.509	18.825	-	-	16.053	79.387
Plano Capivari Empreendimento (iv)	100,00%	-	-	-	-	(468)	(468)
Plano Caraiva Empreendimento (iv)	100,00%	-	-	-	-	(1)	(1)
Plano Marajó Empreendimento (iv)	100,00%	-	-	-	-	-	-
Plano Mucuri Empreendimento (iv)	100,00%	-	-	-	-	(28)	(28)
Plano Paraguaçu Empreendimento (iv)	100,00%	-	-	-	-	(1)	(1)
BRO 2020 Participações S.A.	1,84%	1.061	-	-	-	(248)	813
Subtotal		70.077	18.825	-	(6.000)	28.478	111.380
Mais valia de ativos líquida	-	-	-	-	-	-	2.241
Total geral		730.003	20.710	-	(6.000)	200.588	975.542

(i) Controladas constituídas no exercício 2023;**(ii)** Aportes realizados ou participações societárias adquiridas em 2023 vide detalhes no item **(g)** a seguir;**(iii)** Vide detalhes da investida no item **(h)** a seguir;**(iv)** Controladas constituídas no semestre encerrado em 30 de junho de 2024, vide detalhes no item **(i)** a seguir; e**(v)** Aportes realizados ou participações societárias adquiridas no semestre encerrado em 30 de junho de 2024.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias e consolidadas

Para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2024

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

Investida	[%] Particip	Saldo final 31/12/2022	31/12/2023				Saldo final
			Adições	Baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	
Plano Pinheiro Empreend Imob Ltda.	100,00%	2.551	198	-	(6)	445	3.188
Plano Amazonas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	55.959	-	-	(34.228)	34.478	56.209
Plano Madeira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	12.835	-	-	(13.052)	528	311
Plano Cambara Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	666	22.280	-	-	20.737	43.683
Plano Cambuí Empreend Imob Ltda.	100,00%	69.963	-	-	(65.297)	(325)	4.341
Plano Carvalho Empreend Imob Ltda.	100,00%	66.544	-	-	(22.086)	3.813	48.271
Plano Peroba Empreend Imob Ltda.	100,00%	1.730	2.562	-	-	6.846	11.138
Plano Jacarandá Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	9.305	13.150	-	-	(898)	21.557
Living Brotas Empreend Imob Ltda.	100,00%	36.070	-	-	(37.467)	455	(942)
Plano Xingu Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	6.422	-	-	(6.068)	375	729
Plano Angelim Empreend Imob Ltda.	100,00%	37.905	-	-	(38.470)	(2.829)	(3.394)
Plano Guarita Empreend Imob Ltda.	100,00%	82.560	-	-	(97.861)	23.648	8.347
Plano Limeira Empreend Imob Ltda.	100,00%	37.265	-	-	(46.753)	26.063	16.575
Plano Videira Empreend Imob Ltda.	100,00%	20.019	-	-	(14.323)	(203)	5.493
Plano Solimões Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	5.006	-	-	(7.424)	7.208	4.790
Plano Paraíba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	5.340	-	-	(5.666)	309	(17)
Plano Magnolia Empreend Imob Ltda.	100,00%	467	-	-	(171)	277	573
Plano Cabreúva Empreend Imob Ltda.	100,00%	13.936	-	-	(11.877)	(245)	1.814
Plano Coqueiro Empreend Imob Ltda.	100,00%	4.013	-	-	(13.126)	16.550	7.437
Plano Iguaçu Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	13.928	-	-	-	10.111	24.039
Plano Danúbio Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	(5.609)	10.147	-	-	241	4.779
Plano Tiete Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	655	-	-	(154)	(76)	425
Plano Araguaia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	12.064	-	-	(11.126)	(141)	797
Plano Tocantins Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	18.058	-	-	(6.808)	16.617	27.867
Plano Nilo Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	23.714	210	-	(19.379)	(1.688)	2.857
Plano Colorado Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	11.162	-	-	(10.030)	14.466	15.598
Subtotal		542.528	48.547	-	(461.372)	176.762	306.465

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias e consolidadas

Para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2024

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

Investida	(%) Particip	Saldo final 31/12/2022	31/12/2023				Saldo final
			Adições	Baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	
Plano Ipiranga Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	338	3.845	-	-	20.945	25.128
Plano Tigre Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	19.309	-	-	(11.132)	5.337	13.514
Plano São Francisco Empreend. Imob. Ltda. (ii)	100,00%	12.084	2.142	-	-	27.919	42.145
Plano Sena Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	5.034	-	-	(12.479)	7.710	265
Plano Columbia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	3.483	19.100	-	(421)	16.674	38.836
Plano & Vendas Consultoria De Imóveis	100,00%	(3.503)	17.860	(13)	-	(15.777)	(1.433)
Plano Jordao Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	10.082	-	-	(8.270)	53.252	55.064
Plano Paraná Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	1.692	-	-	(1.190)	12.304	12.806
Plano Piracicaba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	362	20.000	-	-	3.736	24.098
Plano Tejo Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	3.704	-	-	(3.276)	21.021	21.449
Plano Reno Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	(76)	7.659	-	-	(3.345)	4.238
Plano Aracati Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	3	2.806	-	-	(41)	2.768
Plano Eufrates Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	12.769	-	-	(13.502)	14.792	14.059
Plano Tapajós Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	(33)	8.326	-	-	(221)	8.072
Plano Laranjeira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	2.019	8.211	-	-	15.420	25.650
Plano Pitangueiras Empreend. Imob. Ltda. (iv)	99,99%	23.502	-	-	-	1.692	25.194
Plano Biritiba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	(51)	18.112	-	-	3.299	21.360
Plano Canoas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	(58)	14.942	-	-	4.699	19.583
Plano Guaporé Empreend. Imob. Ltda.	50,00%	(68)	-	-	-	16	(52)
Plano Jarí Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	1	772	-	-	(63)	710
Plano Paranapanema Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	(101)	753	-	-	(645)	7
Subtotal		90.492	124.528	(13)	(50.270)	188.724	353.461

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias e consolidadas

Para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2024

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

Investida	[%] Particip	Saldo final 31/12/2022	31/12/2023				Saldo final
			Adições	Baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	
Plano Jaguaribe Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	(10)	1.847	-	-	(107)	1.730
Plano Japurá Empreend. Imob. Ltda.	60,00%	(282)	-	-	-	7.985	7.703
Plano Pirapora Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	8	335	-	-	(73)	270
Plano Sarapuí Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	(18)	3.066	-	-	(79)	2.969
Plano Sorocaba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	8	2.388	-	-	(121)	2.275
Plak 1 - Empreendimentos e Participações SPE Ltda. (ii)	60,00%	-	1.505	-	-	3.808	5.313
MA Rio Branco Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	50,00%	(1.053)	-	-	-	718	(335)
Plano Congo Empreend. Imob. Ltda. (i) (ii)	100,00%	-	971	-	-	(68)	903
Plano Gravataí Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	-	289	-	-	(63)	226
Plano Juruá Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	-	391	-	-	(64)	327
Plano Purus Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	-	991	-	-	(67)	924
Plano Timbo Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	-	835	-	-	(22)	813
Plano Dom Manoel Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	100,00%	-	4.232	-	48	(2.891)	1.389
Plano Giovanni Gronchi Empreend. Imob. Ltda. (ii)	70,00%	-	32.031	-	15.986	(3.508)	44.510
BRO 2020 Participações S.A.	1,84%	1.534	-	-	-	(473)	1.061
Subtotal		189	48.881	-	16.034	4.974	70.077
Mais valia de ativos - líquida	-	-	-	-	-	-	2.416
Total geral		633.207	221.956	(13)	(495.608)	370.461	732.419

(i) Controladas constituídas no exercício 2023;

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias e consolidadas

Para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2024

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

e) Movimentação dos investimentos no consolidado

Investida	[%] Particip.	31/12/2023		30/06/2024	
		Saldo inicial	Adições	Equivalência patrimonial	Saldo final
BRO 2020 Participações S.A.	1,84%	1.061	-	(248)	813
Total geral	-	1.061		(248)	813

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias e consolidadas

Para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2024

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

f) Participações societárias adquiridas ou integralizadas em 2023

- Em 24 de abril de 2023, através da 2ª alteração de seu contrato social, os Sócios decidem por realizar aumento de capital na PLAK 1 – Empreendimentos e Participações SPE Ltda. (“PLAK”) no montante de R\$ 15.000, mediante a subscrição de 15.000.000 quotas, pelo valor total de R\$ 1 cada, tendo integralizado até o presente momento o valor de R\$ 1.500. A PLAK tem como principais atividades fim: **(i)** Incorporação de empreendimentos imobiliários; **(ii)** Compra e venda de imóveis próprios; e **(iii)** Loteamento de imóveis próprios entre outros. Não houve ganhos ou perdas na aquisição desta participação;
- Em 06 de abril de 2023, através da 7ª alteração de seu contrato social, a Companhia adquiriu participação 100% da Plano Dom Manuel Empreendimentos Imobiliários Ltda. mediante a subscrição de 8.469.499 quotas, pelo valor total de R\$ 1,00. Nessa transação, foi gerada mais valia no montante de R\$ 2.767, fundamentado pela aquisição do terreno para futura incorporação. A mais valia será amortizada e reconhecido no resultado na proporção da realização do terreno pela aplicação do percentual de FIT (fração ideal do terreno) do respectivo empreendimento. No consolidado, referida mais valia é alocada na rubrica Imóveis a comercializar (Nota Explicativa nº 6);
- Em 24 de julho de 2023, através da 2ª alteração de seu contrato social, a Companhia adquiriu participação 70% da Casa Viva Maragogi Empreendimentos Imobiliários Ltda., que em ato contínuo teve sua razão social alterada para Plano Giovanni Gronchi Empreendimentos Imobiliários Ltda., mediante a subscrição de 38.750 quotas, pelo valor total de R\$ 1,00 cada, tendo integralizado até o presente momento o valor de R\$ 32.032. A Plano Giovanni Gronchi Empreendimentos Imobiliários Ltda. tem como principais atividades fim: **(i)** Incorporação de empreendimentos imobiliários; **(ii)** Compra e venda de imóveis próprios **(iii)** Loteamento de imóveis próprios entre outros. Não houve ganho ou perdas na aquisição desta participação; e

g) Informações de sociedades constituídas – SCP Pitangueiras

Em 1º de junho de 2020, foi constituída a Sociedade em conta de Participação Plano Pitangueira Empreendimentos Imobiliários Ltda. – SCP na qual a Companhia figura como Sócia Participante. A SCP tem por objeto o desenvolvimento e implantação das torres Pinot e Merlot do Empreendimento no Imóvel designado como sendo o Lote A, e a comercialização das suas respectivas unidades.

O valor do capital social é de R\$ 10.270 em 30 de junho de 2024, distribuído em 10.270 cotas de R\$1,00 (um real) cada, sendo a participação da Companhia de 99,9%.

As partes irão participar dos resultados econômicos originados da comercialização das futuras unidades do empreendimento, partilhando entre si os referidos resultados de acordo com a participação de cada um no capital social. A administração e o controle operacional e financeiro da SCP serão exercidos pela Companhia, conforme estabelecido em acordo de acionistas celebrado entre as partes.

9. Arrendamentos

A Companhia e suas controladas adotaram em suas demonstrações financeiras a NBC TG 06 (R2) e reconheceu nas contas do ativo direito de uso e de arrendamentos a pagar conforme a seguir:

a) Ativos de direito de uso

Ativos de direito de uso	Controladora	Consolidado
	2024	2024
Em 1º de janeiro de 2024	22.688	23.962
(+/-) Adições por novos contratos e remensurações	3	(1)
(-) Baixa de direito de uso	(1.143)	(1.143)
(-) Transferência de contrato	(161)	-
(-) Depreciação	(1.528)	(2.006)
Em 30 de junho de 2024	19.859	20.812

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias e consolidadas

Para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2024

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

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

b) Passivos de arrendamento**Valores a pagar de arrendamentos**

	30/06/2024		31/12/2023	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
2024	1.920	2.167	3.314	3.845
2025	3.840	4.295	4.608	5.065
2026	3.615	3.920	3.751	4.009
Acima de 2026	20.583	20.532	20.583	20.585
Total	29.958	30.914	32.256	33.504

Juros a apropriar

	30/06/2024		31/12/2023	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Valores para liquidação em até				
12 meses - passivo circulante	(1.443)	(1.533)	(1.737)	(1.936)
Valores para liquidação após				
12 meses - passivo não circulante	(5.895)	(5.940)	(6.488)	(6.488)
Total	(7.338)	(7.473)	(8.225)	(8.424)

Arrendamento a pagar, líquido	22.620	23.441	24.031	25.080
Circulante	1.009	1.288	1.630	1.962
Não circulante	21.611	22.153	22.401	23.118

Movimentação de arrendamentos a pagar

	Controladora	Consolidado
	2024	2024
Em 1º de janeiro de 2024	24.031	25.080
(-) Contraprestação paga	(1.176)	(1.646)
(+) Adições por novos contratos e remensurações (i)	3	(1)
(-) Baixa de direito de uso (i)	(1.143)	(1.143)
(-) Transferência de contrato	(161)	-
(+) Juros apropriados no exercício	1.066	1.151
Em 30 de junho de 2024	22.620	23.441
Circulante	1.009	1.288
Não circulante	21.611	22.153

(i) A Companhia firmou no exercício de 2023 contrato de locação de lajes corporativas com prazo duração de 10 anos, para estabelecer a nova sede administrativa. No semestre encerrado em 30 de junho de 2024, a Companhia concluiu a mudança de local da sede, tendo baixado o saldo remanescente do direito de uso correspondente a sua antiga sede.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias e consolidadas

Para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2024

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

c) Valores reconhecidos no resultado

	Controladora	Consolidado
Despesas de depreciação de ativos de direitos de uso	(1.528)	(2.006)
Despesas com juros de passivos de arrendamento	1.066	1.151
Créditos de PIS e Cofins sobre arrendamento (i)	-	-
Total	(462)	(855)

(i) A Companhia não possui receitas, ou ainda, expectativa de geração de receitas, tributadas o que venham a ser tributadas pelas contribuições PIS e Cofins no regime não cumulativo. Dessa forma, na avaliação da Administração, não há potencial geração 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, cujo prazo seja inferior a 12 meses a partir da data de início; e os contratos de arrendamento para os quais o ativo subjacente é de baixo valor; são reconhecidos nos resultados consolidados no semestre encerrado em 30 de junho de 2024 foi de R\$ 705 (R\$ 855 em 31 de dezembro de 2023).

d) Outras considerações

Em atendimento ao ofício CVM/SNC/SEP 02/2019, são apresentados: os saldos comparativos de arrendamentos a pagar; do direito de uso; da despesa financeira; e da despesa de depreciação do semestre encerrado em 30 de junho de 2024, considerando os fluxos futuros estimados de pagamento atualizados pela inflação.

Fluxos estimados de pagamentos atualizados pela inflação

	2025	2026	Acima de 2026	Arrendamento a pagar
IGP-M (*)	3,65%	3,85%	3,64%	
Controladora	3.840	3.615	20.583	28.038
Inflação	140	139	749	1.028
Com inflação	3.980	3.754	21.332	29.066
Consolidado	4.295	3.920	20.532	28.747
Inflação	157	151	747	1.055
Com inflação	4.452	4.071	21.279	29.802

(*) 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	462	479	1.528	1.584
Consolidado	855	886	2.006	2.079

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias e consolidadas

Para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2024

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

10. Imobilizado

	Vida útil	Controladora		Consolidado	
		30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Estande de vendas	De 13 a 18 meses	14.302	12.195	14.187	12.079
Benfeitorias em imóveis de terceiros (i)	25 anos	10.695	219	10.697	235
Equipamentos informática	05 anos	1.148	857	1.287	1.020
Móveis e utensílios	10 anos	20	15	57	39
Instalações	10 anos	-	-	5	5
Máquinas e equipamentos	10 anos	17	15	21	21
Total		26.182	13.301	26.254	13.399

(i) O aumento refere-se, substancialmente, às benfeitorias realizadas na nova sede administrativa da Companhia.

A movimentação do imobilizado no semestre encerrado em 30 de junho de 2024 e exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023 está demonstrada a seguir:

	30/06/2024						Total
	Controladora						
	Estande de vendas	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Equipamentos Informática - Hardware	Móveis e utensílios	Máquinas e equipamentos	Instalações	
Saldo em 31 de dezembro de 2023	12.195	219	857	15	15	-	13.301
Aquisições	6.718	11.688	490	7	2	-	18.905
Baixas	(4.611)	-	-	-	-	-	(4.611)
Depreciação	-	(1.212)	(199)	(2)	-	-	(1.413)
Saldo em 30 de junho de 2024	14.302	10.695	1.148	20	17	-	26.182

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias e consolidadas

Para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2024

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

	30/06/2024						Total
	Consolidado						
	Estande de vendas	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Equipamentos Informática - Hardware	Móveis e utensílios	Máquinas e equipamentos	Instalações	
Saldo em 31 de dezembro de 2023	12.079	235	1.020	39	21	5	13.399
Aquisições	6.720	11.687	494	21	2	-	18.924
Baixas	-	-	-	-	-	-	-
Depreciação	(4.612)	(1.225)	(227)	(3)	(2)	-	(6.069)
Saldo em 30 de junho de 2024	14.187	10.697	1.287	57	21	5	26.254

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

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias e consolidadas

Para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2024

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

11. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos correspondem: aos financiamentos obtidos para a construção dos imóveis; e cédulas de créditos mobiliários para capital de giro dos empreendimentos. A composição dessas obrigações está demonstrada a seguir:

Instituição financeira	Classificação	Taxas	Controladora		Consolidado	
			30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Caixa Econômica Federal	Crédito Associativo (financiamento à produção)	De 8,30% a 9% + TR ao ano	-	-	274.877	260.361
Caixa Econômica Federal	Crédito Associativo (financiamento à produção)	Poupança + 5% ao ano	-	-	-	4.488
Banco Votorantim S.A.	Cédula de crédito bancário	CDI + 2,2 a.a.	20.457	40.000	20.457	40.000
Banco do Bradesco	Cédula de crédito bancário	CDI + 1,8 a.a.	82.313	82.686	82.313	82.686
Total			102.770	122.686	377.647	387.535
Circulante	-	-	102.770	122.686	103.365	134.708
Não circulante			-	-	274.282	252.827

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias e consolidadas

Para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2024

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

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). No semestre encerrado em 30 de junho de 2024, 100% dos montantes captados sob essa modalidade estão sujeitos à remuneração de juros que variam de 8,30% a 9,91% ao ano, mais a variação da Taxa Referencial (TR). Os contratos de financiamentos estão garantidos por hipotecas e outras avenças dos respectivos imóveis e possuem a própria Companhia como fiadora.

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

Ocorrência de vencimento antecipado da dívida

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

No semestre encerrado em 30 de junho de 2024, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023; e até a emissão destas informações contábeis intermediárias, a Companhia estava adimplente com todas as cláusulas restritivas mencionadas anteriormente.

Cédulas de Crédito Bancários para capital de giro dos empreendimentos

A Companhia obteve linhas de financiamento para capital de giro dos projetos habitacionais, com as seguintes características:

a) Banco Votorantim

Em 21 de dezembro de 2023 a Companhia captou novo financiamento no montante de R\$ 40.000, com encargos correspondentes a 100% do CDI, acrescidos de juros de 2,20% ao ano, com vencimento em setembro de 2024.

b) Banco Bradesco

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

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

- Os recursos captados devem ser aplicados única e exclusivamente como forma de financiamento de projetos imobiliários no setor habitacional (“Financiamento Habitacional”);
- Entregar anualmente às Instituições financeiras as informações por declarações relativas à utilização dos recursos no Financiamento Habitacional, especificando os montantes utilizados no Empreendimento Imobiliário; 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.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias e consolidadas

Para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2024

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

Não foram designados avais ou garantias adicionais para essas operações.

No semestre encerrado em 30 de junho de 2024 e no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023, e até a data de emissão destas informações contábeis intermediárias, a Companhia estava adimplente com todas as cláusulas restritivas mencionadas anteriormente.

Cronograma de vencimentos

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimento dos empréstimos, financiamentos:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
2024	102.770	122.686	103.365	134.708
2025	-	-	4.464	21.621
2026	-	-	8.503	34.094
2027	-	-	35.793	61.191
Acima de 2027	-	-	225.522	135.921
Total	102.770	122.686	377.647	387.535

Movimentação no exercício

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Saldo inicial	122.686	81.545	387.535	496.470
Captações	-	180.000	129.881	600.877
Juros incorridos	3.144	18.388	3.404	19.936
Juros incorridos - capitalizados (i)	-	-	11.838	33.031
Pagamento de juros e principal	(23.060)	(157.247)	(155.011)	(762.779)
Saldo final	102.770	122.686	377.647	387.535

(i) Juros incorridos sobre financiamentos capitalizados no estoque e reconhecidos no resultado na rubrica custo dos imóveis vendidos, de acordo com o reconhecimento das receitas de vendas das unidades vendidas (Nota Explicativa nº 6).

12. Debêntures

Em 04 de março de 2021, o Conselho de Administração aprovou a primeira emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, no valor principal de R\$ 60.000 (sessenta milhões de reais), para distribuição pública, com esforços restritos, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009. Em 12 de março de 2021, a Companhia encerrou a oferta desta debênture, tendo subscrito a totalidade do valor principal ofertado. Conforme disposições contratuais, a quitação destes instrumentos foi realizada em setembro de 2023.

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 cautelares ou certificados
Prazo de subscrição	A ser realizada em até 24 (vinte e quatro) meses contados do início da Oferta Restrita

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias e consolidadas

Para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2024

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

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 covenants 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	a) Submeter as demonstrações financeiras da Companhia à auditoria por auditor independente registrado na CVM e enviá-las à B3 e ao agente fiduciário; b) Proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros; c) Fornecer ao agente fiduciário e à CVM todas as informações e documentações legais pertinentes; d) Adotar, durante o período de vigência das Debêntures, as medidas e ações destinadas a identificar, evitar, corrigir ou mitigar danos ao meio ambiente, segurança e medicina do trabalho; e) Manter seguros adequados para seus bens e ativos relevantes, conforme práticas correntes de mercado; e f) Manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades.

Movimentação

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

	Controladora e consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
Saldo inicial	-	36.336
Juros incorridos	-	2.146
Pagamento de juros e principal	-	(38.482)
Saldo final	-	-

13. Fornecedores

Representam valores a pagar para fornecedores de materiais e serviços para os empreendimentos imobiliários e outros e são apresentados como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Fornecedores de bens e serviços	6.159	3.868	35.035	24.218
Cauções e retenções contratuais	1	1	22.330	19.229
Total	6.160	3.869	57.365	43.447

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias e consolidadas

Para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2024

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

14. Credores a pagar por aquisição de imóveis

Referem-se aos terrenos adquiridos e utilizados para empreendimentos em curso e para o lançamento de novos empreendimentos, desenvolvidos pela Companhia de forma isolada ou com a participação de terceiros.

a) Composição do saldo

	Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
Contas a pagar pela aquisição de terrenos - (i)	469.463	554.634
Contas a pagar pela aquisição de terrenos - SCPs (ii)	38.063	40.836
Outras contas a pagar pela aquisição de terrenos (iii)	64.059	27.144
Ajuste a valor presente (iv)	(14.400)	(8.092)
Total	557.185	614.522
Circulante	150.898	203.266
Não circulante	406.287	411.256

(i) Refere-se às contas a pagar pela aquisição de terrenos com preço mínimo atualizado pelo INCC, IPCA ou percentual do VGV (Valor Geral em Vendas 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 do respectivo empreendimento;

(ii) Refere-se às contas a pagar com obrigação prevista em contratos de Sociedades em Conta de Participação (SCP). Os contratos são registrados pelo preço mínimo atualizado pelo INCC ou IPCA, conforme estabelecido contratualmente;

(iii) Refere-se às contas a pagar por aquisição de terrenos em operações de permutas financeiras cujo saldo a pagar está vinculado as unidades especificadas no contrato de permuta financeira;

(iv) A taxa de desconto para o cálculo do AVP foi de 7,67% a.a. durante o semestre encerrado em 30 de junho de 2024 (6,87% a.a. em 31 de dezembro de 2023), conforme critérios definidos na NBC TG 12, sendo o prazo considerado, diretamente vinculado ao fluxo de recebimento das vendas das unidades vendidas do respectivo empreendimento.

b) Cronograma previsto de pagamento

A tabela a seguir apresenta a previsão de pagamento:

	Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
Em até 01 ano (i)	150.898	203.266
De 01 a 02 anos	213.390	229.201
Acima de 02 anos	192.897	182.055
Total	557.185	614.522

(i) O critério adotado para a classificação entre circulante e não circulante, considerou os pagamentos com previsão de liquidação até junho de 2025 no circulante, enquanto o saldo remanescente no não circulante.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias e consolidadas

Para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2024

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

15. Obrigações trabalhistas e sociais

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Salários e ordenados a pagar	1.513	1.503	3.338	2.966
Gratificações a pagar	10.402	11.240	11.066	12.919
Provisão de férias e encargos a pagar	4.236	3.853	9.898	9.485
Provisão de 13º salário e encargos a pagar	1.280	-	3.228	-
INSS e FGTS a recolher	971	856	2.592	1.920
IRRF a recolher	860	1.112	1.351	1.781
Outras	(39)	-	22	-
Total	19.223	18.564	31.495	29.071

16. Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Por recebimentos das vendas de imóveis (a)	-	-	42.862	23.483
Por permutas física de terrenos (b)	-	-	86.796	80.947
Outros adiantamentos	9.992	3.562	402	402
Total	9.992	3.562	130.060	104.832

(a) 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.

(b) 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 pelas permutas físicas, mensurados a valor justo na compra de terrenos, serão reconhecidos no resultado pelo mesmo método de reconhecimento das receitas de vendas – POC.

17. Provisão para contingências e provisões diversas**a) Provisão para contingências**

Está representada por processos judiciais com prognóstico de perda provável, avaliado pelos assessores jurídicos da Companhia e suas controladas. Com base na análise individual dos eventuais riscos de naturezas tributárias, cíveis e trabalhistas, a Administração constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir eventuais perdas estimadas para as ações judiciais em curso, como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Processos cíveis	-	-	46	43
Processos trabalhistas	3.663	3.489	4.197	4.062
Processos tributários	-	-	14	14
Total	3.663	3.489	4.257	4.119

Processos cíveis

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

Processos tributários

Ações judiciais que discutem, substancialmente, créditos tributários com prefeitura municipal de São Paulo – SP.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias e consolidadas

Para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2024

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

Processos trabalhistas

Decorrentes de ações instruídas por ex-colaboradores da Companhia e suas controladas e prestadores de serviço (responsabilidade solidária), cujos pleitos estão relacionados a diferenças salariais, horas extras e outras verbas trabalhistas.

A movimentação das provisões pode ser assim resumida:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	3.301	4.949
Provisões constituídas durante o exercício	188	329
Pagamentos realizados	-	(1.159)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	3.489	4.119
Provisões constituídas durante o período	174	178
Saldo em 30 de junho de 2024	3.663	4.257

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

	Valores		Quantidade de processos	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Processos cíveis	1.331	909	33	26
Processos tributários	29	29	1	1
Processos trabalhistas	22.463	17.728	57	31
Total	23.823	18.666	91	58

No semestre encerrado em 30 de junho de 2024, foram reconhecidos depósitos judiciais na rubrica de “Outros créditos” no montante de R\$2.098 (R\$2.098 em 31 de dezembro de 2023).

b) Provisões diversas

Constituídas para prestação de garantia das unidades habitacionais, distratos relacionados a parcela retida dos valores a serem devolvidos aos adquirentes e para o pagamento de ITBI, conforme segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Provisão para garantia	8.061	10.025	36.155	32.310
Provisão para distrato	-	-	4.973	3.044
Provisão de ITBI	-	-	15.390	13.663
Total	8.061	10.025	56.518	49.017
Circulante	5.213	7.177	39.466	31.966
Não circulante	2.848	2.848	17.052	17.051

A movimentação das provisões diversas pode ser assim resumida:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	11.167	22.838
Pagamentos realizados	(1.142)	26.179
Saldo em 31 de dezembro de 2023	10.025	49.017
Pagamentos realizados	(2.015)	-
Adições	51	-
Saldo em 30 de junho de 2024	8.061	56.518

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias e consolidadas

Para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2024

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

18. Impostos e contribuições diferidos**a) Composição dos saldos**

	Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
Empresas tributadas pelo lucro presumido - RET		
Imposto de renda e contribuição social	15.425	13.721
PIS e Cofins	16.717	14.967
Total	32.142	28.688
Circulante	16.115	20.871
Não circulante	16.027	7.817

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a Cofins diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal que determina a tributação conforme o recebimento (Instrução Normativa nº 84/79 da Secretaria da Receita Federal – SRF) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário.

Os montantes classificados como não circulante serão realizados a partir de junho de 2025 e estão consistentes com a segregação das contas a receber.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias e consolidadas

Para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2024

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

b) Reconciliação do IRPJ e da CSLL – correntes e diferidos

A controladora apura os tributos sobre o lucro pelo regime tributário do lucro real e suas controladas pelo regime do Lucro presumido.

Conciliação da despesa efetiva de Imposto de renda e Contribuição social

	Controladora				Consolidado			
	01/01/2024 a	01/01/2023 a	01/04/2024 a	01/04/2023 a	01/01/2024 a	01/01/2023 a	01/04/2024 a	01/04/2023 a
	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	136.790	109.740	95.293	68.974	179.349	134.591	118.299	81.045
Ajustes para refletir a alíquota efetiva								
Resultado de equivalência patrimonial	(200.588)	(156.073)	(129.599)	(91.977)	248	195	248	195
Base de cálculo	(63.798)	(46.333)	(34.306)	(23.003)	179.597	134.786	118.547	81.240
(x) Aplicação de alíquotas do IRPJ - 25% e da CSLL - 9%	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%
Encargos (créditos) nominal	(21.691)	(15.753)	(11.664)	(7.821)	61.063	45.827	40.306	27.622
Efeito da tributação pelo lucro presumido ou pelo patrimônio de afetação (RET)	21.691	15.753	11.664	7.821	(35.297)	(24.738)	(25.911)	(16.824)
Total dos impostos	-	-	-	-	25.766	21.089	14.395	10.798
(=) Imposto de renda e contribuição social correntes no resultado	-	-	-	-	(24.062)	(17.143)	(13.393)	(9.341)
(=) Imposto de renda e contribuição social diferidos no resultado	-	-	-	-	(1.704)	(3.946)	(1.002)	(1.457)
Total	-	-	-	-	(25.766)	(21.089)	(14.395)	(10.798)

A Controladora possui créditos fiscais de imposto de renda e contribuição social, calculados prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social e sobre diferenças temporárias. No semestre encerrado em 30 de junho de 2024, o montante de créditos fiscais acumulados calculados sobre prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social foi de R\$743.040 (R\$650.561 em 31 de dezembro de 2023).

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias e consolidadas

Para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2024

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

Os referidos créditos fiscais não são reconhecidos por não existir histórico de lucro tributável e evidências de lucros tributáveis futuros, nos termos requerido pelo CPC 32 – Tributos sobre o Lucro para o seu reconhecimento.

19. Outros débitos com terceiros e SCPs

As Sociedades em Conta de Participação (SCP) são sociedades constituídas entre a Companhia e suas controladas, que exercem o papel de sócios ostensivos; e determinados investidores, que exercem o papel de sócios participantes, nos termos do Artigo 991 do Código Civil, para a realização de um empreendimento imobiliário. Os contratos estabelecem o pagamento aos sócios participantes, de participação nos resultados dos empreendimentos imobiliários, líquidos de impostos e comissões ao término das obras na proporção de sua participação na sociedade.

O saldo de débitos com terceiros possui a seguinte composição:

Sócio participante	Sócios ostensivos	% Part. do sócio Participante	Controladora		Consolidado	
			30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
General Legend Desenvolvimento Imobiliário e Comercial Ltda.	Plano Pinheiros Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30%	-	-	548	547
Silva Solar Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Plano Amazonas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	25%	-	-	13.961	13.329
Comercial Brasil Rural Ltda. - ME	Plano Xingu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9,3%	-	-	10	10
Gironpark do Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Plano Limeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10%	-	-	244	244
Gironpark do Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Plano Carvalho Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10%	-	-	54	54
SEI Incorporação e Participação Ltda.	MA Rio Branco Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	26,38%	-	-	548	-
Subtotal				-	14.817	14.184
Aquisição de participação em SPEs			-	2.625	-	2.625
Total			-	2.625	14.817	16.809
Não circulante			-	2.625	14.817	16.809

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias e consolidadas

Para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2024

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

A movimentação destes saldos está demonstrada a seguir:

Sócios ostensivos	Saldo em 31/12/2023	Resultado (Nota Explicativa nº 26)	Saldo em 30/06/2024
Plano Pinheiros Empreendimentos Imobiliários Ltda.	547	1	548
Plano Amazonas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	13.329	632	13.961
Plano Xingu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10	-	10
Plano Limeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	244	-	244
Plano Carvalho Empreendimentos Imobiliários Ltda.	54	-	54
Não circulante	14.184	633	14.817

20. Receitas de vendas e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar

A Companhia e suas controladas observam a NBC TG 47 (IFRS 15) – “Receitas de Contratos com Clientes” e as orientações contidas no ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, para o reconhecimento das receitas e custos incorridos. O resultado das operações imobiliárias é apropriado conforme a evolução da obra, com base no custo incorrido. O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas, representa o montante das receitas apropriadas de acordo com a evolução da obra, liquida das parcelas efetivamente recebidas.

Os montantes das receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e dos respectivos custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não reconhecidos nas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, estão demonstrados a seguir:

	Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
(i) Receita de vendas de unidades vendidas a apropriar – Empreendimentos em construção		
(a) Receita de vendas contratadas	3.809.474	3.164.829
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(2.098.731)	(1.715.005)
Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas (a - b)	1.710.743	1.449.824
(ii) Receita de indenização por distratos – parte retida	2.283	1.611
(iii) Provisão para distratos a pagar		
Ajuste em receitas apropriadas	(55.571)	(58.862)
Ajuste em contas a receber de clientes	51.006	55.639
Receita (reversão) de indenização por distratos	2.282	1.612
Provisão para distratos a pagar	(2.283)	(1.611)
(v) Receita de vendas a apropriar ajustada pela provisão de distrato (i + ii + iii)	1.710.743	1.449.824
(vi) Custo orçado de unidades vendidas a apropriar – Empreendimentos em construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	2.359.159	1.960.295
(b) Custos de construção incorridos	(1.269.691)	(1.036.485)
(c) Distratos custos de construção	741	444
(d) Custo orçado a apropriar (sem encargos financeiros) (a + b + c)	1.090.209	924.254

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias e consolidadas

Para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2024

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

	Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
Driver Custo incorrido / Custo orçado [(b + c) : a]	53,79%	52,85%
Resultado de vendas de imóveis a apropriar (v - vi)	620.534	525.570
(vii) Custo orçado de unidades em estoques a apropriar		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.137.681	944.251
(b) Custos de construção incorridos	(502.952)	(479.111)
Custo orçado a apropriar em estoque (sem encargos financeiros) (a + b)	634.729	465.140

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 a provisão para garantia, a qual é apropriada às unidades imobiliárias vendidas à medida da evolução da obra.

a) Compromissos com aquisição de terrenos

Em 30 de junho de 2024, a Companhia possui instrumentos particulares para aquisição de terrenos que possuem condições resolutivas e/ou suspensivas. O registro contábil desses terrenos em estoque somente é efetuado após superadas as referidas cláusulas e com a emissão da escritura definitiva.

21. Patrimônio líquido**a) Capital social**

Em 30 de junho de 2024, o capital social da Companhia é de R\$ 175.228 (R\$ 175.228 em 31 de dezembro de 2023), e está representado por 204.256 (duzentas e quatro mil e duzentos e cinquenta e seis) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, das quais 198.256 (cento e noventa e oito mil e duzentas e cinquenta e seis) ações ordinárias em circulação.

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

	Quantidade de ações (em milhares)	%
Cyrela Brazil Reality S.A. Empreendimentos e Participações	68.435	33,50%
Rodrigo Fairbanks Von Uhlendorff	30.360	14,86%
Rodrigo Uchoa Luna	44.749	21,91%
Ações em tesouraria	6.000	2,94%
Outros	54.712	26,79%
Total	204.256	100,00%

A Companhia ainda está autorizada a aumentar seu capital social até o limite de R\$ 1.000.000 (um bilhão de reais).

Gastos com emissão de ações

Por ocasião da oferta pública de distribuição primária e secundária registrada em 2020, a Companhia incorreu em gastos de captação relacionados a comissões dos bancos estruturadores, advogados, auditores, taxas de registro e outros.

Os gastos incorridos totalizaram R\$ 6.997 e foram contabilizados em conta do patrimônio líquido redutora do capital social, conforme estabelece a norma contábil NBC TG 08 (R1) Custos de Transação e Prêmios na Emissão de Títulos e Valores Mobiliários. A oferta pública teve seu encerramento em 19 de outubro de 2020.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias e consolidadas

Para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2024

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

b) Ações em tesouraria**Programa de recompra de ações**

Em reunião realizada em 14 de setembro de 2021, o Conselho de Administração aprovou o Programa de Recompra de Ações de sua própria emissão, com início em 24 de setembro de 2021 e previsão inicial de término em 13 de março de 2023. O limite de ações que poderiam ser adquiridas pela Companhia eram 6.000 (seis milhões) de ações ordinárias, que representam, aproximadamente 9,33% do total de ações da Companhia em circulação no mercado. Em junho de 2022, a Companhia concluiu referido programa de recompra, tendo adquirido totalidade das 6.000 (seis milhões) de ações ordinárias previstas no programa.

As ações adquiridas no âmbito do Programa de Recompra de Ações poderão ser canceladas, permanecer em tesouraria ou serem utilizadas para atender a transferência de ações aos beneficiários do Plano de Opções de Compra de Ações (Nota Explicativa nº 21.f).

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

	30/06/2024	31/12/2023
Quantidade de ações em tesouraria (A)	6.000	6.000
Custo médio de aquisição em tesouraria (B)	3,97	3,97
Total de ações em tesouraria (A) X (B)	19.184	19.184
Preço unitário das ações em tesouraria (*) (C)	10,30	11,68
Valor de mercado das ações em tesouraria (A) x (C)	61.800	70.080

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

c) Transação de capital

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

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

	Controladora e consolidado
Plano Peroba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.254
Plano Angelim Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.902
Living Brotas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.629
Plano Coqueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	967
Plano Pinheiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	467
Plano Videira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	617
Plano Cambuí Empreendimentos Imobiliários Ltda.	327
Plano Limeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	209
Plano Cabreúva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	142
Plano Guarita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	148
Plano Cabreúva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	142
Koby Administração de Imóveis Ltda.	(396)
Outros	139
Total	14.547

d) Destinações do resultado do exercício

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

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias e consolidadas

Para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2024

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

- 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 encerrado em 31 de dezembro de 2023, a Companhia constituiu provisão de dividendos mínimos obrigatórios, conforme cálculos demonstrados a seguir:

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

(i) Em reunião do Conselho de Administração realizada em 15 de janeiro de 2024, a Companhia aprovou a distribuição de dividendos intercalares no montante total de R\$ 100.000 (cem milhões de reais) à razão de R\$ 0,50439835364 por ação ordinária de emissão da Companhia, à conta de lucros acumulados apurados com base no balanço de 30 de setembro de 2023, arquivado na CVM, conforme Informações Contábeis Intermediárias referentes ao 3º trimestre de 2023. Os referidos dividendos declarados foram imputados ao dividendo mínimo obrigatório referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 e deduzidos do montante que foi destinado à distribuição, pelo Conselho de Administração que aprovou as contas do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023. O pagamento dos dividendos intercalares foi realizado no dia 08 de fevereiro de 2024, em moeda corrente nacional, sem atualização monetária.

e) Lucro por ação

O lucro por ação é calculado por meio da divisão do lucro líquido do exercício atribuído aos detentores de ações ordinárias pela quantidade média ponderada de ações disponíveis durante o exercício.

O Lucro diluído é calculado com base nos mesmos critérios mencionados em relação ao Lucro básico por ação, porém, considera os instrumentos patrimoniais ou de dívida com efeito diluidor do capital.

Os quadros a seguir apresentam os dados de resultado e quantidade de ações no cálculo dos lucros básico e diluído por ação para cada um dos exercícios apresentados nas demonstrações de resultados, considerando o desdobramento de ações para todos os exercícios apresentados de forma retrospectiva, se houver (conforme requerido pela Norma NBC TG 41/Deliberação CVM nº 636/2010):

Básico

	Controladora	
	30/06/2024	30/06/2023
Lucro atribuível aos acionistas controladores	136.790	109.740
Média ponderada de ações em circulação (em milhares) (i)	198.256	198.256
Lucro básico por ação, expresso em reais	0,6900	0,5535

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias e consolidadas

Para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2024

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

Diluído

	Controladora	
	30/06/2024	30/06/2023
Lucro atribuível aos acionistas controladores	136.790	109.740
Média ponderada de ações em circulação ajustada pelos efeitos do plano de opções de compra de ações (em milhares) (i)	206.012	205.654
Lucro diluído por ação, expresso em reais	0,6640	0,5336

(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 opções 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: **(i)** as pessoas a quem serão concedidas as opções de compra; **(ii)** o número de ações que terão direito de adquirir com o exercício da opção; **(iii)** o preço de subscrição/compra; **(iv)** 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; **(v)** a forma de pagamento das ações; **(vi)** o prazo máximo para o exercício da opção; **(vii)** as normas sobre transferência de opções e quaisquer restrições às ações recebidas pelo exercício da opção; e **(viii)** as 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, representarão, nos programas de opções 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 das 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 Opções de Compra de Ações aprovado pela AGE de 27 de abril de 2021, do 1º (Primeiro) Programa de Opções de Compra de Ações da Companhia (“Programa”), esclarecendo também as condições dele, bem como seus beneficiários.

Em 16 de agosto de 2021 foram assinados os contratos de aquisição mediante exercício de opção de compra de ações do 1º programa com os beneficiários (administradores e empregados aprovados pelo Comitê), pelos quais outorgou-se o direito de adquirir ações ordinárias do capital social da Companhia, após períodos que variam entre 03 e 05 anos de permanência no quadro da Companhia (condição essencial para o exercício da opção), e expiram após o período de 4 e 6 anos da data da outorga. No período findo em 30 de junho de 2024 foram outorgadas um total de 170.000 novas opções (90.000 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023).

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias e consolidadas

Para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2024

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

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

Plano de opção de ações

	Controladora e consolidado	
	Número de opções	Preço médio ponderado
Em 31 de dezembro de 2022	7.496.300	R\$ 1,02
Outorgadas durante o exercício	90.000	-
Em 31 de dezembro de 2023	7.586.300	R\$ 1,02
Outorgadas durante o período	170.000	R\$ 6,15
Em 30 de junho de 2024	7.756.300	R\$ 1,13

Critérios de mensuração do valor justo

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

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

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

(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.

No semestre encerrado em 30 de junho 2024 foi reconhecida despesa no montante de R\$ 1.564 (R\$ 2.139 em 31 de dezembro de 2023), em Despesas Administrativas, incluído na rubrica de “Outras despesas” (Nota Explicativa nº 25)

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias e consolidadas

Para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2024

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

22. Receita líquida

	Consolidado			
	01/01/2024 a 30/06/2024	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2024 a 30/06/2024	01/04/2023 a 30/06/2023
Venda de imóveis	1.217.964	917.697	684.020	509.396
Serviços prestados	1.145	1.261	580	632
Reversão (provisão) para distrato	4.030	(21.026)	29.717	(5.413)
Receita de indenização por distrato	1.929	822	219	513
Ajuste a valor presente	(2.789)	(3.807)	(3.191)	(9.111)
Impostos sobre vendas e serviços	(24.199)	(19.274)	(13.793)	(10.517)
Receita líquida operacional	1.198.080	875.673	697.552	485.500

23. Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

	Consolidado			
	01/01/2024 a 30/06/2024	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2024 a 30/06/2024	01/04/2023 a 30/06/2023
Custo dos imóveis vendidos	(777.863)	(552.832)	(439.719)	(302.624)
Provisão para distrato	(6.371)	13.814	(17.467)	3.193
Encargos financeiros apropriados (Nota Explicativa nº 6)	(17.757)	(21.842)	(10.745)	(11.945)
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(801.991)	(560.860)	(467.931)	(311.376)

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias e consolidadas

Para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2024

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

24. Despesas comerciais

	Controladora				Consolidado			
	01/01/2024 a	01/01/2023 a	01/04/2024 a	01/04/2023 a	01/01/2024 a	01/01/2023 a	01/04/2024 a	01/04/2023 a
	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023
Marketing, propaganda e comunicação	(637)	202	(214)	(44)	(22.697)	(21.576)	(12.113)	(12.814)
Legais e cartoriais	-	-	-	-	(26.310)	(22.507)	(17.257)	(12.854)
Estandes de vendas	224	363	56	218	(15.002)	(14.780)	(7.057)	(7.266)
Despesas com terrenos distratados	-	(363)	-	-	-	(467)	-	-
Despesas com pessoal	(2.122)	(1.816)	(856)	(956)	(5.827)	(5.124)	(2.711)	(2.801)
Despesas com vendas (i)	-	-	-	-	(45.020)	(40.399)	(21.755)	(20.520)
Serviços prestados	361	(303)	649	(156)	(653)	(2.935)	100	(2.194)
Outras despesas	(2)	(3)	2	(2)	(46)	(51)	(8)	(16)
Despesas comerciais	(2.176)	(1.920)	(363)	(940)	(115.555)	(107.839)	(60.801)	(58.465)

(i) Inclui a provisão de ITBI a pagar.**25. Despesas administrativas**

	Controladora				Consolidado			
	01/01/2024 a	01/01/2023 a	01/04/2024 a	01/04/2023 a	01/01/2024 a	01/01/2023 a	01/04/2024 a	01/04/2023 a
	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023
Despesa com pessoal	(25.236)	(19.917)	(13.361)	(10.650)	(27.937)	(21.935)	(14.623)	(11.810)
Serviços prestados	(13.387)	(8.146)	(8.852)	(2.380)	(23.313)	(16.706)	(13.821)	(7.837)
Garantias sobre contratos de construção	-	(138)	-	413	-	(138)	-	413
Remuneração de administradores	(11.342)	(6.547)	(5.828)	(3.457)	(11.072)	(6.984)	(5.403)	(3.296)
Utilidades e serviços	(2.010)	(1.211)	(1.207)	(642)	(7.268)	(6.357)	(3.441)	(3.705)
Depreciação e amortização	(3.574)	(1.096)	(2.039)	(588)	(4.274)	(1.648)	(2.367)	(803)
Outras despesas	(1.066)	(1.477)	46	(621)	(595)	(1.967)	1.145	(1.106)
Despesas administrativas	(56.615)	(38.532)	(31.241)	(17.925)	(74.459)	(55.735)	(38.510)	(28.144)

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias e consolidadas

Para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2024

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

26. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

	Controladora				Consolidado			
	01/01/2024 a	01/01/2023 a	01/04/2024 a	01/04/2023 a	01/01/2024 a	01/01/2023 a	01/04/2024 a	01/04/2023 a
	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023
Resultado de SCPs	-	-	-	-	(633)	(1.235)	(300)	(994)
Indenizações a terceiros	-	-	-	-	-	(2.459)	-	(1.417)
Reversão (constituição) de provisão para contingências	(174)	(277)	(54)	(235)	(137)	(149)	(84)	(207)
Reversão (constituição) perdas esperadas com créditos	-	-	-	-	(29.205)	(14.520)	(11.217)	(1.562)
Outras receitas (despesas)	(3)	(1.490)	(4)	(640)	139	(1.660)	138	(784)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(177)	(1.767)	(58)	(875)	(29.836)	(20.023)	(11.463)	(4.964)

27. Receitas (despesas) financeiras, líquidas

	Controladora				Consolidado			
	01/01/2024 a	01/01/2023 a	01/04/2024 a	01/04/2023 a	01/01/2024 a	01/01/2023 a	01/04/2024 a	01/04/2023 a
	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023
Receitas financeiras								
Rendimentos de aplicações financeiras	4.206	5.737	1.700	1.758	12.061	11.523	5.723	4.684
Multa e juros recebidos	-	-	-	-	482	329	226	162
Descontos obtidos	-	2	-	1	20	218	-	216
Variações monetárias ativas	-	-	-	-	1.442	-	-	-
Outras receitas financeiras	127	488	32	234	3.649	5.779	1.128	1.157
Total	4.333	6.227	1.732	1.993	17.654	17.849	7.077	6.219
Despesas financeiras								
Comissões, impostos e taxas bancárias	(196)	(824)	(69)	(480)	(400)	(877)	(149)	(510)
Juros e multas passivas	(8.967)	(9.425)	(4.307)	(4.775)	(12.525)	(12.402)	(6.638)	(6.387)
Variações monetárias passivas	-	(92)	-	(1)	(1.371)	(1.000)	(755)	(633)
Total	(9.163)	(10.341)	(4.376)	(5.256)	(14.296)	(14.279)	(7.542)	(7.530)
Receitas (despesas) financeiras, líquidas total	(4.830)	(4.114)	(2.644)	(3.263)	3.358	3.570	(465)	(1.311)

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias e consolidadas

Para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2024

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

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 para cobrir as perdas com sinistros, 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 2024, as coberturas totais de seguros contratadas eram R\$ 3.836.023 (R\$ 3.460.436 em 31 de dezembro de 2023) e tinham como natureza, principalmente, a cobertura de riscos cíveis e de engenharia.

A Companhia mantém contrato de seguro D&O para cobertura de despesas Processuais e Honorários Advocatícios com cobertura de R\$ 30.000 em 30 de junho de 2024 e 31 de dezembro de 2023.

29. Instrumentos financeiros

a) Gestão de risco de capital

A Companhia e suas controladas administram seu capital, para assegurar a continuidade 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
	30/06/2024	31/12/2023	
Ativos financeiros			
Caixa e equivalentes de caixa	12.396	4.582	Custo amortizado
Aplicação financeira sem restrições	39.912	88.617	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber de clientes	-	-	Custo amortizado
Partes relacionadas	138.356	34.128	Custo amortizado
Passivos financeiros			
Fornecedores	(6.160)	(3.869)	Custo amortizado
Arrendamentos a pagar	(22.620)	(24.031)	Custo amortizado
Empréstimos e financiamentos	(102.770)	(122.686)	Custo amortizado
Partes relacionadas	(329.337)	(58.545)	Custo amortizado

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias e consolidadas

Para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2024

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

	Consolidado		Classificação
	30/06/2024	31/12/2023	
Ativos financeiros			
Caixa e equivalentes de caixa	20.550	127.987	Custo amortizado
Aplicações financeiras sem restrições	211.209	184.821	Valor justo por meio do resultado
Aplicações financeiras com restrições	146.954	113.228	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber de clientes	744.697	570.376	Custo amortizado
Passivos financeiros			
Fornecedores	(57.365)	(43.447)	Custo amortizado
Arrendamentos a pagar	(23.441)	(25.080)	Custo amortizado
Empréstimos e financiamentos	(377.647)	(387.535)	Custo amortizado
Partes relacionadas	(10.639)	(10.672)	Custo amortizado
Outros débitos com terceiros – SCPs	(14.817)	(16.809)	Valor justo por meio do resultado
Credores a pagar por aquisição de imóveis	(557.185)	(614.522)	Valor justo por meio do resultado/ Custo amortizado

c) Objetivos da gestão do risco financeiro

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

i) Gestão de risco de mercado

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

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;
- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado;
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande Companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras Empresas que atuam no setor;
- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos;
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização;
- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas;
- As oportunidades de incorporação podem diminuir;

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias e consolidadas

Para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2024

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

- A construção e a venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda;
- Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes; e
- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

ii) Risco de crédito

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em instrumentos financeiros e contratos de compra e venda de imóveis, o que levaria ao prejuízo financeiro. A Companhia está exposta ao risco de crédito em suas atividades operacionais.

O risco de crédito nas atividades operacionais da Companhia é administrado por normas específicas de aceitação de clientes, análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por cliente, os quais são revisados periodicamente.

Adicionalmente, a Administração realiza análises periódicas, a fim de identificar se existem evidências objetivas que indiquem incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a Companhia associados à receita apropriada. Exemplos: **(i)** atrasos no pagamento das parcelas; **(ii)** condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros.

Caso existam tais evidências, provisão para perda esperada ou provisão para distratos são registradas. O montante a ser registrado na provisão para distratos considera que o imóvel será recuperado pela Companhia, que eventuais montantes poderão ser retidos quando do pagamento das indenizações aos respectivos promitentes compradores, entre outros.

Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo.

A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias;

iii) Exposição a riscos cambiais

A Companhia e suas controladas não estão expostas a riscos cambiais por não possuírem transações em moeda estrangeira.

iv) Exposição a riscos de taxas de juros (análise de sensibilidade)

A Companhia e suas controladas estão expostas a flutuações das taxas de juros, índices de preço/inflação e outras variáveis que incidem sobre seus instrumentos financeiros.

A Companhia realizou análise de sensibilidade dos principais riscos aos quais seus instrumentos financeiros estão expostos, basicamente representados por variações de índices de inflação (INCC, IGP-M E IPCA) e variação de taxa de juros (CDI e TR), com base na projeção de CDI, TR, IPCA e IGPM divulgada pelo Banco Central do Brasil através do boletim Focus de 12 de julho de 2024.

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

Conforme requerido pela NBC TG 40 (IFRS 7), a Administração entende que as taxas anuais estimadas apresentadas nos cenários prováveis a seguir, refletem o cenário razoavelmente possível para o ano de 2025.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias e consolidadas

Para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2024

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

Indexadores com exposição

Indexador	Projeção de cenários 2025				
	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	2,10%	3,15%	4,20%	5,25%	6,30%
TR	0,04%	0,06%	0,09%	0,11%	0,13%
IGP-M	1,95%	2,93%	3,90%	4,88%	5,85%
IPCA	1,95%	2,93%	3,90%	4,88%	5,85%

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias e consolidadas

Para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2024

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

Ativos e passivos líquidos por indexador

Ativos e passivos líquidos	Consolidado						
	Saldo em 30/06/2024	CDI	INCC	TR	IGPM	IPCA	Sem indexador
Caixa e bancos	20.550	-	-	-	-	-	20.550
Aplicações financeiras	357.519	357.519	-	-	-	-	-
Contas a receber (*)	910.616	-	280.463	-	-	60.622	569.531
Total de ativos com riscos financeiros	1.288.685	357.519	280.463	-	-	60.622	590.081
Empréstimos e financiamentos	(377.647)	(102.770)	-	(274.877)	-	-	-
Arrendamentos a pagar	(23.441)	-	-	-	(23.441)	-	-
Fornecedores	(57.365)	-	-	-	-	-	(57.365)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(557.185)	-	(113.357)	-	-	(436.228)	(7.600)
Total de passivos com riscos financeiros	(1.015.638)	(102.770)	(113.357)	(274.877)	(23.441)	(436.228)	(64.965)
Total líquido	273.047	254.749	167.106	(274.877,00)	(23.441)	(375.606)	525.116

(*) 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 30/06/2024	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	254.749	12.101	18.151	24.201	30.251	36.302
INCC	167.106	3.509	5.264	7.018	8.773	10.527
TR	(274.877)	(117)	(176)	(234)	(293)	(351)
IGP-M	(23.441)	(457)	(686)	(914)	(1.143)	(1.371)
IPCA	(375.606)	(7.325)	(10.987)	(14.649)	(18.311)	(21.974)
Sem indexador	525.116	-	-	-	-	-
Total	273.047	7.711	11.567	15.422	19.278	23.133

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias e consolidadas

Para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2024

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

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:

	30/06/2024	
	Controladora	Consolidado
Dívida total (empréstimos e financiamentos) (i)	(102.770)	(377.647)
(-) Caixa e equivalentes de caixa	52.308	231.759
(-) Aplicações financeiras com restrições	-	146.954
Total	(50.462)	1.066

	31/12/2023	
	Controladora	Consolidado
Dívida total (empréstimos e financiamentos) (i)	(122.686)	(387.535)
(-) Caixa e equivalentes de caixa	93.199	312.808
(-) Aplicações financeiras com restrições	-	113.228
Total	(29.487)	38.501

vi) Não considera saldos de arrendamentos a pagar.

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

Instrumento	Controladora - 30/06/2024			Consolidado - 30/06/2024		
	Até 01 ano	Acima de 01 ano	Total	Até 01 ano	Acima de 01 ano	Total
Empréstimos e financiamentos	102.770	-	102.770	107.829	269.818	377.647
Fornecedores	6.160	-	6.160	57.365	-	57.365
Obrigações por compra de imóveis	-	-	-	150.898	406.287	557.185
Outros débitos com terceiros – SCPs	-	-	-	-	14.817	14.817
Total	108.930	-	108.930	316.092	690.922	1.007.014

Instrumento	Controladora - 31/12/2023			Consolidado - 31/12/2023		
	Até 01 ano	Acima de 01 ano	Total	Até 01 ano	Acima de 01 ano	Total
Empréstimos e financiamentos	122.686	-	122.686	134.708	252.827	387.535
Fornecedores	3.869	-	3.869	43.447	-	43.447
Obrigações por compra de imóveis	-	-	-	203.266	411.256	614.522
Outros débitos com terceiros – SCPs	-	-	-	-	14.184	14.184
Total	126.555	-	126.555	381.421	678.267	1.059.688

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias e consolidadas

Para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2024

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

d) Concentração de risco

A Companhia e suas controladas mantêm contas correntes bancárias e aplicações financeiras em instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com critérios objetivos para diversificação de riscos.

O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e não existe um cliente que represente concentração de 10% ou mais do total da receita operacional líquida, nem do saldo a receber.

Não obstante, em 2023 foram efetuadas vendas no âmbito do Programa Pode Entrar da Prefeitura Municipal de São Paulo, que totalizaram R\$ 691.806, considerando a venda líquida total da Companhia, no ano de 2023, de R\$ 3.071.000, a venda do Pode Entrar representou 22,5% do total. Esta venda será reconhecida na receita no decorrer dos dois anos posteriores à contratação.

e) Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas, aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das demonstrações financeiras.

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

O valor de mercado do saldo a receber de clientes e o passivo circulante são instrumentos financeiros coincidentes com o saldo contábil e serão mantidos até o vencimento, conforme intenção da Administração.

O saldo a receber de clientes é atualizado conforme índices contratuais praticados no mercado.

Hierarquia de valor justo

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

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

Em 30 de junho de 2024 e 31 de dezembro de 2023, a Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos.

f) Risco de *funding* para o PMCMV

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias e consolidadas

Para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2024

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

30. Transações que não afetam caixa

Para os períodos findos em 30 de junho de 2024 e 2023, as transações que não representaram desembolso de caixa nas atividades de investimentos e financiamentos estão apresentadas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023
Juros capitalizados nos estoques	-	-	11.838	16.750
Remensuração de arrendamentos	3	1.531	(1)	1.583
Baixa de direito de uso	1.143		1.143	
Encontro de contas entre dividendos distribuídos versus mútuos a receber com SPEs	-	313.219	-	313.219
Total	1.146	314.750	12.980	331.552

31. Eventos subsequentes

Em 12 de julho de 2024 a Companhia contratou junto ao banco Itaú operação de Cédula de Crédito Bancário no valor de 60 milhões à taxa 1,25% a.a. mais a variação do CDI.

Em 31 de julho de 2024 foi protocolado na CVM, pedido de registro de Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI no valor total de R\$ 300 milhões, com possibilidade de lote adicional de até 25%, podendo chegar a até R\$ 375 milhões. Em 29 de julho a Standard & Poor's emitiu relatório de rating para esta emissão de CRI com nota "brAA+", além de relatório de avaliação de rating corporativo da Companhia, também com nota "brAA+".

* * *

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 Gerivatiba no 207, Bairro do Butantã no município de São Paulo – SP, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.230.275/0001-80 (“Companhia”), declara, nos termos do artigo 27, parágrafo 1º, incisos V e VI, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 80/2022, conforme alterada, que: **(i)** reviram, discutiram e concordam com as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia relativas ao período findo em 30 de junho de 2024, as quais foram elaboradas nos termos da lei e do Estatuto Social da Companhia; e **(ii)** reviram, discutiram as opiniões expressas no relatório do auditor independente relativo ao período encerrado em 30 de junho de 2024 e concordam com tais opiniões e razões.

São Paulo, 08 de agosto de 2024

Rodrigo Fairbanks von Uhlendorff – Diretor Presidente

Rodrigo Uchoa Luna – Diretor Vice-Presidente

João Luís Ramos Hopp – Diretor Vice-Presidente Executivo

Renée Garófalo Silveira – Diretora de Incorporação

Leonardo Araújo – Diretor de Operações Financeiras

Gustavo Augusto Trombeli – Diretor de Engenharia

Wevertonn de Oliveira Costa – Diretor comercial