

Índice

2. Comentário dos diretores	
2.1 Condições financeiras e patrimoniais	1
2.2 Resultados operacional e financeiro	26
2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases	31
2.4 Efeitos relevantes nas DFs	37
2.5 Medições não contábeis	39
2.6 Eventos subsequentes as DFs	47
2.7 Destinação de resultados	48
2.8 Itens relevantes não evidenciados nas DFs	50
2.9 Comentários sobre itens não evidenciados	51
2.10 Planos de negócios	52
2.11 Outros fatores que influenciaram de maneira relevantes o desempenho operacional	54
5. Política de gerenciamento de riscos e controles internos	
5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado	55
5.2 Descrição dos controles internos	60
5.3 Programa de integridade	63
5.4 Alterações significativas	67
5.5 Outras informações relevantes	68

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

2.1 Condições Financeiras e patrimoniais gerais

As informações financeiras contidas nos itens 2.1 a 2.11 devem ser lidas em conjunto com: (i) as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia auditadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020 e (ii) as informações financeiras revisadas da Companhia para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2023, incluindo em ambos os casos suas respectivas notas explicativas. As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo as práticas contábeis previstas na legislação societária brasileira, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) e aprovados pela CVM, e as Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (“IFRS”), aplicáveis às Companhias registradas na Comissão de Valores Mobiliários, emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (“IASB”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil e também de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Os termos “AH” e “AV” nas colunas de determinadas tabelas no item 10 deste Formulário de Referência significam “Análise Horizontal” e “Análise Vertical”, respectivamente. A Análise Horizontal compara índices ou itens das demonstrações financeiras, de mesma rubrica entre um período e outro. A Análise Vertical representa o percentual ou item de uma linha em relação (i) às receitas líquidas para os períodos aplicáveis para os resultados das operações da Companhia, ou (ii) ao ativo total/passivo e patrimônio líquido nas datas aplicáveis para a demonstração do balanço patrimonial da Companhia.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia estarão disponíveis no site da Companhia (<http://ri.planoepiano.com.br/>) e no site da CVM (www.cvm.gov.br).

A Administração utiliza métricas de desempenho para avaliar os negócios tais como o EBITDA, o EBITDA ajustado, a Margem EBITDA e a Margem EBITDA ajustado, que podem ser analisadas na Seção 2.5 deste Formulário de Referência e no item 2.1.a. abaixo.

A análise dos Diretores esclarecendo os resultados obtidos e as razões para a variação nos valores das contas patrimoniais da Companhia constituem uma opinião sobre os impactos ou efeitos dos dados apresentados nas demonstrações financeiras sobre a situação financeira da Companhia. A Diretoria da Companhia não pode garantir que a situação financeira e os resultados obtidos no passado venham a se reproduzir no futuro.

Os comentários a seguir podem conter declarações sobre tendências que refletem as expectativas atuais da Companhia, que envolvem riscos e incertezas. Os resultados futuros e os eventos podem não ocorrer de acordo com as expectativas da Companhia, devido a diversos fatores relacionados aos negócios da Companhia, ao setor de atuação e ao ambiente econômico, especialmente em relação ao informado no item 4, além de outros assuntos descritos neste Formulário de Referência.

As informações a seguir apresentadas foram avaliadas e comentadas pelos Diretores da Companhia. Dessa forma, as avaliações, opiniões e comentários dos Diretores da Companhia, ora apresentadas, traduzem a visão e percepção dos Diretores da Companhia sobre as atividades, negócios e desempenho da Companhia, bem como visam fornecer aos investidores informações que os ajudarão a compreender as (i) as mudanças nas linhas principais das demonstrações

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

financeiras entre os saldos do último e do penúltimo exercício social; e (ii) os principais fatores que explicam tais variações.

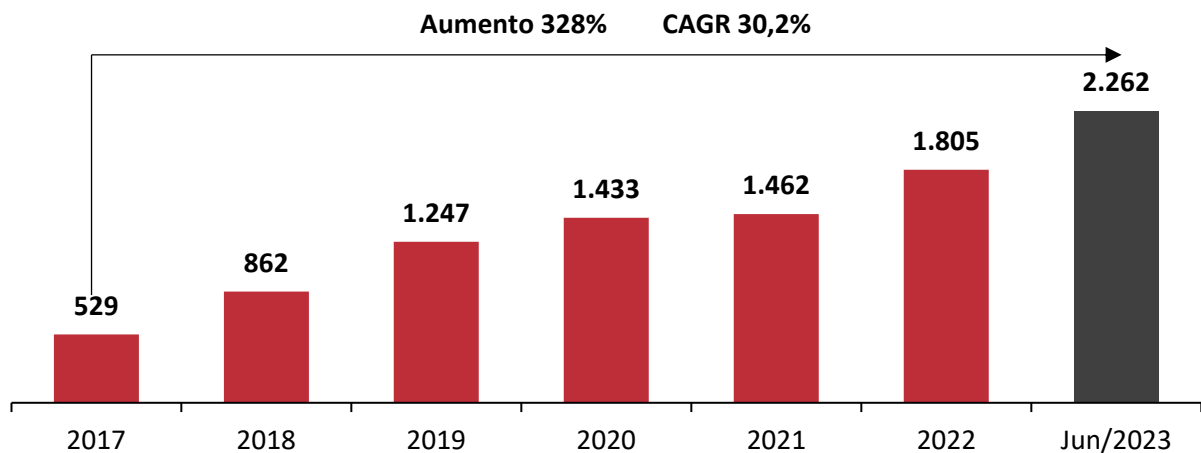
No período de seis meses findo em 30 de junho de 2023, a receita operacional líquida totalizou R\$ 875,7 milhões, representando um aumento de 33,6% comparado ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2022, quando totalizou R\$ 655,4 milhões, devido, especialmente, à linha de venda de imóveis (receita bruta), a qual registrou um total de R\$ 917,7 milhões no período de seis meses findo em 30 de junho de 2023, um aumento de R\$ 242,5 milhões quando comparado com o mesmo período findo em 30 de junho de 2022, quando totalizou R\$ 675,2 milhões. Esse crescimento ocorreu em parte pelo aumento das unidades vendidas, visto que no período de seis meses findo em 30 de junho de 2023 foram comercializadas 5.872 unidades, comparado com 4.176 unidades no mesmo período findo em 30 de junho de 2022. Este acréscimo está atrelado ao aumento do “*percentage of completion*” (POC) das obras, sendo que em 30 de junho de 2023 a Companhia possuía 61 obras em andamento contra 49 obras em 30 de junho de 2022.

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, a receita operacional líquida totalizou R\$ 1.492,2 milhões, representando um aumento de 17,4% comparado ao mesmo período de 2021, quando totalizou R\$ 1.271,3 milhões, devido, especialmente à linha de venda de imóveis (receita bruta), a qual registrou um total de R\$ 1.529,5 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, representando um aumento de R\$ 229,0 milhões quando comparado com o mesmo período encerrado em 31 de dezembro de 2021, quando totalizou R\$ 1.300,5 milhões. Esse crescimento ocorreu em parte pelo aumento das unidades vendidas, visto que no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022 foram comercializadas 9.200 unidades, comparado com 8.019 unidades no mesmo período findo em 31 de dezembro de 2021. Este acréscimo está atrelado ao aumento do “*percentage of completion*” (POC) das obras, tendo em vista que em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possuía 60 obras em andamento contra 56 obras em 31 de dezembro de 2021.

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, a receita operacional líquida totalizou R\$ 1.271,3 milhões, representando um aumento de 41,1% comparado ao mesmo período encerrado em 31 de dezembro 2020, quando totalizou R\$ 901,0 milhões, aumento este devido à linha de venda de imóveis (receita bruta), a qual registrou um total de R\$ 1.300,5 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, o que representou um aumento de R\$ 377,0 milhões quando comparado com o mesmo período encerrado 31 de dezembro de 2020, quando totalizou R\$ 923,4 milhões. Esse crescimento ocorreu em parte pelo aumento das unidades vendidas, sendo que no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021 foram comercializadas 8.019 unidades, comparado com 5.401 unidades no mesmo período findo em 31 de dezembro de 2020. Este acréscimo está atrelado ao aumento do “*percentage of completion*” (POC) das obras, tendo em vista que em 31 de dezembro de 2021 a Companhia possuía 56 obras em andamento contra 35 obras em 31 de dezembro de 2020.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

O VGV – valor geral de vendas - de lançamentos (considerando a totalidade das unidades dos empreendimentos vendidas, inclusive aquelas desenvolvidas com parceiros, isto é, “100% Companhia”) acumulado de doze meses passou de R\$ 529 milhões na data base de 31 de dezembro de 2017 para R\$ 2.262 milhões na data base de 30 de junho de 2023, demonstrando um crescimento de 328%, conforme gráfico abaixo. Adicionalmente, no período de seis meses findo em 30 de junho de 2023 o VGV foi de R\$ 1.119 milhões.



Fonte: Plano & Plano

Nota: 1. CAGR: Taxa de crescimento anual composta

a. Condições financeiras e patrimoniais gerais

Visão geral

Os diretores entendem que a Companhia apresenta condições financeiras e patrimoniais adequadas para implementar o seu plano de negócio e cumprir as suas obrigações de curto e longo prazo, baseada nos seguintes aspectos:

Resultado Operacional

No período de seis meses findo em 30 de junho de 2023, e nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020, a margem bruta ajustada da Companhia atingiu 38,4%, 31,4%, 33,3% e 38,7%, respectivamente, considerando que a margem bruta é o indicador que mede a rentabilidade das vendas, deduzidas dos impostos e dos custos dos serviços prestados. Em termos de margem líquida (indicador baseado no lucro líquido do exercício comparado às receitas líquidas), os seguintes indicadores foram atingidos: 13% no período de seis meses findo em 30 de junho de 2023, 9% em 31 de dezembro de 2022; 10,6% em 31 de dezembro de 2021 e 14,7% em 31 de dezembro de 2020. Adicionalmente, a margem líquida para o período de doze meses findo em 30 de junho de 2023 (Margem Líquida *LTM* – calculada a partir da soma da margem líquida para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, com a margem líquida do período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2023, e subtraída a margem líquida do período de seis meses findo em 30 de junho de 2022) foi de 11,8%. Para o período de três meses findo em 30 de junho de 2023 foi atingido 14,2% de margem líquida.

As margens podem sofrer oscilações considerando os seguintes principais fatores: (i) efeito dos distratos reduzindo receitas já reconhecidas e estorno de custos de serviços; (ii) volatilidade mínima dos preços e volumes de vendas, considerando que os preços dos produtos Minha Casa

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Minha Vida acompanham as faixas pré-definidas; (iii) aumento/redução de impostos – regime especial RET e patrimônio de afetação; (iv) economias ou incrementos de obras.

Endividamento

O endividamento líquido da Companhia é calculado pelos empréstimos e financiamentos de curto e longo prazo deduzido do caixa e equivalentes de caixa. A tabela a seguir apresenta o endividamento líquido da Companhia no período de seis meses findo em 30 de junho de 2023, e nos exercícios sociais encerrado em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020:

(em milhares de reais)	Em 30 de junho de	Em 31 de dezembro de		
	2023	2022	2021	2020
Dívida Bruta	550.470	532.806	405.970	290.689
Caixa, Equivalentes de caixa e depósitos vinculados a financiamentos	324.957	340.031	291.371	204.223
Dívida Líquida	225.513	192.775	114.599	86.466

A variação da dívida bruta da Companhia entre os exercícios analisados decorre dos financiamentos firmados com a Caixa Econômica Federal derivados do aumento de empreendimentos lançados, com linha de créditos pré-aprovadas para esses financiamentos, além da emissão de debêntures pela Companhia e contratação e Cédulas de Crédito Bancário (CCB).

Em 30 de junho de 2023, a dívida bruta com juros a pagar somava R\$ 550,5 milhões. Na mesma data, considerando caixa e equivalente de caixa de R\$ 325,0 milhões, a dívida líquida atingiu R\$ 225,5 milhões, 17% superior aos R\$ 192,8 milhões verificados em 31 de dezembro de 2022, aumento este devido ao número superior de obras em andamento da Companhia, que em 30 de junho de 2023 totalizavam 61 obras, comparado com 49 em 30 de junho de 2022. O maior número de obras em andamento justifica o aumento da dívida bruta devido aos novos contratos de crédito associativo firmados com a Caixa Econômica Federal. As dívidas corporativas também contemplam o valor total da dívida bruta, que no período de seis meses findo em 30 de junho de 2023 totalizou R\$ 168,9 milhões, comparado com um total de R\$ 50,6 milhões no mesmo período findo em 30 de junho de 2022.

Em 31 de dezembro de 2022, a dívida bruta com juros a pagar somava R\$ 532,8 milhões, 31,2% maior do que os R\$ 406,0 milhões registrados em 31 de dezembro de 2021. Considerando caixa e equivalentes de caixa de R\$ 340 milhões no final de 2022, a dívida líquida atingiu R\$ 192,8 milhões, 68,2% superior aos R\$ 114,6 milhões na mesma data do ano anterior, aumento este devido ao número superior de obras em andamento da Companhia, que em 31 de dezembro de 2022 totalizavam 60 obras, comparado com 56 obras em 31 de dezembro de 2021. O maior número de obras em andamento justifica o aumento da dívida bruta devido aos novos contratos de crédito associativo firmados com a Caixa Econômica Federal. As dívidas corporativas também contemplam o valor total da dívida bruta, que no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022 totalizou R\$ 81,5 milhões, comparado com R\$ 30,0 milhões para o mesmo período encerrado em 31 de dezembro de 2021.

Em 31 de dezembro de 2021, a dívida bruta com juros a pagar somava R\$ 406,0 milhões, 39,7% maior do que os R\$ 290,7 milhões registrados em 31 de dezembro de 2020. Considerando caixa e equivalentes de caixa de R\$ 291,4 milhões no final de 2021, a dívida líquida atingiu R\$ 114,6

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

milhões, 32,5% superior aos R\$ 86,5 milhões na mesma data no ano anterior, aumento este devido ao número superior de obras em andamento da Companhia, que em 31 de dezembro de 2021 totalizavam 56 obras, comparado com 35 obras em 31 de dezembro de 2020. O maior número de obras em andamento justifica o aumento da dívida bruta devido aos novos contratos de crédito associativo firmados com a Caixa Econômica Federal. As dívidas cooperativas também contemplam o valor total da dívida bruta, que no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021 totalizou R\$ 30,0 milhões, comparado com R\$ 0,00 para o mesmo período encerrado em 31 de dezembro de 2020.

Disponibilidade de caixa

Em 30 de junho de 2023, a Companhia apresentava caixa e equivalentes de caixa de R\$ 325,0 milhões. Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia apresentava caixa e equivalentes de caixa de R\$ 340,0 milhões, em comparação a R\$ 291,4 milhões em 31 de dezembro de 2021 e R\$ 204,2 milhões em 31 de dezembro de 2020. O aumento da disponibilidade de caixa entre 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2022 se deve principalmente pelas vendas e pelos repasses realizados. A pequena variação observada para o período entre 31 de dezembro 2022 e 30 de junho de 2023 se deve ao aumento do número de obras no período, o que ocasionou um maior consumo de caixa durante este período.

Giro do Ativo (GA)

Considerando a capacidade de utilização dos ativos para gerar vendas, o GA - giro do ativo (dos últimos doze meses) calculado pela receita líquida sobre o ativo médio (receita líquida / ativo médio, sendo ativo médio a média aritmética do ativo total no início e final do período) atingiu: 0,97, em 30 de junho de 2023, 1,03 em 31 de dezembro de 2022, 1,14 em 31 de dezembro de 2021 e 1,09 em 31 de dezembro de 2020. O aumento observado entre os exercícios sociais de 31 de dezembro de 2020 e o exercício social de 31 de dezembro de 2021 se justifica pelo aumento tanto da receita (explicado anteriormente), quanto pelo aumento do ativo médio, que em sua maioria é explicado pelo aumento nas linhas de imóveis a comercializar e contas a receber. A diminuição observada entre os exercícios sociais de 31 de dezembro de 2021 e de 31 de dezembro de 2022 se dá em função do aumento do ativo médio ter sido maior que o aumento da receita (explicado anteriormente). Este aumento do ativo médio se deve majoritariamente pelo crescimento da linha de imóveis a comercializar. A diminuição observada entre os exercícios sociais de 31 de dezembro de 2022 e de 31 de dezembro de 2023 se dá em função de que aumento do ativo médio ter sido maior que o aumento da receita (explicado anteriormente). Este aumento do ativo médio se deve majoritariamente pelo crescimento da linha de imóveis a comercializar.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Indicadores Financeiros

Os indicadores financeiros referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2023 e aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020, tiveram as seguintes variações, conforme tabela abaixo:

	30 de junho de	31 de dezembro de		
	2023	2022	2021	2020
Índice de Liquidez Geral				
(Ativo Total/Passivo Total)	1,38	1,34	1,33	1,31
Índice de Liquidez Total				
(Passivo Circulante + Não Circulante/Patrimônio Líquido)	2,60	2,97	3,00	3,18
Índice de Liquidez Seca				
(Ativo Circulante - Estoques de imóveis / Passivo Circulante)	1,58	1,54	2,00	2,50

O Índice de Liquidez Geral (Ativo Total/Passivo Total) foi de 1,38x (vezes) em 30 de junho de 2023, de 1,34x (vezes) em 31 de dezembro de 2022, de 1,33x em 31 de dezembro de 2021 e de 1,31x em 31 de dezembro de 2020, alinhado ao lançamento de novos projetos de incorporação imobiliária e consequentes reflexos no ativo. O Índice de Liquidez Geral demonstra a capacidade da Companhia em honrar os seus compromissos, uma vez que seus ativos superam seus passivos.

O Índice de Liquidez Total (passivo circulante acrescido de passivo não circulante/patrimônio líquido) foi de 2,60x (vezes) em 30 de junho de 2023, de 2,97x (vezes) em 31 de dezembro de 2022, de 3,00x e de 3,18x, respectivamente, em 31 de dezembro de 2021 e 2020. A redução das obrigações de curto e longo prazo em relação ao patrimônio líquido para o período de seis meses findo em 30 junho de 2023 ocorreu em razão da geração e retenção de lucros nos últimos exercícios.

O Índice de Liquidez Seca (Ativo Circulante – Estoques de imóveis / Passivo Circulante) refletiu a redução do valor de investimentos em terrenos registrados no ativo circulante, com consequente aumento do passivo circulante. A redução do índice de liquidez seca entre 30 de junho de 2023, 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020 se deve ao aumento proporcionalmente maior dos empréstimos e financiamentos de curto prazo.

b. Estrutura de capital

Os diretores da Companhia entendem que sua atual estrutura de capital, mensurada principalmente pela relação do seu passivo total e seu patrimônio líquido apresenta níveis adequados de alavancagem.

Em 30 de junho de 2023, o patrimônio líquido da Companhia era de R\$ 525,1 milhões, comparado a R\$ 409,0 milhões em 31 de dezembro de 2022, R\$ 317,2 milhões em 31 de dezembro de 2021 e R\$ 230,1 milhões em 31 de dezembro de 2020. O aumento do patrimônio líquido nesses dois anos refere-se ao aumento das reservas de lucros no período e ao aumento de capital pela oferta pública de valores mobiliários.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Em 30 de junho de 2023, a estrutura de capital da Companhia era composta por 28% de capital próprio (patrimônio líquido) e 72% de capital de terceiros (passivo total), enquanto em 31 de dezembro de 2022 era composta por 25% de capital próprio (patrimônio líquido) e 75% de capital de terceiros (passivo total), em 31 de dezembro de 2021 era composta por 25% de capital próprio (patrimônio líquido) e 75% de capital de terceiros (passivo total) e em 31 de dezembro de 2020 era composta por 24% de capital próprio e 76% de capital de terceiros.

A maior parte dos financiamentos da Companhia é obtida pelas controladas da Companhia junto à Caixa Econômica Federal nas modalidades de Crédito Associativo (Financiamento à produção). Estes financiamentos estão garantidos por hipotecas e outras avenças dos respectivos imóveis.

Os diretores da Companhia acompanham constantemente a relação entre capital próprio e capital de terceiros visando a manutenção de uma relação que propicie maior retorno ao capital investido pelos acionistas da Companhia sem depreciação de sua liquidez, buscando assim a sustentabilidade de seu negócio no longo prazo.

c. Capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

Os diretores acreditam que a Companhia possui capacidade de pagamento de todos os seus compromissos financeiros de curto e longo prazo. Esta situação pode ser verificada por meio de índices de liquidez corrente (calculado pela divisão do ativo circulante da Companhia pelo passivo circulante) e de endividamento (calculado pela divisão da dívida líquida – empréstimos e financiamentos de curto e longo prazo menos caixa e equivalentes de caixa – pelo EBITDA dos últimos 12 meses).

Os diretores da Companhia acreditam que a manutenção da saúde econômico-financeira da Companhia é consequência da execução dos empreendimentos dentro das previsões orçadas, seja em relação a vendas, seja prazo e custo de obra, e respectiva rentabilidade. Adicionalmente o controle de despesas mantém o percentual deste gasto em patamares saudáveis.

	30/06/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Índice de Liquidez Corrente				
(Ativo Circulante/Passivo Circulante)	3,27	3,44	4,78	5,92
Índice de Endividamento - nível de alavancagem				
(Dívida Líquida/Patrimônio Líquido)	0,43	0,47	0,36	0,38
Índice de Endividamento				
(Dívida Líquida/EBITDA ajustado anualizado)	0,75	0,86	0,54	0,48

O Índice de Liquidez Corrente (Ativo Circulante/Passivo Circulante) apresentou uma queda durante o triênio de 2022, 2021 e 2020, e também considerando o período de seis meses findo em 30 de junho de 2023, entretanto continuou demonstrando a liquidez positiva da companhia para necessidades de curto prazo. Essa diferença foi resultado da variação do passivo circulante ter sido maior que a variação do ativo circulante. O aumento do passivo circulante ano após ano se deve majoritariamente pelo crescimento das linhas de empréstimos e credores a pagar por aquisição de imóveis.

O Índice de Endividamento (nível de alavancagem) (dívida líquida bancária sobre o patrimônio líquido) foi de 0,43x em 30 de junho de 2023, ante 0,47x em 31 de dezembro de 2022, 0,36x em 31 de dezembro de 2021 e 0,38x em 31 de dezembro de 2020. O aumento do endividamento observado entre exercícios sociais de 2020 e de 2022 se deve ao aumento da dívida bruta durante

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

o período (explicado anteriormente). Enquanto a diminuição do endividamento em 31 de dezembro de 2023 se deve principalmente pelo aumento do patrimônio líquido.

O Índice de Endividamento do período de seis meses findo em 30 de junho de 2023 foi de 0,75x, ante 0,86x em 31 de dezembro de 2022, 0,54x em 31 de dezembro de 2021 e 0,48x em 31 de dezembro de 2020, o que demonstra a diminuição da dívida no tempo em relação ao EBITDA ajustado. O aumento do índice observado entre os exercícios sociais de 2020 e de 2021 se deve ao fato de que o aumento do EBITDA ajustado ter sido mais representativo que o aumento da dívida líquida. Enquanto a variação observada entre os exercícios sociais de 2022 e de 2023 se deve principalmente pelo aumento da dívida líquida (explicado anteriormente).

d. Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes utilizadas

No período de seis meses findo em 30 de junho de 2023, bem como nos últimos três exercícios sociais, a Companhia utilizou geração de caixa próprio e empréstimos contratados junto a instituições financeiras de primeira linha para financiar suas necessidades de capital, como por exemplo empréstimos contraídos junto à Caixa Econômica Federal para viabilizar os empreendimentos.

Para maiores informações sobre o financiamento da Companhia mediante empréstimos junto a instituições financeiras, vide item 2.1.f.(i) abaixo.

e. Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez

As principais fontes de recurso para as necessidades de capital de giro que a Companhia pretende utilizar no curso regular de seus negócios são os financiamentos de linha de crédito junto à Caixa Econômica Federal, do Crédito Associativo e demais modalidades do Sistema Financeiro Nacional, através de diferentes linhas de crédito para cobrir as exposições de caixa, quando há, buscando sempre o menor custo de capital.

Os Diretores acreditam que, com base em seus atuais planos operacionais e de investimento, o saldo e sua geração de caixa, somados à possibilidade de captação de recursos de terceiros, quando necessária, suportam a eventual necessidade de recursos para o financiamento do capital de giro e para a realização de investimentos.

f. Níveis de endividamento e as características de tais dívidas

Em 30 de junho de 2023, o saldo dos empréstimos e financiamentos da Companhia era de R\$ 550,5 milhões. Em 31 de dezembro de 2022, o saldo dos empréstimos e financiamentos da Companhia era de R\$ 532,8 milhões (R\$ 406,0 milhões e R\$ 290,7 milhões em 31 de dezembro de 2021 e 2020, respectivamente). A dívida líquida é calculada pela soma dos empréstimos e financiamentos registrados no passivo circulante e não circulante, deduzidos dos valores registrados como caixa e equivalente de caixa, e totalizou R\$ 225,5 milhões em 30 de junho de 2023, R\$ 192,8 milhões em 31 de dezembro de 2022 (R\$ 114,6 milhões e R\$ 86,5 milhões em 31 de dezembro de 2021 e 2020, respectivamente).

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

As principais características da dívida líquida da Companhia, com base em suas demonstrações financeiras consolidadas, estão indicadas na tabela abaixo:

(em milhares de reais)							
	Características	Taxa de Juros % a.a	Ano de Vencimento	Em 30 de junho de	Em 31 de dezembro de		
				2023	2022	2021	2020
Caixa Econômica Federal	Crédito Associativo (financiamento à produção)	126% CDI a.a	Conforme tabela de vencimentos abaixo	-	12.528	296.671	8.200
Caixa Econômica Federal	Crédito Associativo (financiamento à produção)	8,30% a 9% + TR ao ano		288.576	190.742	18.766	282.489
Caixa Econômica Federal	Crédito Associativo (financiamento à produção)	Poupança + 5% ao ano		68.745	211.655	-	-
Banco Votorantim S.A	Cédula de Crédito Bancário	CDI + 2,3% a.a.		28.905	81.545	30.000	-
Banco Itaú Unibanco	Cédula de Crédito Bancário	CDI + 1,8% a.a		60.000	-	-	-
Banco Bradesco	Cédula de Crédito Bancário	CDI + 1,8% a.a		80.000	-	-	-
Banco Itaú Unibanco	Debêntures	CDI + 2,25%		24.244	36.336	60.533	-
Dívida Bruta				550.470	532.806	405.970	290.689
Circulante				113.149	118.476	59.793	119
Não Circulante				437.321	414.330	346.177	290.570
Dívida Bruta				550.470	532.806	405.970	290.689
Caixa, Equivalentes de Caixa e Depósitos vinculados a Financiamentos				324.957	340.031	291.371	204.233
Dívida Líquida				225.513	192.775	114.599	86.466

A tabela a seguir evidencia o perfil de amortização dos empréstimos e financiamentos da Companhia no encerramento dos exercícios de 2022, 2021 e 2020, bem como no período de seis meses findo em 30 de junho de 2023:

(em milhares de reais)	Em 30 de junho de	Em 31 de dezembro		
	2023	2022	2021	2020
2020				
2021				119
2022			30.000	26.901
2023	113.149	118.476	65.793	138.644
2024	87.878	26.727	14.293	125.025
2025	68.578	111.704	63.613	
Acima de 2025	280.865	275.899	232.271	-
Total	550.470	532.806	405.970	290.689

(i) Contratos de empréstimo e financiamento relevantes

Em 30 de junho de 2023, a Companhia possuía 51 contratos de financiamento, representando um total de R\$ 550,5 milhões.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Tratam-se de contratos de: (i) Crédito Associativo com a Caixa Econômica Federal, garantidos por hipotecas e outras avenças dos respectivos imóveis; e (ii) Cédulas de Crédito Bancárias celebradas junto aos bancos Itaú Unibanco S.A, Banco Bradesco S.A e Banco Votorantim S.A, ambos cuja emitente é a Companhia e não há avalistas ou fiadores.

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possuía 51 contratos de financiamento, representando um total de R\$ 414,9 milhões. Trata-se de contratos de Crédito Associativo com a Caixa Econômica Federal, garantidos por hipotecas e outras avenças dos respectivos imóveis. Alguns desses contratos possuem a sócia Cyrela Brazil Realty S.A. como fiadora.

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia possuía 42 contratos de financiamento, representando um total de R\$ 315,4 milhões. Trata-se de contratos de Crédito Associativo com a Caixa Econômica Federal, garantidos por hipotecas e outras avenças dos respectivos imóveis. Alguns desses contratos possuem a sócia Cyrela Brazil Realty S.A. como fiadora.

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia possuía 35 contratos de financiamento, representando um total de R\$ 290,7 milhões. Trata-se de contratos de Crédito Associativo com a Caixa Econômica Federal, garantidos por hipotecas e outras avenças dos respectivos imóveis. 100% desse montante (R\$ 290,7 milhões) possui como fiador a sócia Cyrela Brazil Realty S.A.

(ii) Outras relações de longo prazo com instituições financeiras

Nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020, bem como no período de seis meses findo em 30 de junho de 2023, a Companhia não possuía quaisquer outras relações de longo prazo com instituições financeiras além daquelas citadas neste Formulário de Referência e em suas demonstrações financeiras e respectivas notas explicativas.

(iii) Grau de subordinação entre as dívidas

Os contratos de empréstimos e financiamentos da Companhia compostos por dívidas com garantia real, garantia fidejussória e quirografárias, são garantidos por meio de diversos instrumentos, incluindo construções, imóveis e aval da sócia Cyrela Brazil Realty S.A.

As operações garantidas por alienação fiduciária de bens foram classificadas como sendo de garantia real e estariam excluídas em caso de concurso de credores. As demais obrigações foram classificadas como garantia quirografária e não há subordinação entre elas.

Em caso de eventual concurso de credores, o grau de subordinação entre as dívidas da Companhia e suas subsidiárias deverá seguir a ordem de preferência prevista no art. 83 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, qual seja, créditos trabalhistas, créditos com garantia real, créditos tributários e créditos quirografários, respectivamente. Salientamos que a Companhia e suas subsidiárias administram os empreendimentos em regime especial tributário de Patrimônio de Afetação o que coloca o patrimônio desses empreendimentos destacados.

(iv) Eventuais restrições impostas ao emissor, em especial, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e à alienação de controle societário, bem como se o emissor vem cumprindo essas restrições

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Na data deste Formulário de Referência, a Companhia e suas controladas cumpriam com as obrigações decorrentes de seus contratos financeiros relacionadas a determinadas restrições – limites de endividamento, contratação de novas dívidas, distribuição de dividendos, alienação de ativos, alienação de controle acionário, emissão de novos valores mobiliários – inclusive, com seus *covenants* financeiros. As principais obrigações e restrições dos contratos celebrados pela Companhia, na qualidade de devedora, estão descritas abaixo:

1) *Cédula de Crédito Bancário Empréstimo - Banco Bradesco S.A.*

Além das restrições descritas abaixo, não foram impostas outras restrições e *covenants* financeiros ao emissor:

- Cláusula de Vencimento Antecipado: transferência, a qualquer título, do controle acionário ou da titularidade das quotas sociais da Companhia, bem como se houver a sua incorporação, cisão, fusão ou reorganização societária, exceto se não houver impacto no estado econômico-financeiro da Companhia.

2) *Cédula de Crédito Bancário - Itaú Unibanco S.A.*

- Cláusula de Vencimento Antecipado: ocorrer qualquer mudança, transferência ou a cessão, direta ou indireta, do controle societário/acionário, ou ainda a incorporação, fusão ou cisão de qualquer incorporadora controlada pela Companhia;
- Cláusula de Vencimento Antecipado: falta de cumprimento pela Emitente e/ou por qualquer Devedor Solidário, no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária, principal ou acessória, decorrente deste Título ou de qualquer outra dívida financeira de responsabilidade da Companhia e/ou de qualquer Devedor Solidário, inclusive contraída perante terceiros;
- Cláusula de Vencimento Antecipado: se ocorrer qualquer mudança, transferência ou a cessão, direta ou indireta, do controle societário/acionário, ou ainda a incorporação, fusão ou cisão da Companhia e/ou de qualquer devedor solidário, sem expressa anuência do Credor;
- Cláusula de Vencimento Antecipado: se houver a cessão, venda, alienação e/ou qualquer outra forma de transferência, gratuita ou onerosa, pela Companhia e/ou por qualquer Devedor Solidário (i) de bens escriturados no respectivo ativo imobilizado cujo valor corresponda a mais do que 10% (dez por cento) do valor desta rubrica contábil, ou (ii) de ativos e/ou participações societárias em subsidiária. e/ou controladas que gerem, de forma individual ou agregada, mais do que 10% (dez por cento) da receita líquida da Emitente ou de qualquer Devedor Solidário, conforme o caso, considerado um período de 12 (doze meses findo na data base das respectivas demonstrações financeiras consolidadas mais atuais disponíveis;

3) *Cédula de Crédito Bancário - Banco Votorantim S.A.*

Além das restrições descritas abaixo, não foram impostas outras restrições e *covenants* financeiros ao emissor:

- Cláusula de Vencimento Antecipado: verificação de inadimplência ou decretação de vencimento antecipado de qualquer outro contrato que o Emitente tenha celebrado com

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

quaisquer terceiros, com o Banco Votorantim e/ou com qualquer outra empresa coligada, controlada e/ou controladora, de forma direta ou indireta, do Banco Votorantim;

- Cláusula de Vencimento Antecipado: modificação na composição do capital social da Companhia, de qualquer SPE responsável pelo(s) Empreendimento(s) Imobiliário(s), se aplicável, bem como qualquer alteração, transferência ou cessão de seu controle societário, direto ou indireto, ou ainda, a ocorrência de incorporação, fusão ou cisão da Companhia ou de qualquer SPE;

Em 16 de agosto de 2023, o saldo remanescente da CCB Votorantim foi integralmente liquidado, sendo que, na data de entrega deste Formulário de Referência não havia saldo remanescente em aberto da CCB Votorantim.

4) *Contrato de Abertura de Crédito Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário, na qualidade de Fiadora – Caixa Econômica Federal.*

Nos contratos de Crédito Associativo contratado pelas controladas da Companhia junto à Caixa Econômica Federal (Financiamento à produção), destacam-se as seguintes cláusulas contratuais de observância de *covenants* não financeiros:

- Cláusula de Vencimento Antecipado: vender ou prometer vender o imóvel hipotecado, sem prévio e expresse consentimento da Caixa; e
- Cláusula de Vencimento Antecipado: mudança na composição societária da Companhia ou se houver alteração no controle societário, direto ou indireto, da Companhia ou de qualquer dos seus Fiadores e se esses, na condição de titular das quotas ou ações de emissão do devedor, realizar a venda, cessão ou de qualquer forma onerar as suas quotas ou ações, inclusive, os seus futuros rendimentos, frutos, lucros ou vantagens, antes de liquidadas todas as obrigações, pecuniárias ou não, decorrentes deste Financiamento, salvo por prévia e expressa anuência da Caixa, com exceção de transferências realizadas entre empresas do mesmo grupo econômico da Companhia ou dos Fiadores.

5) *Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única.*

Além das restrições descritas abaixo, não foram impostas outras restrições e *covenants* financeiros ao emissor:

- Cláusula de Vencimento Antecipado Automático: qualquer mudança da estrutura acionária da Emissora, com exceção das alterações da composição acionária da Emissora que sejam autorizadas nos termos do Acordo de Acionistas da Companhia, e que não venham transferir ou alterar o controle da Emissora existente na data de assinatura da Escritura de Emissão;
- Cláusula de Vencimento Antecipado Automático: cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária, exceto: (a) se previamente autorizado por Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação; ou (b) se exclusivamente no caso de cisão, fusão ou

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

incorporação da Companhia, tiver sido assegurado aos Debenturistas que o desejarem resgate das Debêntures de que forem titulares, nos termos da Escritura de Emissão;

- Cláusula de Vencimento Antecipado Automático ocorrência de transferência do controle acionário, direto ou indireto, da Emissora, pelos atuais controladores da Companhia, bem como no caso de qualquer alteração do controle acionário, inclusive em virtude da aquisição originária do controle;
- Cláusula de Vencimento Antecipado Automático: vencimento antecipado de quaisquer dívidas e/ou obrigações financeiras da Companhia, em especial aquelas oriundas de dívidas bancárias e operações de mercado de capitais, local ou internacional, no valor unitário ou global igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais);
- Cláusula Vencimento Antecipado Não Automático: redução de capital social da Companhia, conforme disposto no artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, exceto para absorção de prejuízos já conhecidos na Data de Emissão, nos termos da lei;
- Cláusula Vencimento Antecipado Não Automático: inadimplemento, pela Companhia, de qualquer dívida ou obrigação em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, por período superior a qualquer período de cura aplicável;
- Cláusula de Vencimento Antecipado Não Automático: cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência, pela Emissora por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, que representem, no mínimo, R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) da totalidade do ativo da Companhia.

Ainda, vale ressaltar que a Companhia é fiadora nos contratos financeiros celebrados por suas controladas e, portanto, também assume obrigações decorrentes de tais contratos financeiros.

Conforme descrito acima, na data deste Formulário de Referência, os contratos de empréstimo e financiamento celebrados pela Companhia, na qualidade de devedora ou fiadora, que possuem cláusulas prevendo *cross-default* e/ou *cross-aceleration* representam 20,6% do endividamento da Companhia.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Em 30 de junho de 2023 e em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020, observou todos os *covenants* financeiros bem como demais cláusulas restritivas previstas em seus instrumentos de dívida. A tabela abaixo demonstra o saldo devedor para cada uma de suas dívidas em 30 de junho de 2023.

Empresa	Operação	Emissão/Série	Total em 30/06/2023
Plano&Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.	Debênture	1ª Emissão, Série Única	R\$ 24.244.000,00
Plano&Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.	Cédula de Crédito Bancário – Banco Bradesco S.A	N/A	R\$ 80.000.000,00
Plano&Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.	Cédula de Crédito Bancário – Banco Itaú Unibanco S.A	N/A	R\$ 60.000.000,00
Plano&Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.	Cédula de Crédito Bancário – Banco Votorantim S.A	N/A	R\$ 28.905.000,00
Plano&Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.	Crédito Associativo (financiamento à produção) – Caixa Econômica Federal	N/A	R\$ 357.321.000,00

g. Limites dos financiamentos contratados e percentuais já utilizados

Os financiamentos contratados até 31 de julho de 2020 no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação eram respaldados pela controladora Cyrela, que possuía limites de financiamentos aprovados junto à Caixa Econômica Federal. No entanto, desde 01 de agosto de 2020, a Companhia possui limites de financiamentos próprios. A destinação de seus recursos é exclusivamente à utilização nas obras dos respectivos empreendimentos. Os recursos são liberados conforme avanço físico-financeiro das obras. Para os demais tipos de dívida, não há condições para liberação dos recursos.

h. Alterações significativas em cada item das demonstrações de resultado e de fluxo de caixa

As informações financeiras contidas e analisadas a seguir são derivadas das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020, bem como das informações financeiras consolidadas relativas ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2023, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com o IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO

Apresentamos a seguir as explicações das principais variações ocorridas e as explicações sobre o resultado da Companhia, a partir das suas demonstrações financeiras:

DISCUSSÃO DAS PRINCIPAIS VARIAÇÕES NAS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 COMPARADO AO PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2022.

	Período de seis meses findo em 30 de junho de		
(em R\$ milhões, exceto %)	2023	2022	2023 x 2022
RECEITA LÍQUIDA	875,7	655,4	33,6%
CUSTOS DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS	(560,9)	(479,3)	17,0%
% Receita Líquida	64,1%	73,1%	(9) pp
LUCRO BRUTO	314,8	176,1	78,7%
Margem Bruta	36,0%	26,9%	9,1 pp
DESPEAS (RECEITAS) OPERACIONAIS	(183,8)	(122,5)	50,1%
Despesas comerciais	(107,8)	(73,4)	46,9%
Despesas gerais e administrativas	(55,7)	(42,3)	31,9%
Resultado de Equivalência Patrimonial	(0,2)	0,0	9650,0%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(20,0)	(6,8)	193,0%
% Receita Líquida	21,0%	18,7%	2,3 pp
RESULTADO OPERACIONAL	131,0	53,6	144,3%
Margem Operacional	15,0%	8,2%	6,8 pp
RECEITAS (DESPEAS) FINANCEIRAS	3,6	2,6	39,2%
Receitas financeiras	17,8	13,0	37,5%
Despesas financeiras	14,3	10,4	37,1%
% Receita Líquida	0,4%	0,4%	0,0 pp
RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	134,6	56,2	139,5%
% Receita Líquida	15,4%	8,6%	6,8 pp
Imposto de renda e contribuição social	(21,1)	(14,8)	42,1%
Imposto de renda e contribuição social – corrente	(17,1)	(13,8)	24,3%
Imposto de renda e contribuição social – diferido	(3,9)	(1,1)	273%
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	113,5	41,4	174,4%
Margem Líquida	13,0%	6,3%	6,7 pp

Receita líquida

No período de seis meses findo em 30 de junho de 2023, a receita operacional líquida totalizou R\$ 875,7 milhões, representando um aumento de 33,6%, comparado ao mesmo período de 2022, quando totalizou R\$ 655,4 milhões, devido, especialmente aos seguintes fatores: a linha de venda de imóveis (receita bruta) registrou um total de R\$ 917,7 milhões no período de seis meses findo em 30 de junho de 2023, um aumento de R\$ 242,5 milhões quando comparado com o período de seis meses findo em 30 de junho de 2022, quando totalizou R\$ 675,2 milhões. Esse crescimento ocorreu em parte pelo aumento das unidades vendidas, em que no período de seis meses findo em 30 de junho de 2023 foram comercializadas 5.872 unidades, comparado com 4.176 unidades no mesmo período findo em 30 de junho de 2022, atrelado ao aumento do “percentage of completion” (POC) das obras, tendo em vista que em 30 de junho de 2023 a Companhia possuía 61 empreendimentos em atividade, comparado com 48 em 30 de junho de 2022.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados

No período de seis meses findo em 30 de junho de 2023, o custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados foi de R\$ 560,9 milhões, representando um aumento de 17,0%, comparado ao mesmo período de 2022, quando totalizou R\$ 479,3 milhões, devido, especialmente aos seguintes fatores: a linha de custo dos imóveis vendidos registrou R\$ 552,8 milhões no período de seis meses findo em 30 de junho de 2023, um aumento de R\$ 88,8 milhões quando comparado com o mesmo período findo em 30 de junho de 2022, quanto totalizou R\$ 464,0 milhões. Esse aumento ocorreu majoritariamente pela evolução do número de obras em andamento da Companhia, em que em 30 de junho de 2023 havia 61 obras, comparado com 49 obras em 30 de junho de 2022. Outra linha que é responsável pelo aumento dos custos é a de encargos financeiros apropriados, que representa os juros pagos pelos contratos de financiamento das obras. No período seis meses findo em 30 de junho de 2023, os encargos financeiros apropriados totalizaram R\$ 21,8 milhões, comparado com R\$ 14,8 milhões no mesmo período findo em 30 de junho de 2022, um avanço de R\$ 7,1 milhões. A variação dessa linha acompanha a variação da quantidade de obras em andamento.

Lucro bruto

No período de seis meses findo em 30 de junho de 2023, o lucro bruto foi de R\$ 314,8 milhões, representando um aumento de 78,7%, comparado ao mesmo período de 2022, quando totalizou R\$ 176,1 milhões. A margem bruta (receita bruta menos os abatimentos – receita líquida - menos os custos dos imóveis vendidos e dos serviços prestados) do período foi de 36,0%, apresentando, portanto, um aumento de 9,1 p.p. comparado ao mesmo período de 2022, quando registrou 26,9%, sendo que tal aumento foi motivado, em especial, pelo aumento da receita entre os períodos e pelo controle eficiente da variação dos custos de construção.

Despesas (receitas) operacionais

No período de seis meses findo em 30 de junho de 2023, o crescimento das despesas (receitas) operacionais foi inferior ao crescimento da receita líquida, quando comparado ao mesmo período findo em 30 de junho de 2022. No período de seis meses findo em 30 de junho de 2023, as despesas comerciais representavam 12,3% da receita, representando um aumento de 1,1 p.p. quando comparado ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2022, aumento este devido a: a linha de legais e cartoriais que se referem aos gastos de imposto sobre a transmissão de bens imóveis (“ITBI”) e registro de alguns clientes, o qual o valor varia de acordo com o número de unidades vendidas no período. No período de seis meses findo em 30 de junho de 2023, a Companhia vendeu um total de 5.872 unidades, o que representa um aumento de 1.696 unidades quando comparado ao mesmo período findo em 30 de junho de 2022, em que foram comercializadas 4.176 unidades. Atrelado a isso está também a linha de despesas com vendas, que se referem as comissões pagas pelas unidades vendidas, número que também varia de acordo com a quantidade de vendas. As despesas administrativas do período representaram 6,4% da receita, não apresentando, portanto, variação quando comparado ao mesmo período de 2022.

Resultado Operacional

No período de seis meses findo em 30 de junho de 2023, o resultado operacional atingiu R\$ 131,0 milhões, o que, representou, um aumento de 144,3% quando comparado ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2022, quando totalizou R\$ 53,6 milhões. Esse aumento decorre, principalmente, em vista da evolução do lucro bruto entre os períodos e o controle eficiente da variação das despesas operacionais.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Receitas (despesas) financeiras

No período de seis meses findo em 30 de junho de 2023, o resultado financeiro da Companhia foi de R\$ 3,6 milhões, representando um aumento de 39,2% quando comparado ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2022, quando totalizou R\$ 2,6 milhões. Este fato foi motivado, sobretudo, pelo crescimento das receitas financeiras em 37,5%, no período de seis meses findo em 30 de junho de 2023 em comparação com o período seis meses findo em 30 de junho de 2022. Bem como pelo crescimento, em nível inferior, das despesas financeiras em 37,1%, no período de seis meses findo em 30 de junho de 2023, em comparação com o período de seis meses findo em 30 de junho de 2022, este crescimento das despesas se deve principalmente pelo aumento de dívidas corporativas contraídas pela Companhia durante o período.

Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social

No período de seis meses findo em 30 de junho de 2023, o resultado antes do imposto de renda e da contribuição social totalizou R\$ 134,6 milhões, representando um aumento de 139,15% quando comparado ao mesmo período findo em 30 de junho de 2022, quando totalizou R\$ 56,2 milhões. Esse aumento decorre, principalmente, do crescimento do resultado operacional da Companhia acompanhado por um resultado positivo do resultado financeiro.

Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido) no período de seis meses encerrados em 30 de junho de 2023 foi de R\$ 21,1 milhões comparativamente a R\$ 14,8 milhões de imposto no período de seis meses encerrados em 30 de junho de 2022. Esse imposto representou 15,4% do resultado antes do imposto de renda e contribuição social gerado no acumulado do ano contra 8,6% atingidos no período de seis meses encerrados em 30 de junho de 2022. Tal variação ocorreu devido ao aumento de R\$ 3,3 milhões no imposto de renda e contribuição social corrente, com R\$ 2,8 milhões no imposto de renda e contribuição social diferido do período, variação esta decorrente do aumento da receita a compararmos os primeiros semestres de 2023 e 2022.

Lucro líquido do exercício

No período de seis meses findo em 30 de junho de 2023 o lucro líquido atingiu R\$ 113,5 milhões, o que representa um aumento de 174,4% em relação ao mesmo período findo em 30 de junho de 2022, quando totalizou R\$ 41,4 milhões. Adicionalmente, o lucro líquido para o período doze meses findo em 30 de junho de 2023 (Lucro Líquido *LTM* – calculado a partir da soma do lucro líquido para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, com o lucro líquido do período de seis meses findo em 30 de junho de 2023, e subtraído o lucro líquido do período de seis meses findo em 30 de junho de 2022) foi de R\$ 202,0 milhões. Para o período de três meses findo em 30 de junho de 2023 o lucro líquido foi de R\$ 69,0 milhões.

A Companhia entregou 13,0% de margem líquida no período de seis meses findo em 30 de junho de 2023, apesar da pressão motivada pelo aumento de custos de construção. As pressões inflacionárias se reduziram no final do período de seis meses findo em 30 de junho de 2023, sendo suficientes para garantir uma margem líquida superior à do exercício anterior.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

DISCUSSÃO DAS PRINCIPAIS VARIAÇÕES NAS DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO PARA O EXERCÍCIO ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E O MESMO EXERCÍCIO ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(em R\$ milhões, exceto %)	2022 (reapresentado)	2021	2022 x 2021
RECEITA LÍQUIDA	1.492,2	1.271,3	17,4%
CUSTOS DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS	(1.062,3)	(874,5)	21,5%
% Receita Líquida	71,2%	68,8%	(2,4) pp
LUCRO BRUTO	429,9	396,8	8,4%
Margem Bruta	28,8%	31,2%	-2,4 pp
DESPESAS (RECEITAS) OPERACIONAIS	(268,1)	(233,0)	15,0%
Despesas comerciais	(158,2)	(149,9)	5,5-%
Despesas gerais e administrativas	(89,1)	(79,6)	12,0%
Resultado de Equivalência Patrimonial	(0,5)	(0,0)	23100,00%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(20,3)	(3,5)	475,3%
% Receita Líquida	18,0%	18,3%	(0,3) pp
RESULTADO OPERACIONAL	161,9	163,8	(1,2)%
Margem Operacional	10,8%	12,9%	(2,1) pp
RECEITAS (DESPESAS) FINANCEIRAS	4,5	(1,9)	338,8%
Receitas financeiras	28,8	7,4	288,7%
Despesas financeiras	(24,4)	(9,3)	162,7%
% Receita Líquida	0,3%	(0,1)%	0,4 pp
RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	166,3	161,9	2,7%
% Receita Líquida	11,1%	12,7%	(1,6) pp
Imposto de renda e contribuição social	33,8	(26,8)	25,9%
Imposto de renda e contribuição social - corrente	(30,0)	(25,9)	15,9%
Imposto de renda e contribuição social - diferido	(3,8)	(0,9)	301,1%
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	132,6	135,1	(1,9)%
Margem Líquida	8,9%	10,6%	(1,7) pp

Receita líquida

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, a receita operacional líquida totalizou R\$ 1.492,2 milhões, representando um aumento de 17,4%, comparado ao mesmo período de 2021, quando totalizou R\$ 1.271,3 milhões, devido, especialmente aos seguintes fatores: a linha de venda de imóveis (receita bruta) registrou um total de R\$ 1.529,5 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, um aumento de R\$ 229,0 milhões quando comparado com o mesmo período encerrado 31 de dezembro de 2021, quando totalizou R\$ 1.300,5 milhões. Esse crescimento ocorreu em parte pelo aumento das unidades vendidas, em que no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022 foram comercializadas 9.200, comparado com 8.019 unidades para o mesmo período encerrado em 31 de dezembro de 2021. Este fato está atrelado ao aumento do “percentage of completion” (POC) das obras, tendo em vista que em 31 de dezembro de 2022 a Companhia possuía 60 empreendimentos em atividade, comparado com 56 em 31 de dezembro de 2021.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados

O custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados no exercício social encerrado em 31 de dezembro 2022 foi de R\$ 1.062,3 milhões (representativo de 71,2% da receita líquida do período), representando um aumento de 21,5%, comparado ao mesmo período de 2021, quando totalizou R\$ 874,5 milhões (representativo de 68,8% da receita líquida do período). O incremento nos custos deve-se especialmente a linha de custo dos imóveis vendidos que registrou R\$ 1.022,5 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, um aumento de R\$ 174,2 milhões quando comparado com o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, quando totalizou R\$ 848,2 milhões. Esse aumento ocorre majoritariamente pela evolução do número de obras em andamento da Companhia, em que em 31 de dezembro de 2022 haviam 60 obras, comparado com 56 em 31 de dezembro de 2021. Outra linha que é responsável pelo aumento dos custos é a de encargos financeiros apropriados, que representa os juros pagos pelos contratos de financiamento das obras. No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, os encargos financeiros apropriados totalizaram R\$ 38,2 milhões, representando um avanço de R\$ 12,0 milhões quando comparado com o mesmo período encerrado em 31 de dezembro de 2021, quando totalizou R\$ 26,2 milhões. Esta variação acompanha a variação da quantidade de obras em andamento.

Lucro bruto

O lucro bruto acumulado no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$ 429,9 milhões, representando um aumento de 8,4% quando comparado ao mesmo período de 2021, quando totalizou R\$ 396,8 milhões. A margem bruta (receita bruta menos os abatimentos – receita líquida - menos os custos dos imóveis vendidos e dos serviços prestados) do período foi de 28,8%, apresentando, portanto, uma redução de 2,4%, quando comparado ao mesmo período de 2022, quando totalizou 31,2%, motivada, em especial, pelo aumento dos custos de construção sem a possibilidade de repasse integral destas variações de custos, aos preços de venda dos produtos.

Despesas operacionais

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, as despesas operacionais totalizaram R\$ 268,0 milhões, representando um aumento de 15,0%, comparado ao mesmo período de 2021, quando totalizaram R\$ 233,0 milhões, devido, especialmente ao crescimento da receita líquida do período. O crescimento das despesas operacionais em 2022 comparado a 2021 foi inferior ao crescimento da receita líquida. As despesas comerciais passaram de 11,8% da receita no ano de 2021, para 10,6% em 2022, enquanto as despesas administrativas passaram de 6,3% da receita em 2021, para 6,0% no acumulado de 2022. Os aumentos decorrem, principalmente, da linha de legais e cartoriais que se referem aos gastos de ITBI e registro de alguns clientes, o qual o valor varia de acordo com o número de unidades vendidas no período. No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022 a Companhia vendeu um total de 8.585 unidades, o que representa um aumento de 1.323 unidades, quando comparado com o mesmo período encerrado em 31 de dezembro de 2021, quando totalizou 7.262 unidades. A linha de despesa com pessoal totalizou R\$ 45,3 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, o que representou um aumento de R\$ 4,1 milhões, quando comparado ao mesmo período encerrado em 31 de dezembro de 2021, quando totalizou R\$ 41,2 milhões. Este aumento se deve ao crescimento do quadro de colaboradores da Companhia.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Resultado Operacional

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, o resultado operacional totalizou R\$ 161,9 milhões, representando uma redução de 1,2%, comparado ao mesmo período de 2021, quando totalizou R\$ 163,8 milhões.

Receitas (despesas) financeiras

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, a linha de receitas (despesas) financeiras apresentou um resultado positivo de R\$ 4,4 milhões, representando um aumento de 338,8%, comparado ao mesmo período de 2021, quando totalizou R\$ (1,9) milhões, devido, especialmente, ao crescimento das receitas financeiras em 288,7% de 2021 para 2022, enquanto as despesas financeiras cresceram em nível inferior (162,7%). Este aumento decorre, principalmente, da alta das taxas de juros (SELIC) no mercado brasileiro, que proporcionaram maiores rendimentos para a Companhia na comparação ano contra ano, e também geraram um elevado valor de juros pagos pela Companhia proveniente de seus contratos de dívidas corporativas.

Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, o resultado antes do imposto de renda e da contribuição social totalizou R\$ 166,3 milhões, representando um aumento de 2,7%, comparado ao mesmo período de 2021, quando totalizou R\$ 161,9 milhões. Esse aumento decorre, principalmente, da manutenção do resultado operacional da Companhia acompanhado pelo crescimento de seu resultado financeiro.

Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido) no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$ 33,8 milhões comparativamente a R\$ 26,8 milhões de imposto no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021. Esse imposto representou 11,1% do resultado antes do imposto de renda e contribuição social gerado no acumulado do ano contra 12,7% atingidos no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021. Tal variação ocorreu devido ao aumento de R\$ 4,1 milhões no imposto de renda e contribuição social corrente, com R\$ 2,9 milhões no imposto de renda e contribuição social diferido do período, variação esta decorrente do aumento da receita a compararmos os anos de 2022 e 2021.

Resultado líquido do exercício

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, o lucro líquido totalizou R\$ 132,6 milhões, representando uma redução de 1,9%, comparado ao mesmo período de 2021, quando totalizou R\$ 135,1 milhões. No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, apesar da pressão motivada pelo aumento de custos de construção, a Margem Líquida foi de 8,9%, representando, portanto, uma redução de 1,7 p.p., comparada ao mesmo período de 2021, quando foi de 10,6%. As pressões inflacionárias se reduziram no final do exercício de 2022, mas não foram suficientes para garantir uma Margem Líquida em linha com o exercício anterior.

A Companhia vem gradualmente repassando esta inflação da matéria prima ao preço de venda das unidades em estoque e dos lançamentos, buscando recuperar a margem bruta e consequentemente a margem líquida.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

DISCUSSÃO DAS PRINCIPAIS VARIAÇÕES NAS DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO PARA O EXERCÍCIO ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E O MESMO EXERCÍCIO ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(em R\$ milhões, exceto %)	2021	2020	2021 x 2020
RECEITA LÍQUIDA	1.271,3	901,0	41,1%
CUSTOS DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS	(874,5)	(569,3)	53,6%
% Receita Líquida	68,8%	63,2%	5,6 pp
LUCRO BRUTO	396,8	331,6	19,6%
Margem Bruta	31,2%	36,8%	(5,6) pp
DESPEAS (RECEITAS) OPERACIONAIS	(233,0)	(181,1)	28,7%
Despesas comerciais	(149,9)	(118,8)	26,1%
Despesas gerais e administrativas	(79,6)	(59,2)	34,4%
Resultado de Equivalência Patrimonial	(0,0)	-	-
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(3,5)	(3,0)	15,9%
% Receita Líquida	-18,3%	-20,1%	(1,8) pp
RESULTADO OPERACIONAL	163,8	150,5	8,8%
Margem Operacional	12,9%	16,7%	(3,8) pp
RECEITAS (DESPEAS) FINANCEIRAS	(1,9)	1,7	(211,0)%
Receitas financeiras	7,4	6,4	16,3%
Despesas financeiras	(9,3)	(4,7)	97,4%
% Receita Líquida	(0,1)%	0,2%	(0,3) pp
RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	161,9	152,2	6,4%
% Receita Líquida	12,7%	16,9%	(4,2) pp
Imposto de renda e contribuição social	(26,8)	(20,0)	34,2%
Imposto de renda e contribuição social – corrente	(25,9)	(18,9)	37,1%
Imposto de renda e contribuição social – diferido	(0,9)	(1,1)	(15,8)%
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	135,1	132,2	2,2%
Margem Líquida	10,6%	14,7%	(4,1) pp

Receita líquida

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021, a receita operacional líquida totalizou R\$ 1.271,3 milhões, representando um aumento de 41,1%, comparado ao mesmo período de 2020, quando totalizou R\$ 901,0 milhões, devido, especialmente aos seguintes fatores: a linha de venda de imóveis (receita bruta), registrou um total de R\$ 1.300,5 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, o que representou um aumento de R\$ 377,1 milhões quando comparado com o mesmo período encerrado em 31 de dezembro de 2020, quando totalizou R\$ 923,4 milhões. Esse crescimento ocorreu em parte pelo aumento das unidades vendidas, em que no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021 foram comercializadas 8.019 unidades, comparado com 5.401 unidades vendidas no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020. Este fato está atrelado ao aumento do “percentage of completion” (POC) das obras, tendo em vista que em 31 de dezembro de 2021 a Companhia possuía 56 empreendimentos em atividade, comparado com 35 obras em 31 de dezembro de 2020.

Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados

O custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados no exercício findo em 31 dezembro 2021 foi de R\$ 874,5 milhões, representando 68,8% da receita líquida do período, comparativamente a R\$ 569,3 milhões registrado no mesmo período do ano anterior que equivalia a 63,2% da receita líquida. O incremento nos custos deve-se especialmente a linha de custo dos imóveis vendidos que

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

registrou R\$ 848,3 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, o que representou um aumento de R\$ 291,7 milhões quando comparado com o mesmo período encerrado em 31 de dezembro de 2020, quando totalizou R\$ 556,4 milhões. Esse aumento ocorre majoritariamente pela evolução do número de obras em andamento da Companhia, em que em 31 de dezembro de 2021 haviam 56 obras, comprado com 35 obras em 31 de dezembro de 2020. Outra linha que é responsável pelo aumento dos custos é a de encargos financeiros apropriados, que representa os juros pagos pelos contratos de financiamento das obras. No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, os encargos financeiros apropriados totalizaram R\$ 26,2 milhões, o que representou um aumento de R\$ 10,7 milhões, quando comparado com o mesmo período encerrado em 31 de dezembro de 2020, quando totalizou R\$ 15,4 milhões. Esta variação acompanha a variação da quantidade de obras em andamento.

Lucro bruto

Desta forma, o lucro bruto acumulado no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$ 396,8 milhões contra R\$ 331,6 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020, um ganho de 19,6%. A margem bruta (receita bruta menos os abatimentos – receita líquida - menos os custos dos imóveis vendidos e dos serviços prestados) do período teve uma redução de 5,6 pontos percentuais, atingindo 31,2% contra 36,8% no mesmo período do ano anterior.

Despesas operacionais

O crescimento das despesas operacionais em 2021 comparado a 2020 foi inferior ao crescimento da receita líquida. As despesas comerciais passaram de 13,2% da receita no ano de 2020, para 11,8% em 2021, enquanto as despesas administrativas passaram de 6,6% da receita em 2020, para 6,3% no acumulado de 2021, aumentos estes devidos à linha de despesas com vendas que se referem as comissões pagas pelas unidades vendidas, número que varia de acordo com a quantidade de vendas. No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021 a Companhia vendeu 7.262 unidades, o que representa um aumento de 2.368 unidades, comparado com o mesmo período encerrado em 31 de dezembro de 2020, quando foram comercializadas 4.894 unidades. A linha de marketing totalizou R\$ 40,1 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, o que representou um aumento de R\$ 8,8 milhões quando comparado com o mesmo período encerrado em 31 de dezembro de 2020, quando totalizou R\$ 31,3 milhões.

Resultado Operacional

O resultado operacional atingiu R\$ 163,8 milhões em 2021. No acumulado anual, o crescimento foi de 8,8% em relação a 2020.

Receitas (despesas) financeiras

O resultado financeiro anual da Companhia foi de R\$ 1,9 milhões negativos. Apesar de as receitas financeiras terem crescido 16,3% em 2021 em comparação com o ano de 2020, as despesas financeiras cresceram em nível superior, devido ao crescimento da dívida bruta da Companhia no período, o que resulta em um maior gasto com juros de financiamento.

Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social

O resultado antes do imposto de renda e da contribuição social totalizou R\$ 161,9 milhões em 2021, com aumento de 6,4% em relação aos R\$ 152,2 milhões de 2020.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido) no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$ 26,8 milhões comparativamente a R\$ 20,0 milhões de imposto no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020. Esse imposto representou 12,7% do resultado antes do imposto de renda e contribuição social gerado no acumulado do ano contra 16,9% atingidos no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020. Tal variação ocorreu devido ao aumento de R\$ 7,0 milhões no imposto de renda e contribuição social corrente, com minimização obtida pelo ganho de R\$ 0,2 milhões no imposto de renda e contribuição social diferido do período, variação esta decorrente do aumento da receita a compararmos os anos de 2021 e 2020.

Resultado líquido do exercício

O lucro líquido atingiu R\$ 135,1 milhões no acumulado de 2021. O lucro anual representa um crescimento de 2,2% em relação ao ano anterior. A Companhia entregou 10,6% de margem líquida no ano, apesar da pressão motivada pelo aumento dos custos de matéria prima.

A Companhia vem gradualmente repassando esta inflação da matéria prima ao preço de venda das unidades em estoque e dos lançamentos, buscando recuperar a margem bruta e consequentemente a margem líquida.

DEMONSTRAÇÕES DE FLUXO DE CAIXA

Apresentamos a seguir as explicações das principais variações ocorridas e as explicações sobre o fluxo de caixa da Companhia, a partir de suas demonstrações financeiras:

COMPARAÇÃO ENTRE O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 E O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2022.

Demonstrações de fluxo de Caixa (em R\$ mil, exceto %)	Período de seis meses findo em 30 de junho de		
	2023	2022	Var.%
Caixa líquido - atividades operacionais	72.471	42.106	(72,1)%
Caixa líquido – Atividades de investimento	(92.105)	(1.729)	(5227,1)%
Caixa líquido - atividades de financiamento	(73.432)	(26.277)	179,5%
Aumento (redução) de Caixa e equivalentes	(93.066)	14.100	(760)%

O fluxo de caixa das atividades operacionais apresentou um fluxo gerado de R\$ 72,5 milhões no período de seis meses findo em 30 de junho de 2023, comparado a um fluxo gerado de R\$ 42,1 milhões no período de seis meses findo em 30 de junho de 2022. A variação entre os períodos se refere a redução da linha de imóveis a comercializar (estoque) e de contas a receber da Companhia, acompanhado pelo aumento da linha de adiantamento de clientes e credores a pagar por aquisição de imóveis (compra de terrenos).

O fluxo de caixa das atividades de investimento apresentou um fluxo consumido de R\$ 92,1 milhões no período de seis meses findo em 30 de junho de 2023, comparado a um fluxo consumido de R\$ 1,7 milhão no período de seis meses findo 30 de junho de 2022, em razão da continuidade do financiamento do crescimento das Companhia, através de um aumento no capital de giro. A

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

variação entre os períodos é justificada pelo aumento das aplicações financeiras da Companhia, as quais estão concentradas majoritariamente em CDBs.

O fluxo de caixa das atividades de financiamento apresentou um fluxo consumido de R\$ 73,4 milhões no período de seis meses findo em 30 de junho de 2023, comparado a um fluxo consumido de R\$ 26,3 milhões no período de seis meses findo em 30 de junho de 2022. Essa variação se deve principalmente ao maior valor de empréstimos e financiamentos amortizado no ano, em comparação ao valor captado, quando comparado ao ano anterior. Os financiamentos contratados se concentraram em duas cédulas de crédito bancário, de R\$ 60,0 milhões com o banco Itaú e de R\$ 80,0 milhões com o banco Bradesco, respectivamente, além dos novos financiamentos de crédito associativo com a Caixa Econômica Federal referente as novas obras em andamento.

COMPARAÇÃO ENTRE O PERÍODO ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E O MESMO PERÍODO PARA O EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Demonstrações de fluxo de Caixa (em R\$ mil, exceto %)	31 de dezembro de		Var. %
	2022 (reapresentado)	2021	
Caixa líquido - atividades operacionais	68.614	74.578	-8,00%
Caixa líquido – Atividades de investimento	(22.044)	(117.887)	-81,30%
Caixa líquido - atividades de financiamento	7.329	39.424	-81,41%
Aumento (redução) de Caixa e equivalentes	53.899	(3.885)	1.478,4%

O fluxo de caixa das atividades operacionais apresentou um fluxo gerado de R\$ 68,6 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, comparado a um fluxo gerado de R\$ 74,6 milhões no mesmo período em 2021. A variação entre os períodos se deve ao aumento da linha de imóveis a comercializar (estoque).

O fluxo de caixa das atividades de investimento apresentou um fluxo consumido de R\$ 22,0 milhões no período encerrado em 31 de dezembro de 2021, comparado a um fluxo consumido de R\$ 117,9 milhões no mesmo período em 2021 em razão da continuidade do financiamento do crescimento das Companhia, através de um aumento no capital de giro. A variação do período se justifica pelo menor volume de aplicações financeiras feitas no período.

O fluxo de caixa das atividades de financiamento apresentou um fluxo gerado de R\$ 7,3 milhões no período encerrado em 31 de dezembro de 2022, comparado a um fluxo gerado de R\$ 39,4 milhões no mesmo período em 2021. Essa variação se deve principalmente ao maior valor amortizado no ano, em comparação ao valor captado, quando comparado ao ano anterior. Os financiamentos contratados que aumentaram o consumo do caixa foram aqueles de crédito associativo firmados com a Caixa Econômica Federal, em que no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022 totalizaram R\$ 414,9 milhões, comparado com R\$ 315,4 milhões para o mesmo período encerrado em 31 de dezembro de 2021.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

COMPARAÇÃO ENTRE O PERÍODO ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E O MESMO PERÍODO PARA O EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

Demonstrações de fluxo de Caixa (em R\$ mil, exceto %)	31 de dezembro de		Var. %
	2021	2020	
Caixa líquido - atividades operacionais	74.578	739	9991,7%
Caixa líquido - Atividades de investimento	(117.887)	(11.739)	-904,2%
Caixa líquido - atividades de financiamento	39.424	56.295	30,0%
Aumento (redução) de Caixa e equivalentes	(3.885)	45.295	-108,6%

O fluxo de caixa das atividades operacionais apresentou um fluxo gerado de R\$ 74,6 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021, comparado a um fluxo gerado de R\$ 0,7 milhão no mesmo período em 2020. A variação entre os períodos se deve pela redução da linha de contas a receber da Companhia.

O fluxo de caixa das atividades de investimento apresentou um fluxo consumido de R\$ 117,9 milhões no período encerrado em 31 de dezembro de 2021, comparado a um fluxo consumido de R\$ 11,7 milhão no mesmo período em 2020 em razão do aumento de investimento em imobilizado (stands de vendas). A variação entre os períodos é justificada pelo aumento das aplicações financeiras da Companhia, as quais estão concentradas, majoritariamente, em CDBs.

O fluxo de caixa das atividades de financiamento apresentou um fluxo gerado de R\$ 39,4 milhões no período encerrado em 31 de dezembro de 2021, comparado a um fluxo gerado de R\$ 56,3 milhões no mesmo período em 2020. Essa variação se deve principalmente aos empréstimos e financiamentos captados. Os financiamentos contratados que aumentaram o consumo do caixa foram aqueles de crédito associativo, firmados com a Caixa Econômica Federal. No exercício social encerrado em 31 de dezembro 2021, o saldo de financiamentos totalizou R\$ 315,4 milhões, comparado com R\$ 290,7 milhões no mesmo período encerrado em 31 de dezembro de 2020, além da cédula de crédito bancário do Banco Votorantim S.A. no montante de R\$ 30,0 milhões.

2.2 Resultados operacional e financeiro

2.2 – Comentários dos diretores sobre:

a. Resultados das operações da Companhia, em especial:

i. Descrição de quaisquer componentes importantes da receita

A Companhia, por meio de suas controladas, tem por objeto a incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários voltados substancialmente para o segmento de baixa e média renda, além da prestação de serviços relativos à construção, supervisão, estudos e projetos e a execução de quaisquer obras de engenharia civil. A principal região de atuação da Companhia é o Sudeste do Brasil, especificamente São Paulo e Grande São Paulo.

A composição da receita operacional líquida no período de seis meses findo em 30 de junho de 2023 e nos exercícios sociais encerrados em de 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020, está demonstrada a seguir:

Receita Líquida – R\$ mil	Período de seis meses findo em 30 de junho de		Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de		
	2023	2022	2022	2021	2020
Venda de imóveis	917.697	675.161	1.529.493	1.300.498	923.445
Serviços prestados	1.261	-	1.065	-	1.097
Reversão (provisão) para distrato	(21.026)	1.293	2.539	1.409	(4.831)
Receita de indenização por distrato	822	(225)	(241)	137	(65)
Ajuste a valor presente	(3.807)	(6.643)	(8.882)	(3.652)	1.760
Impostos sobre vendas e serviços	(19.274)	(14.137)	(31.769)	(27.132)	(20.454)
Receita Operacional Líquida	875.673	655.449	1.492.205	1.271.260	900.952

Os diretores da Companhia reportaram que a receita da Companhia e suas controladas são voltadas basicamente para um único segmento operacional de incorporação imobiliária, conforme especificado no item 1.4 deste Formulário de Referência. Desta forma, o reconhecimento da receita com venda de imóveis e com a prestação de serviços considera:

(i) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

- *Nas vendas de unidades concluídas*, a receita é reconhecida quando a venda é efetivada (transferência de riscos e benefícios), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.
- *Nas vendas de unidades não concluídas*, são observados os seguintes procedimentos: A Companhia e suas controladas adotaram a NBC TG 47 (IFRS 15) – “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

De acordo com a NBC TG 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”.

2.2 Resultados operacional e financeiro

Ainda de acordo com essa norma, a receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

A Companhia contabiliza os efeitos dos contratos somente quando: (i) as partes aprovam o contrato; (ii) puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; (iii) o contrato possuir substância comercial; e (iv) for provável o recebimento da contraprestação que a Companhia tem direito.

O modelo de negócios da Companhia é predominantemente baseado em contratos de compra e venda de imóveis classificados como tipo 2 com “financiamento na planta”, geralmente voltado à baixa renda. Nessa modalidade, o cliente assina “contrato de compra e venda de imóvel na planta” com a incorporadora, bem como já assina a escritura do imóvel pela fração ideal, já prevendo as condições de pagamento, conforme seguem: (i) pagamentos direto à incorporadora; (ii) financiamento bancário; (iii) recursos provenientes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS); (iv) eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo.

Os valores pagos diretamente à incorporadora (item (i) acima) representam aproximadamente de 5% a 10% do valor do imóvel, sendo o restante do valor proveniente de financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios (itens de (ii) a (iv) acima). Em seguida, o cliente firma contrato de financiamento bancário (“contrato particular, com caráter de escritura pública”) com uma instituição financeira, contemplando os valores do financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo. A liberação destes recursos fica condicionada ao andamento das obras, de acordo com o percentual atestado no Relatório de Acompanhamento Físico da Obra, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado pela instituição financeira. Este acompanhamento, para fins de liberação das parcelas, é efetuado pela área de engenharia da instituição financeira. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade do imóvel é transferida para o cliente, sendo fiduciariamente alienado à respectiva instituição financeira.

Com isso, nas vendas de unidades não concluídas, são adotados os seguintes procedimentos para reconhecimento do resultado:

- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica “Imóveis a comercializar”;

2.2 Resultados operacional e financeiro

- As receitas de vendas apuradas, conforme o item anterior, mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos;
- As receitas são reconhecidas a partir do momento em que o empreendimento imobiliário lançado não mais estiver sob os efeitos de cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação;
- Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios “*pro rata temporis*”;
- Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes às contas a pagar por aquisição de terrenos e às operações de financiamento imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido na rubrica de imóveis a comercializar e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;
- As despesas comerciais inerentes à atividade de comercialização são qualificadas como incorridas à medida que ocorre a veiculação e aplicação ou conforme o regime de competência;
- A provisão para garantia é constituída em contrapartida do resultado (custo), à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento;
- Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas e custos ou a extensão do prazo para a conclusão dos empreendimentos imobiliários, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no exercício que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram as revisões.
- *Distratos* – Nos distratos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A reversão do custo aumenta os estoques de imóveis a comercializar. A Companhia também reconhece, por efeito do distrato, o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado. A Companhia efetua a provisão para distratos, quando em sua análise são identificadas incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade. Estes ajustamentos vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida.

2.2 Resultados operacional e financeiro

(ii) Receita com prestação de serviços

A receita com prestação de serviços corresponde a taxa de administração técnica de construção em obras de terceiros, sendo reconhecida na medida que os serviços são prestados.

Na data deste Formulário de Referência, a Companhia e suas subsidiárias são titulares de benefícios fiscais decorrentes da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, que alterou a Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (“Lei de Incorporação”), criando o Regime Especial Tributário do Patrimônio de Afetação (“RET”), conforme alterada pela Lei nº 12.844 de 19 de julho de 2013, que reduziu a carga tributária incidente sobre a receita mensal recebida pela alienação de unidades autônomas pela Companhia e suas subsidiárias. De modo geral, tais benefícios fiscais decorrem da aplicação direta das legislações federais de incentivo ao crescimento da construção civil no Brasil, que garantem à Companhia e as subsidiárias para as quais tenha sido estabelecido o Patrimônio de Afetação, dentre outros benefícios, a adesão ao RET, que sujeita tais empresas ao pagamento da alíquota de 4% (quatro por cento) sobre sua receita mensal, correspondendo ao IRPJ, PIS/PASEP, CSLL e a COFINS. A fruição desses benefícios fiscais está, na maioria dos casos, condicionada à observância de determinados requisitos como utilização dos recursos do Patrimônio de Afetação exclusivamente para pagamento ou reembolso das despesas inerentes à incorporação a qual estão vinculados e estabelecimento de uma Comissão de Representantes dos adquirentes de imóveis, dentre outros, sendo concedida por prazo indeterminado até a exclusão do Patrimônio de Afetação, nas hipóteses previstas na Lei de Incorporação. Isso vale também para todas as empresas do setor que tenham submetido seus empreendimentos ao regime do Patrimônio de Afetação. Os valores de créditos fiscais foram repassados para os preços de venda das unidades autônomas, tendo sido proporcionalmente reduzidos pelos valores dos créditos fiscais aplicáveis.

ii. Fatores que afetaram materialmente os resultados operacionais

Além dos fatores já discutidos neste Formulário de Referência, não existem fatores adicionais que influenciaram os resultados operacionais da Companhia no período de seis meses findo em 30 de junho de 2023 e nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020. Para uma discussão detalhada das principais variações percebidas nos resultados, vide item 2.1 deste Formulário de Referência.

Os resultados de nossas operações são dependentes das condições macroeconômicas e foram e continuarão a ser influenciados pelos seguintes fatores:

- i) *Crescimento real do Produto Interno Bruto e poder de compra do consumidor:* o consumo das famílias compõe mais de 60% do PIB brasileiro, considerado para medir o desempenho da atividade econômica do país. O PIB apresentou as seguintes variações: 2,9% em 2022; 4,6% em 2021 e -4,1% em 2020, de acordo com relatório do Banco Central.
- ii) *Inflação:* impactam diretamente nossos custos e despesas, como salários, materiais, despesas operacionais, que em sua maioria, são reajustados anualmente por meio de índices como INPC, IGP-M e IPCA. O IPCA, inflação oficial do Brasil, apresentou variação de 5,8%, 10,1% e 4,5% nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020, respectivamente de acordo com o IBGE.

2.2 Resultados operacional e financeiro

b. Variações das receitas atribuíveis a introdução de novos produtos e serviços, alterações de volumes e modificações de preços, taxas de câmbio e inflação

A precificação das unidades leva em conta a matriz de custo de produção, composta, dentre outros fatores, pelos gastos com matérias primas, insumos e mão de obra, acrescida de uma margem de contribuição estabelecida pela administração. Na medida em que a inflação afete o preço das matérias primas e insumos que a Companhia utiliza ou gere reflexos no custo da mão de obra em razão de reajustes salariais lastreados em índices inflacionários, o preço dos produtos poderá sofrer um aumento. Não obstante, a inflação pode ter um impacto negativo no poder aquisitivo dos clientes e, diante do cenário de competição dos mercados nos quais a Companhia está inserida, não se pode garantir que será capaz de repassar o aumento dos custos originados da inflação aos clientes finais. Entretanto, como a empresa está focada no segmento econômico, os limites definidos para os produtos asseguram uma menor volatilidade dos preços médios das unidades industriais.

c. Impacto da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros no resultado operacional e no resultado financeiro do emissor, quando relevante

A inflação pode impactar direta e indiretamente os custos dos produtos, assim como despesas operacionais e o aumento da inflação poderá impactar negativamente o resultado operacional caso a Companhia não seja capaz de repassar esses aumentos de gastos aos clientes finais por meio do aumento dos preços. Adicionalmente, o aumento da inflação pode levar a uma depreciação do cenário macroeconômico, reduzindo investimentos e prejudicando novos negócios e reduzindo também o poder aquisitivo dos clientes finais. Portanto, a depreciação do cenário macroeconômico pode afetar adversamente o resultado operacional da Companhia.

A variação de preços dos insumos além dos previstos pela Companhia, poderá impactar negativamente os resultados operacionais da Companhia na medida em que não seja capaz de repassar os aumentos de custos ao cliente final por meio do aumento dos preços dos produtos que comercializa.

A variação cambial não tem impacto relevante direto no resultado operacional da Companhia. Adicionalmente, na data deste Formulário de Referência, a Companhia não possuía nenhuma dívida ou aplicação financeira em moeda estrangeira e, portanto, a variação cambial não afeta o resultado financeiro.

A variação nas taxas juros poderá afetar o custo do financiamento imobiliário e influenciar a demanda pelos produtos da Companhia. Também poderá afetar (i) o custo de financiamento a produção e, desta forma, impactar nos custos de construção dos projetos e (ii) as demais dívidas que a companhia possui ou poderá vir a contratar.

A receita financeira também poderá ser influenciada pela modificação nas taxas de juros, na medida em que tal receita advém da aplicação do caixa disponível da Companhia à diferentes taxas de juros, sobretudo CDI.

2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases

2.3 – Comentários dos diretores sobre:

a. mudanças nas práticas contábeis que tenham resultado em efeitos significativos sobre as informações previstas nos campos 2.1 e 2.2

Não houve mudanças significativas nas práticas contábeis que tenham resultado em efeitos significativos sobre as informações previstas nos campos 2.1 e 2.2.

b. Opiniões modificadas e ênfases presentes no relatório do auditor

Não houve, nas demonstrações financeiras relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2021 e 2022, bem como nas informações contábeis intermediárias relativas ao período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2023, quaisquer opiniões modificadas nos relatórios de auditoria e/ou revisão dos auditores independentes da Companhia.

30 de junho de 2023:

Foram inseridas as seguintes ênfases no relatório de revisão dos auditores independentes da Companhia, referentes às informações contábeis intermediárias do período de seis meses findo em 30 de junho de 2023:

“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.”

A administração da Companhia apresentou os seguintes comentários a respeito das ênfases emitidas pelos auditores independentes:

“A Companhia reconhece as receitas decorrentes de oriundas de contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas com base no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra, que corresponde a evolução financeira das obras, método este conhecido como “percentage of completion”, de acordo com o NBC TG 47, que estabelece que o reconhecimento de receita de contratos com clientes deve ser realizado com base na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (at a point in time) ou ao longo do tempo (over time), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. Tal método está em consonância às práticas adotadas pelas demais entidades de incorporação imobiliária de capital aberto no Brasil. Adicionalmente, em 12 de dezembro de 2018, as Superintendências de Normas Contábeis e de Auditoria (SNC) e de Relações com Empresas (SEP) emitiram o Ofício Circular/CVM/SNC/SEP/no 02/2018 o qual descreve manifestação da CVM a respeito da aplicação da NBC TG 47 para entidades brasileiras do setor de incorporação imobiliária, registradas na CVM, e que a determinação de uma política contábil deve estar alinhada ao modelo de negócio e de gestão da companhia e plenamente integrada ao ambiente econômico e ao contexto fático e jurídico da jurisdição onde a entidade opera. Ainda, o Ofício circular assevera que a qualidade da implementação dessa política contábil escolhida

2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases

exige sistemas robustos de controles internos para o perfeito atendimento do atributo fundamental da representação fidedigna.

Com a aplicação da norma a Companhia manteve reconhecimento da receita referente aos contratos com clientes utilizando a metodologia do “Percentage of Completion Method (POC)”, pois entende que esse método atende aos cinco passos estabelecidos no NBC TG 47 (descritos no item 10.2 deste Formulário de Referência) e estão em linha com o manifesto no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP/no 02/2018, bem como reconhece a “Provisão para distratos” para ajustar os contratos que evidenciam incertezas quanto a entrada de fluxos de caixa para Companhia.

Por outro lado, a Companhia detalhou nos itens “a” e “b” acima descritos as informações relevantes nas práticas contábeis. Em face do exposto, a administração da Companhia acredita que a elaboração de suas demonstrações contábeis segue todas as normas em vigor inerentes ao seu segmento, assim como os pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC e Comissão de Valores Mobiliários – CVM, e, portanto, representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia. Além disso, a administração da Companhia se manterá atualizada com relação às normas e práticas contábeis aplicáveis.”

31 de dezembro de 2022:

Foram inseridas as seguintes ênfases nos pareceres e relatórios dos auditores independentes da Companhia nas demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022:

“Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito nas Notas Explicativas nos 2.1 e 3.13, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP no 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Reapresentação das demonstrações financeiras

Em 16 de março de 2023 emitimos relatório de auditoria sem modificação sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Plano e Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A., relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, que ora estão sendo reapresentadas. Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.6, essas demonstrações financeiras foram alteradas e estão sendo reapresentadas para refletir determinadas reclassificações nas demonstrações do patrimônio líquido descritas na referida nota explicativa. Consequentemente, nossa opinião considera estas alterações e substitui a opinião anteriormente emitida. A citada reclassificação não impacta o montante total do patrimônio líquido da Companhia referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022. Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.”

2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases

A administração da Companhia apresentou os seguintes comentários a respeito das ênfases emitidas pelos auditores independentes:

“A Companhia reconhece as receitas decorrentes de oriundas de contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas com base no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra, que corresponde a evolução financeira das obras, método este conhecido como “percentage of completion”, de acordo com o NBC TG 47, que estabelece que o reconhecimento de receita de contratos com clientes deve ser realizado com base na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (at a point in time) ou ao longo do tempo (over time), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. Tal método está em consonância às práticas adotadas pelas demais entidades de incorporação imobiliária de capital aberto no Brasil. Adicionalmente, em 12 de dezembro de 2018, as Superintendências de Normas Contábeis e de Auditoria (SNC) e de Relações com Empresas (SEP) emitiram o Ofício Circular/CVM/SNC/SEP/no 02/2018 o qual descreve manifestação da CVM a respeito da aplicação da NBC TG 47 para entidades brasileiras do setor de incorporação imobiliária, registradas na CVM, e que a determinação de uma política contábil deve estar alinhada ao modelo de negócio e de gestão da companhia e plenamente integrada ao ambiente econômico e ao contexto fático e jurídico da jurisdição onde a entidade opera. Ainda, o Ofício circular assevera que a qualidade da implementação dessa política contábil escolhida exige sistemas robustos de controles internos para o perfeito atendimento do atributo fundamental da representação fidedigna.

Com a aplicação da norma a Companhia manteve reconhecimento da receita referente aos contratos com clientes utilizando a metodologia do “Percentage of Completion Method (POC)”, pois entende que esse método atende aos cinco passos estabelecidos no NBC TG 47 (descritos no item 10.2 deste Formulário de Referência) e estão em linha com o manifesto no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP/no 02/2018, bem como reconhece a “Provisão para distratos” para ajustar os contratos que evidenciam incertezas quanto a entrada de fluxos de caixa para Companhia.

Por outro lado, a Companhia detalhou nos itens “a” e “b” acima descritos as informações relevantes nas práticas contábeis. Em face do exposto, a administração da Companhia acredita que a elaboração de suas demonstrações contábeis segue todas as normas em vigor inerentes ao seu segmento, assim como os pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC e Comissão de Valores Mobiliários – CVM, e, portanto, representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia. Além disso, a administração da Companhia se manterá atualizada com relação às normas e práticas contábeis aplicáveis.”

31 de dezembro de 2021:

Foram inseridas as seguintes ênfases nos pareceres e relatórios dos auditores independentes da Companhia nas demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021:

“Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito nas Notas Explicativas nos 2.1 e 3.13, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no

2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases

Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP no 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.”

A administração da Companhia apresentou os seguintes comentários a respeito das ênfases emitidas pelos auditores independentes:

“A Companhia reconhece as receitas decorrentes de oriundas de contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas com base no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra, que corresponde a evolução financeira das obras, método este conhecido como “percentage of completion”, de acordo com o NBC TG 47, que estabelece que o reconhecimento de receita de contratos com clientes deve ser realizado com base na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (at a point in time) ou ao longo do tempo (over time), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. Tal método está em consonância às práticas adotadas pelas demais entidades de incorporação imobiliária de capital aberto no Brasil. Adicionalmente, em 12 de dezembro de 2018, as Superintendências de Normas Contábeis e de Auditoria (SNC) e de Relações com Empresas (SEP) emitiram o Ofício Circular/CVM/SNC/SEP/no 02/2018 o qual descreve manifestação da CVM a respeito da aplicação da NBC TG 47 para entidades brasileiras do setor de incorporação imobiliária, registradas na CVM, e que a determinação de uma política contábil deve estar alinhada ao modelo de negócio e de gestão da companhia e plenamente integrada ao ambiente econômico e ao contexto fático e jurídico da jurisdição onde a entidade opera. Ainda, o Ofício circular assevera que a qualidade da implementação dessa política contábil escolhida exige sistemas robustos de controles internos para o perfeito atendimento do atributo fundamental da representação fidedigna.

Com a aplicação da norma a Companhia manteve reconhecimento da receita referente aos contratos com clientes utilizando a metodologia do “Percentage of Completion Method (POC)”, pois entende que esse método atende aos cinco passos estabelecidos no NBC TG 47 (descritos no item 10.2 deste Formulário de Referência) e estão em linha com o manifesto no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP/no 02/2018, bem como reconhece a “Provisão para distratos” para ajustar os contratos que evidenciam incertezas quanto a entrada de fluxos de caixa para Companhia.

Por outro lado, a Companhia detalhou nos itens “a” e “b” acima descritos as informações relevantes nas práticas contábeis. Em face do exposto, a administração da Companhia acredita que a elaboração de suas demonstrações contábeis segue todas as normas em vigor inerentes ao seu segmento, assim como os pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC e Comissão de Valores Mobiliários – CVM, e, portanto, representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia. Além disso, a administração da Companhia se manterá atualizada com relação às normas e práticas contábeis aplicáveis.”

2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases

31 de dezembro de 2020:

Foram inseridas as seguintes ênfases nos pareceres e relatórios dos auditores independentes da Companhia nas demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020:

“Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito nas Notas Explicativas nos 2.1 e 3.13, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP no 02/2018.”

A administração da Companhia apresentou os seguintes comentários a respeito das ênfases emitidas pelos auditores independentes:

“A Companhia reconhece as receitas decorrentes de oriundas de contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas com base no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra, que corresponde a evolução financeira das obras, método este conhecido como “percentage of completion”, de acordo com o NBC TG 47, que estabelece que o reconhecimento de receita de contratos com clientes deve ser realizado com base na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (at a point in time) ou ao longo do tempo (over time), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. Tal método está em consonância às práticas adotadas pelas demais entidades de incorporação imobiliária de capital aberto no Brasil. Adicionalmente, em 12 de dezembro de 2018, as Superintendências de Normas Contábeis e de Auditoria (SNC) e de Relações com Empresas (SEP) emitiram o Ofício Circular/CVM/SNC/SEP/no 02/2018 o qual descreve manifestação da CVM a respeito da aplicação da NBC TG 47 para entidades brasileiras do setor de incorporação imobiliária, registradas na CVM, e que a determinação de uma política contábil deve estar alinhada ao modelo de negócio e de gestão da companhia e plenamente integrada ao ambiente econômico e ao contexto fático e jurídico da jurisdição onde a entidade opera. Ainda, o Ofício circular assevera que a qualidade da implementação dessa política contábil escolhida exige sistemas robustos de controles internos para o perfeito atendimento do atributo fundamental da representação fidedigna.

Com a aplicação da norma a Companhia manteve reconhecimento da receita referente aos contratos com clientes utilizando a metodologia do “Percentage of Completion Method (POC)”, pois entende que esse método atende aos cinco passos estabelecidos no NBC TG 47 (descritos no item 10.2 deste Formulário de Referência) e estão em linha com o manifesto no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP/no 02/2018, bem como reconhece a “Provisão para distratos” para ajustar os contratos que evidenciam incertezas quanto a entrada de fluxos de caixa para Companhia.

2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases

Por outro lado, a Companhia detalhou nos itens “a” e “b” acima descritos as informações relevantes nas práticas contábeis. Em face do exposto, a administração da Companhia acredita que a elaboração de suas demonstrações contábeis segue todas as normas em vigor inerentes ao seu segmento, assim como os pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC e Comissão de Valores Mobiliários – CVM, e, portanto, representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia. Além disso, a administração da Companhia se manterá atualizada com relação às normas e práticas contábeis aplicáveis.”

2.4 Efeitos relevantes nas DFs

2.4 – Eventos com efeitos relevantes, ocorridos e esperados, nas Demonstrações Financeiras

a. introdução ou alienação de segmento operacional

Nenhum segmento operacional foi introduzido ou alienado no âmbito das atividades da Companhia para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2023 e para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020.

b. constituição, aquisição ou alienação de participação societária

Entre os exercícios sociais de 2021 e 2022, a Companhia constituiu novas sociedades limitadas (100% Companhia), visando estruturar novas operações de empreendimentos em desenvolvimento, bem como adquiriu quotas de Sociedades objetivando firmar parcerias com outras Sociedades com propósito aderente à execução e lançamento de produtos/unidades para venda.

Em 25 de junho de 2020, a Companhia adquiriu a única quota da Plano & Plano R2 Incorporações Ltda. (“Plano & Plano R2”) de cada uma das sociedades de propósitos específico (“SPEs”), listadas abaixo, de que era sócia, pelo valor de face patrimonial, não gerando resultado na transferência. Em decorrência das aquisições, as SPEs foram transformadas em sociedade empresária limitada unipessoal, passando a Companhia a ser única sócia.

- (i) Living Brotas Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (ii) Plano Amazonas Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (iii) Plano Aracati Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (iv) Plano Angelim Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (v) Plano Araguaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (vi) Plano Cabreúva Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (vii) Plano Cambuí Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (viii) Plano Carvalho Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (ix) Plano Colorado Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (x) Plano Coqueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xi) Plano Danúbio Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xii) Plano Eufrates Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xiii) Plano Guarita Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xiv) Plano Iguaçu Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xv) Plano Ipiranga Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xvi) Plano Limeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xvii) Plano Madeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xviii) Plano Magnólia Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xix) Plano Paraíba Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xx) Plano Peroba Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxi) Plano Pinheiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxii) Plano Piracicaba Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxiii) Plano São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxiv) Plano Sena Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxv) Plano Solimões Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxvi) Plano Tapajós Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxvii) Plano Tietê Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxviii) Plano Tigre Empreendimentos Imobiliários Ltda.;

2.4 Efeitos relevantes nas DFs

- (xxix) Plano Tejo Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxx) Plano Tocantins Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxxi) Plano Videira Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxxii) Plano Xingu Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxxiii) Plano Nilo Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxxiv) Plano Paraná Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxxv) Plano Reno Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxxvi) Plano Jordão Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxxvii) Plano Jacarandá Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxxviii) Plano Columbia Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxxix) Plano Cambará Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xl) Plano Laranjeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Em razão da extinção da Plano & Plano R2, em 25 de junho de 2020, Rodrigo Luna e Rodrigo Fairbanks von Uhlendorff, então únicos quotistas da Plano & Plano R2, passaram a deter diretamente suas participações societárias na Companhia, conforme descrito nos itens 6.1/6.2 deste Formulário de Referência.

Também em 1º de março de 2020, a Companhia passou a deter a totalidade do capital social da Koby Administração de Bens Ltda, sendo posteriormente alienada em setembro de 2020.

c. eventos ou operações não usuais

Não ocorreram eventos ou operações não usuais no período de seis meses findo em 30 de junho de 2023 e nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020.

2.5 Medições não contábeis

2.5. Medições não contábeis

a. Valor das medições não contábeis

EBITDA, EBITDA Ajustado e Margem EBITDA Ajustado

O EBITDA (*earnings before interest, tax, depreciation and amortization*), sigla em inglês para denominar LAJIDA (lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social, das despesas financeiras líquidas e da depreciação e amortização) é uma medida não contábil calculada pela Companhia em consonância com a Resolução da CVM nº 156, de 23 de junho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 156”), e consiste no lucro líquido ajustado pela despesa de imposto de renda e contribuição social corrente e diferido, pelo resultado financeiro líquido e pelas despesas com depreciação e amortização. O EBITDA representa a capacidade da Companhia de geração de resultados operacionais, bem como indica a sua capacidade de gerar caixa a partir de seus ativos operacionais. A margem EBITDA é calculada pela divisão do EBITDA pela receita operacional líquida.

O EBITDA Ajustado é calculado pela soma do EBITDA com encargos financeiros reconhecidos (o custo dos encargos financeiros são os encargos financeiros do financiamento da produção capitalizados para o custo dos desenvolvimentos, que originalmente afetaram a margem bruta).

O EBITDA, o EBITDA Ajustado e a margem EBITDA ajustado não são medidas de desempenho financeiro reconhecidas pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – *International Financial Reporting Standards* (“IFRS”), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), nem pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, tampouco devem ser consideradas isoladamente, ou como uma alternativa ao lucro líquido, ou como medidas de desempenho operacional, ou alternativa aos fluxos de caixa operacionais, ou como medidas de liquidez. O EBITDA, o EBITDA ajustado e a margem EBITDA ajustado não possuem um significado padrão e podem não ser comparáveis a medidas com títulos semelhantes fornecidos por outras companhias.

Lucro Bruto Ajustado, Lucro Bruto Ajustado LTM, Margem Bruta Ajustada e Margem Bruta Ajustada LTM

O Lucro Bruto Ajustado é calculado por meio da somatória do Lucro Bruto aos juros capitalizados (encargos financeiros incidentes sobre os financiamentos à construção, os quais são capitalizados ao estoque e apropriados ao custo da venda de imóveis em decorrência da venda dos imóveis). Por sua vez, a Margem Bruta Ajustada consiste no Lucro Bruto Ajustado dividido pela receita líquida.

O Lucro Bruto Ajustado LTM significa o Lucro Bruto Ajustado da Companhia para o período de doze meses findo em 30 de junho de 2023, contemplando o Lucro Bruto Ajustado do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, incluindo o Lucro Bruto Ajustado do período de seis meses findo em 30 de junho de 2023 e excluindo o Lucro Bruto Ajustado do período de seis meses findo em 30 de junho de 2022.

A Margem Bruta Ajustada LTM significa a Margem Bruta Ajustada da Companhia para o período de doze meses findo em 30 de junho de 2023, contemplando a Margem Bruta Ajustada do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, incluindo a Margem Bruta Ajustada do período de seis meses findo em 30 de junho de 2023 e excluindo a Margem Bruta Ajustada do período de seis meses findo em 30 de junho de 2022.

2.5 Medições não contábeis

O Lucro Bruto Ajustado, Lucro Bruto Ajustado *LTM*, a Margem Bruta Ajustada e a Margem Bruta Ajustada *LTM* não são medidas de lucro reconhecidas pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – *International Financial Reporting Standards* (“*IFRS*”), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), nem pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, tampouco devem ser consideradas isoladamente, ou como uma alternativa aos resultados para os períodos/exercícios apresentados. O Lucro Bruto Ajustado, Lucro Bruto Ajustado *LTM*, a Margem Bruta Ajustada e a Margem Bruta Ajustada *LTM* não possuem um significado padrão e podem não ser comparáveis a medidas com títulos semelhantes fornecidos por outras companhias.

ROE (Retorno sobre o Patrimônio Líquido) e ROE *LTM*

O Retorno sobre o Patrimônio Líquido (*Return on Equity*, na sigla em inglês) corresponde ao resultado líquido atribuível à Companhia em determinado período dividido pelo Patrimônio Líquido médio. No caso do período de seis meses findo em 30 de junho de 2023 e do período de seis meses findo em 30 de junho de 2022, para que a comparação faça sentido, faz-se a anualização do resultado líquido atribuível à Companhia, multiplicando-o por 2 (dois), e dividindo-o pelo Patrimônio Líquido médio – isto é, a média entre o Patrimônio Líquido no final do período e o Patrimônio Líquido no final do período anterior.

O *ROE LTM* significa o *ROE* da Companhia referente ao período de doze meses encerrados encerrados em 30 de junho de 2023, contemplando o *ROE* do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, incluindo o *ROE* do período de seis meses findo em 30 de junho de 2023 e excluindo o *ROE* do período de seis meses findo em 30 de junho de 2022.

O Resultado sobre o Patrimônio Líquido e o Resultado sobre o Patrimônio Líquido *LTM* não são medidas reconhecidas pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – *International Financial Reporting Standards* (“*IFRS*”), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), nem pelas práticas contábeis adotadas no Brasil. O Resultado sobre o Patrimônio Líquido e o Resultado sobre o Patrimônio Líquido *LTM* não possuem um significado padrão e podem não ser comparáveis a medidas com títulos semelhantes fornecidos por outras companhias.

Dívida Líquida e Dívida Bruta

A Dívida Bruta é calculada como soma (i) de empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante e não circulante), (ii) empréstimos, financiamentos e debêntures – ativos mantidos para venda. A Dívida Líquida é calculada, considerando a Dívida Bruta subtraída de Caixa e Equivalentes de Caixa. A Companhia utiliza a Dívida Líquida como um indicador para medir a capacidade de pagamento do seu endividamento com terceiros com a utilização de recursos próprios.

A Dívida Bruta e a Dívida Líquida não são medidas de liquidez ou endividamento definida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e nem pelo IFRS), não possuem significado padrão. Outras companhias podem calcular a sua Dívida Bruta e sua Dívida Líquida de forma distinta não havendo, desta forma, comparação entre as divulgações.

Abaixo a Companhia apresenta os valores de EBITDA, EBITDA Ajustado, Margem EBITDA, Margem EBITDA Ajustado, Lucro Bruto Ajustado, Margem Bruta Ajustada, ROE, Dívida Bruta e Dívida Líquida para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020 e para os períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2023 e 2022.

2.5 Medições não contábeis

(Em mil de reais, exceto %)	Período LTM, doze meses findo em 30 de junho de		Período de seis meses findo em 30 de junho de		Exercício social encerrado em 31 de dezembro de		
	2023	2022	2023	2022	2022	2021	2020
EBITDA	-	-	132.645	65.366	185.293	184.717	166.463
EBITDA Ajustado	-	-	154.487	80.137	223.515	210.894	181.895
Margem EBITDA (%)	-	-	15,15%	9,97%	12,42%	14,53%	18,48%
Margem EBITDA ajustado (%)	-	-	17,64%	12,23%	14,98%	16,59%	20,19%
Lucro Bruto Ajustado	613.902	394.908	336.655	190.897	468.144	422.946	347.048
Margem Bruta Ajustada	35,85%	30,81%	38,4%	29,1%	31,4%	33,3%	38,7%
Retorno sobre o Patrimônio Líquido (ROE)	46,3%	34,1%	24,3%	12,4%	36,8%	49,4%	81,1%
Dívida Bruta	550.470	463.706	550.470	463.706	532.806	405.970	290.689
Dívida Líquida	225.513	169.947	225.513	169.947	192.775	114.599	86.466

Endividamentos bruto e líquido e grau de alavancagem

O endividamento bruto da Companhia é uma medida não contábil calculada pela Companhia conforme prática do mercado a ser conciliada com as demonstrações financeiras da Companhia, a qual é composta pelo saldo de empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante).

O endividamento líquido da Companhia é uma medida não contábil calculada conforme prática do mercado, sendo possível ser conciliada com as demonstrações contábeis da Companhia, a qual é composta pelo saldo de empréstimos e financiamentos, descontada de caixa e equivalente de caixa e depósitos vinculados a financiamentos.

O grau de alavancagem, uma medida também não contábil, é apurado pela fórmula: endividamento líquido / (endividamento líquido + patrimônio líquido).

O endividamento bruto, o endividamento líquido e o grau de alavancagem não são indicadores do desempenho financeiro da Companhia reconhecidas pelo IFRS, nem pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, tampouco devem ser consideradas isoladamente. O endividamento bruto, líquido e o grau de alavancagem não possuem um significado padrão e podem não ser comparáveis a medidas com títulos semelhantes fornecidos por outras companhias.

A Companhia apresenta as seguintes medidas não contábeis referentes ao endividamento bruto e líquido e grau de alavancagem.

2.5 Medições não contábeis

Abaixo a Companhia apresenta os valores de endividamento bruto, endividamento líquido e grau de alavancagem para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020 e para os períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2023 e 2022.

(Em mil de reais, exceto %)	Período de seis meses findo em 30 de junho de		Exercício social encerrado em 31 de dezembro de		
	2023	2022	2022	2021	2020
Endividamento bruto	550.470	463.706	532.806	405.970	290.689
Endividamento líquido	225.513	169.947	192.775	114.599	86.466
Grau de alavancagem	30,0%	32,8%	32,0%	26,5%	27,3%

b. Fazer as conciliações entre os valores divulgados e os valores das demonstrações financeiras auditadas

EBITDA, EBITDA ajustado e Margem EBITDA ajustado

A tabela abaixo apresenta a conciliação entre o EBITDA, o EBITDA ajustado, a margem EBITDA, a margem EBITDA ajustado e o lucro líquido divulgado nas demonstrações financeiras da Companhia referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020 e nas informações financeiras referentes aos períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2023 e 2022:

(Em mil de reais, exceto %)	Período de seis meses findo em 30 de junho de		Exercício social encerrado em 31 de dezembro de		
	2023	2022	2022	2021	2020
Lucro líquido do exercício	109.740	41.359	133.679	135.086	132.204
(+) Imposto de renda e contribuição social	21.089	14.845	33.755	26.813	19.983
(+) Despesas financeiras	14.279	10.415	24.364	9.276	16.453
(-) Receita financeiras	17.849	12.979	28.812	7.413	6.376
(+) Depreciação e amortização	5.386	11.726	22.306	20.956	15.954
EBITDA	132.645	65.366	185.293	184.717	166.463
(+) Encargos financeiros apropriados ao custo ¹	21.842	14.771	38.223	26.177	15.432
EBITDA Ajustado²	154.487	80.137	223.515	210.894	181.895
Receita operacional líquida	875.673	655.449	1.492.205	1.271.260	900.952
Margem EBITDA	15,15%	10,0%	12,42%	14,53%	18,48%
Margem EBITDA Ajustado (%)	17,64%	12,2%	14,98%	16,59%	20,19%

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 nova 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 partir de 1º de janeiro de 2019. Esta nova foi adotada pela companhia 1º de janeiro de 2020

2.5 Medições não contábeis

Lucro Bruto Ajustado, Lucro Bruto Ajustado *LTM*, Margem Bruta Ajustada e Margem Bruta Ajustada *LTM*

A tabela abaixo apresenta a conciliação entre o lucro bruto ajustado e a margem bruta ajustada com o lucro bruto divulgado nas demonstrações financeiras da Companhia referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020 e nas informações financeiras referentes aos períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2023 e 2022. Também está sendo apresentado o Lucro Bruto ajustado e a Margem bruta ajustada para o período LTM, ou seja, para os últimos 12 meses findos em 30 de junho de 2023 e 2022:

(Em mil de reais, exceto %)	Período LTM, doze meses findo em 30 de junho de		Período de seis meses findo em 30 de junho de			Exercício social encerrado em 31 de dezembro de		
	A=F-D+C 2023	B=G-E+D 2022	C 2023	D 2022	E 2021	F 2022	G 2021	2020
Lucro Bruto	568.609	366.748	314.813	176.126	206.145	429.921	396.769	331.616
(+) Encargos financeiros incidentes sobre os financiamentos à construção	45.294	28.161	21.842	14.771	12.788	38.223	26.177	15.432
Lucro Bruto Ajustado	613.902	394.908	336.655	190.897	218.933	468.144	422.946	347.048
Receita Líquida	1.712.429	1.281.616	875.673	655.449	645.093	1.492.205	1.271.260	900.952
Margem Bruta Ajustada (%)	35,85%	30,81%	38,4%	29,1%	33,9%	31,4%	33,3%	38,7%

Resultado sobre o Patrimônio Líquido (*ROE*)

A tabela abaixo apresenta a conciliação entre o ROE e o lucro líquido do exercício e o patrimônio líquido médio divulgados nas demonstrações financeiras da Companhia referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020 e nas informações financeiras referentes aos períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2023, 2022 e 2021. Também está sendo apresentado o lucro líquido do exercício, o patrimônio líquido médio e o ROE para o período LTM, ou seja, para os últimos 12 meses findos em 30 de junho de 2023 e 2022:

(Em mil de reais, exceto %)	Período LTM, doze meses findo em 30 de junho de		Período de seis meses findo em 30 de junho de			Exercício social encerrado em 31 de dezembro de		
	2023	2022	2023	2022	2021	2022	2021	2020
Lucro líquido do exercício	202.060	108.841	109.740	41.360	67.602	133.679	135.084	132.204
Patrimônio Líquido médio	436.873	318.872	467.058	332.918	259.638	363.103	273.684	163.034
Retorno sobre o Patrimônio Líquido (%)	46,3%	34,1%	23,5%	12,4%	26,0%	36,8%	49,4%	81,1%

2.5 Medições não contábeis

Dívida Bruta e Dívida Líquida

A tabela abaixo apresenta a conciliação entre Dívida Líquida, Dívida Bruta e Grau de Alavancagem com empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante), empréstimos, financiamentos e debêntures (não circulante), caixa e equivalentes de caixa, divulgados nas demonstrações financeiras da Companhia referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020 e nas informações financeiras referentes aos períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2023 e 2022:

(Em mil de reais, exceto %)	Período de seis meses findo em 30 de junho de	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de		
	2023	2022	2021	2020
(+) Empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante)	113.149	118.476	59.793	119
(+) Empréstimos, financiamentos e debêntures (não circulante)	437.321	414.330	346.177	290.570
(=) Dívida Bruta	550.470	532.806	405.970	290.689
(-) Caixa e equivalentes de caixa	324.957	340.031	291.371	204.223
(=) Dívida Líquida	225.513	192.775	114.599	86.466
Patrimônio Líquido	525.133	408.982	317.223	230.144
Grau de alavancagem	30,04%	32,04%	26,53%	27,31%

- c. Explicar o motivo pelo qual se entende que tal medição é mais apropriada para a correta compreensão da condição financeira e do resultado das operações da Companhia

EBITDA, Margem EBITDA e a Margem EBITDA ajustada

O EBITDA, o EBITDA ajustado e a Margem EBITDA ajustada são os indicadores financeiros utilizados para avaliar o resultado da Companhia sem a influência de sua estrutura de capital, de efeitos tributários do imposto de renda e contribuição social e outros impactos contábeis como a depreciação e amortização, as quais não possuem reflexo direto no fluxo de caixa da Companhia.

Em razão de não serem consideradas para o seu cálculo, as despesas e receitas financeiras, o imposto sobre a renda e a contribuição social, e a depreciação e amortização, e encargos financeiros apropriados ao custo, a Companhia entende que o EBITDA ajustado é um indicador que contribui para fins de análises de performance, uma vez que funciona como uma medida geral de desempenho por se aproximar da geração de caixa de sua atividade econômica. Consequentemente, o EBITDA ajustado funciona como uma ferramenta significativa para comparar, periodicamente, o desempenho operacional, bem como para embasar determinadas decisões de natureza administrativa. O EBITDA ajustado permite uma melhor compreensão não só sobre o desempenho financeiro, como também sobre a capacidade de cumprir com as obrigações passivas e de obter recursos para as despesas de capital e para o capital de giro. O EBITDA, o EBITDA ajustado e a Margem EBITDA ajustada, no entanto, apresentam limitações que prejudicam a sua utilização como medida de lucratividade, em razão de não considerar determinados custos decorrentes dos negócios, que poderiam afetar, de maneira significativa os lucros, tais como despesas financeiras, tributos, depreciação, despesas de capital e outros encargos relacionados. A Margem EBITDA ajustada é calculado por meio da divisão do EBITDA ajustado pela receita operacional líquida. Dessa forma, requerendo que tais indicadores sejam utilizados em conjunto com outras medições contábeis para a melhor avaliação do desempenho financeiro da Companhia.

2.5 Medições não contábeis

A Companhia acredita que a utilização do EBITDA como medida de desempenho financeiro pode contribuir para a compreensão da sua condição financeira e do resultado de suas operações, além de permitir uma comparação com outras companhias do mesmo segmento.

O EBITDA Ajustado é calculado por meio do EBITDA adicionado dos custos dos encargos financeiros incorridos sobre os financiamentos à produção os quais são capitalizados nos custos dos imóveis vendidos e reconhecidos conforme a proporcionalidade das unidades vendidas. Adicionalmente, a Margem EBITDA Ajustada é calculada pela divisão entre o EBITDA Ajustado e a Receita operacional líquida. O EBITDA Ajustado e a margem EBITDA Ajustada não são medidas de lucro em conformidade com IFRS, nem pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e não representamos fluxos de caixa dos períodos apresentados e, portanto, não é uma medida alternativa aos resultados ou fluxos de caixa e não possui significado padrão. Outras empresas podem calcular o EBITDA Ajustado de maneira diferente da Companhia.

Lucro Bruto Ajustado, Lucro Bruto Ajustado *LTM*, Margem Bruta Ajustada e Margem Bruta Ajustada *LTM*

Conforme exposto, o Lucro Bruto Ajustado é calculado por meio da somatória do Lucro Bruto aos juros capitalizados (encargos financeiros incidentes sobre os financiamentos à construção, os quais são capitalizados ao estoque e apropriados ao custo da venda de imóveis em decorrência da venda dos imóveis).

Trata-se de uma medição amplamente utilizada no setor da construção civil, que a Companhia entende representar de maneira adequada o resultado após serem deduzidos os custos efetivamente ligados à operação.

O Lucro Bruto Ajustado, Lucro Bruto Ajustado *LTM*, Margem Bruta Ajustada e Margem Bruta Ajustada *LTM* não são medidas de lucro reconhecidas pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – *International Financial Reporting Standards* (“IFRS”), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), nem pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, tampouco devem ser consideradas isoladamente, ou como uma alternativa aos resultados para os períodos/exercícios apresentados. O Lucro Bruto Ajustado e a Margem Bruta Ajustada não possuem um significado padrão e podem não ser comparáveis a medidas com títulos semelhantes fornecidos por outras companhias.

ROE (Retorno sobre o Patrimônio Líquido) e ROE *LTM*

Conforme exposto, o Retorno sobre o Patrimônio Líquido (*Return on Equity*, na sigla em inglês) corresponde ao resultado líquido atribuível à Companhia em determinado período dividido pelo Patrimônio Líquido médio. No caso do período de seis meses findo em 30 de junho de 2023 e do período de seis meses findo em 30 de junho de 2022, para que a comparação faça sentido, faz-se a anualização do resultado líquido atribuível à Companhia, multiplicando-o por 2 (dois), e dividindo-o pelo Patrimônio Líquido médio— isto é, a média entre o Patrimônio Líquido no final do período e o Patrimônio Líquido no final do período anterior. Com isso, o ROE e o ROE *LTM* evidenciam, em percentual, a rentabilidade da Companhia em relação aos recursos próprios de seus acionistas, refletindo, assim, a capacidade da Companhia em agregar valor a ela mesma por meio do capital nela investido.

O Resultado sobre o Patrimônio Líquido e o Resultado sobre o Patrimônio Líquido *LTM* não são medidas reconhecidas pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – *International Financial Reporting Standards* (“IFRS”), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), nem pelas práticas contábeis adotadas no Brasil. O Resultado sobre o Patrimônio Líquido e o Resultado sobre o Patrimônio Líquido *LTM* não possuem um significado padrão e podem não ser comparáveis a medidas com títulos semelhantes fornecidos por outras companhias.

2.5 Medições não contábeis

Endividamentos bruto e líquido e grau de alavancagem

A Companhia entende que o endividamento bruto, o endividamento líquido e o grau de alavancagem são medições que contribuem para a compreensão da sua condição financeira, uma vez que medem o nível de alavancagem financeira, elemento primordial para execução da estratégia de crescimento dos negócios da Companhia.

Dívida Bruta e Dívida Líquida

A Dívida Bruta é calculada como soma (i) de empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante e não circulante), (ii) empréstimos, financiamentos e debêntures – ativos mantidos para venda. A Dívida Líquida é calculada, considerando a Dívida Bruta subtraída de Caixa e Equivalentes de Caixa. A Companhia utiliza a Dívida Líquida como um indicador para medir a capacidade de pagamento do seu endividamento com terceiros com a utilização de recursos próprios.

A Dívida Bruta e a Dívida Líquida não são medidas de liquidez ou endividamento definida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e nem pelo IFRS), não possuem significado padrão. Outras companhias podem calcular a sua Dívida Bruta e sua Dívida Líquida de forma distinta não havendo, desta forma, comparação entre as divulgações.

2.6 Eventos subsequentes as DFs

2.6 – Eventos subsequentes às últimas demonstrações financeiras

Não houve eventos subsequentes às informações financeiras referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2023.

2.7 Destinação de resultados

2.7 – Política de destinação dos resultados

	2022	2021	2020
a. Regras sobre a retenção de lucros	Conforme previsto no artigo 26 do Estatuto Social, do lucro líquido do exercício, apurado após as deduções mencionadas no artigo 25 do Estatuto Social, 5% serão destinados para a constituição da Reserva Legal, até que esta atinja 20% do capital social, sendo que no exercício em que o saldo da Reserva Legal acrescido dos montantes das reservas de capital exceder a 30% do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a Reserva Legal. Após a destinação à Reserva Legal, uma parcela do lucro líquido, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser destinada à formação de Reserva para Contingências, nos termos do artigo 195 da Lei das Sociedades por Ações.	Conforme previsto no artigo 26 do Estatuto Social, do lucro líquido do exercício, apurado após as deduções mencionadas no artigo 25 do Estatuto Social, 5% serão destinados para a constituição da Reserva Legal, até que esta atinja 20% do capital social, sendo que no exercício em que o saldo da Reserva Legal acrescido dos montantes das reservas de capital exceder a 30% do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a Reserva Legal. Após a destinação à Reserva Legal, uma parcela do lucro líquido, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser destinada à formação de Reserva para Contingências, nos termos do artigo 195 da Lei das Sociedades por Ações.	Conforme previsto no artigo 26 do Estatuto Social, do lucro líquido do exercício, apurado após as deduções mencionadas no artigo 25 do Estatuto Social, 5% serão destinados para a constituição da Reserva Legal, até que esta atinja 20% do capital social, sendo que no exercício em que o saldo da Reserva Legal acrescido dos montantes das reservas de capital exceder a 30% do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a Reserva Legal. Após a destinação à Reserva Legal, uma parcela do lucro líquido, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser destinada à formação de Reserva para Contingências, nos termos do artigo 195 da Lei das Sociedades por Ações.
a.1. Valores das Retenções de Lucros	Em 27 de abril de 2023, os sócios da Companhia deliberaram pela destinação do lucro líquido do exercício de 2022 da seguinte forma: (i) R\$31.748.889,40 para o pagamento de dividendos; (ii) R\$95.246.668,21 para a conta de reserva de retenção de lucros; e (iii) R\$6.683.976,72 para reserva legal	Em 26 de abril de 2022, os sócios da Companhia deliberaram pela destinação do lucro líquido do exercício de 2021 da seguinte forma: (i) R\$32.082.835,29 para o pagamento de dividendos; (ii) R\$87.646.917,31 para a conta de reserva de retenção de lucros; e (iii) R\$6.754.281,11 para reserva legal	Em 27 de abril de 2021, os sócios da Companhia deliberaram pela destinação do lucro líquido do exercício de 2020 da seguinte forma: (i) R\$31.399.000,00 para o pagamento de dividendos; (ii) R\$94.195.000,00 para a conta de reserva de retenção de lucros; e (iii) R\$6.610.191,88 para reserva legal
a.2. Percentuais em relação aos lucros totais declarados	O percentual de retenção em relação ao lucro total declarado foi de 71,3%.	O percentual de retenção em relação ao lucro total declarado foi de 64,9%.	O percentual de retenção em relação ao lucro total declarado foi de 64,7%
b. Regras sobre a distribuição de dividendos	Conforme previsto no Artigo 26, §2º do Estatuto Social, 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% do lucro líquido anual	Conforme previsto no Artigo 26, §2º do Estatuto Social, 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% do lucro líquido anual ajustado na forma	Conforme previsto no Artigo 26, §2º do Estatuto Social, 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% do lucro líquido anual ajustado na forma

2.7 Destinação de resultados

	ajustado na forma prevista pelo artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações. A Companhia deliberou a distribuição de R\$ 31.748.889,40 para seus acionistas.	prevista pelo artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações. A Companhia deliberou a distribuição de R\$32.082.835,29 para seus acionistas.	prevista pelo artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações. A Companhia deliberou a distribuição de R\$31.399.000,00 para seus acionistas
c. Periodicidade das distribuições de dividendos	A distribuição de dividendos ocorre em periodicidade mínima anual. Entretanto, conforme previsto no artigo 27 do Estatuto Social, por deliberação do Conselho de Administração, a Companhia poderá (i) levantar balanços semestrais, trimestrais ou de períodos menores, e declarar dividendos ou juros sobre capital próprio dos lucros verificados em tais balanços; ou (ii) declarar dividendos ou juros sobre capital próprio intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual.	A distribuição de dividendos ocorre em periodicidade mínima anual. Entretanto, conforme previsto no artigo 27 do Estatuto Social, por deliberação do Conselho de Administração, a Companhia poderá (i) levantar balanços semestrais, trimestrais ou de períodos menores, e declarar dividendos ou juros sobre capital próprio dos lucros verificados em tais balanços; ou (ii) declarar dividendos ou juros sobre capital próprio intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual.	A distribuição de dividendos ocorre em periodicidade mínima anual. Entretanto, conforme previsto no artigo 27 do Estatuto Social, por deliberação do Conselho de Administração, a Companhia poderá (i) levantar balanços semestrais, trimestrais ou de períodos menores, e declarar dividendos ou juros sobre capital próprio dos lucros verificados em tais balanços; ou (ii) declarar dividendos ou juros sobre capital próprio intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual.
d. Eventuais restrições à distribuição de dividendos impostas por legislação ou regulamentação especial aplicável à Companhia, por contratos, decisões judiciais, administrativas ou arbitrais	De acordo com o artigo 202 da Lei de Sociedades por Ações, o dividendo não será obrigatório no exercício social em que os órgãos da administração informarem à assembleia geral ordinária ser ele incompatível com a situação financeira da companhia. Os lucros que deixarem de ser distribuídos serão registrados como reserva especial e, se não forem absorvidos por prejuízos em exercícios subsequentes, deverão ser pagos como dividendo assim que o permitir a situação financeira da companhia.	De acordo com o artigo 202 da Lei de Sociedades por Ações, o dividendo não será obrigatório no exercício social em que os órgãos da administração informarem à assembleia geral ordinária ser ele incompatível com a situação financeira da companhia. Os lucros que deixarem de ser distribuídos serão registrados como reserva especial e, se não forem absorvidos por prejuízos em exercícios subsequentes, deverão ser pagos como dividendo assim que o permitir a situação financeira da companhia.	De acordo com o artigo 202 da Lei de Sociedades por Ações, o dividendo não será obrigatório no exercício social em que os órgãos da administração informarem à assembleia geral ordinária ser ele incompatível com a situação financeira da companhia. Os lucros que deixarem de ser distribuídos serão registrados como reserva especial e, se não forem absorvidos por prejuízos em exercícios subsequentes, deverão ser pagos como dividendo assim que o permitir a situação financeira da companhia.
e. Política de destinação de resultados	A Companhia não possui uma política de destinação de resultados formalmente aprovada.	A Companhia não possui uma política de destinação de resultados formalmente aprovada.	A Companhia não possui uma política de destinação de resultados formalmente aprovada.

2.8 Itens relevantes não evidenciados nas DFs

2.8 – Itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras

- a. os ativos e passivos detidos pelo emissor, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (*off-balance sheet items*), tais como:
 - i. carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade não tenha retido nem transferido substancialmente os riscos e benefícios da propriedade do ativo transferido, indicando respectivos passivos
 - ii. contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços
 - iii. contratos de construção não terminada
 - iv. contratos de recebimentos futuros de financiamentos

Não aplicável à Companhia. No período de seis meses findo em 30 de junho de 2023 e nos três últimos exercícios sociais, a Companhia não teve itens fora do balanço que tenham, ou possam vir a ter um efeito relevante em sua condição financeira, receitas ou despesas, resultados operacionais, liquidez, investimentos ou recursos de capital.

b. outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

Não aplicável à Companhia, haja vista que não há itens não evidenciados nas informações financeiras relativas ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2023, tampouco nas demonstrações financeiras da Companhia dos 3 últimos exercícios sociais.

2.9 Comentários sobre itens não evidenciados

2.9 – Comentários sobre itens não evidenciados nas demonstrações financeiras:

- a. **como tais itens alteram ou poderão vir a alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras do emissor**
- b. **natureza e o propósito da operação**
- c. **c natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor do emissor em decorrência da operação**

Não aplicável à Companhia. No período de seis meses findo em 30 de junho de 2023 e nos três últimos exercícios sociais, a Companhia não teve itens não evidenciados em suas informações financeiras e demonstrações financeiras respectivamente, que tenham, ou possam vir a ter um efeito relevante em sua condição financeira, receitas ou despesas, resultados operacionais, despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras da Companhia, tais como liquidez, investimentos ou recursos de capital.

2.10 Planos de negócios

2.10 – Plano de Negócios

A principal parte dos investimentos da Companhia é destinada à aquisição de terrenos e fomentação de obras. Os terrenos adquiridos, em sua maioria, são capitalizados em empresas subsidiárias que são utilizadas para gerir o empreendimento projetado. Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia detinha um banco de terrenos com potencial de vendas aproximadamente de R\$ 11.800 milhões em VGV. A Companhia acredita que tais terrenos encontram-se distribuídos na região de abrangência de incorporação da companhia, na cidade de São Paulo e região metropolitana, localizados em regiões com demanda específica compatível com produtos desenvolvidos para a incorporação imobiliária do segmento econômico.

a. Investimentos, incluindo:

- i. descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento e dos investimentos previstos
- ii. fontes de financiamento dos investimentos; e
- iii. desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos.

Os investimentos realizados acumulados até 31 de dezembro de 2022 foram de R\$ 633,2 milhões. Os investimentos totalizaram R\$ 716,0 milhões no acumulado do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021 e R\$ 515,1 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020.

Os investimentos foram direcionados para suas SPEs que efetuam a incorporação, construção e vendas dos empreendimentos.

Os terrenos, em sua maioria, são negociados por meio de permuta financeira, gerando baixa demanda de aporte de recursos para viabilizar tais investimentos. Além disto, a Companhia se utilizará dos resultados gerados por suas empresas coligadas para fazer frente ao desenvolvimento dos projetos.

VGV

VGV Lançados	aproximado em R\$ milhões
2016	400
2017	529
2018	862
2019	1.247
2020	1.433
2021	1.462
2022	1.805
2023 (até junho)	1.119
Acumulado	8.857

Distribuição do Landbank contratado

Em 31 de dezembro de 2022, 96% do *landbank* da Companhia estava localizado na Região Metropolitana de São Paulo.

2.10 Planos de negócios

A aquisição de terrenos é o principal investimento que a Companhia faz para desenvolver seus empreendimentos imobiliários. A Companhia tem objetivo de repor seu banco de terrenos (*landbank*) todos os anos, além de constituir uma reserva para crescimento futuro. Os terrenos custam em média, de 10 a 14% do VGV esperado para o terreno. Em grande parte, a aquisição de terrenos é financiada diretamente com o vendedor, dado que o pagamento é efetuado através de permutas financeiras ou físicas.

Não obstante as fontes de financiamento da Companhia terem sido suficientes no passado, caso os diretores da Companhia julguem pertinente, no futuro pode ocorrer a utilização de outras fontes de financiamento, como o mercado de capitais ou contratar financiamentos com instituições financeiras com as quais a Companhia tem relacionamento para financiar eventuais investimentos.

Para mais informações sobre a estrutura de capital, vide item 2.1 deste Formulário de Referência.

b. Desde que já divulgada, indicar a aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva do emissor

Não há aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente na capacidade produtiva da Companhia.

c. Novos produtos e serviços, indicando:

Não aplicável, considerando que não há pesquisas e projetos em desenvolvimento para novos produtos e serviços já divulgados.

d. oportunidades inseridas no plano de negócios do emissor relacionadas a questões ASG

Não há oportunidades inseridas no plano de negócios da Companhia relacionadas a questões ASG.

2.11 Outros fatores que influenciaram de maneira relevantes o desempenho operacional

2.11 – Outros fatores com influência relevante

Emissão de debêntures

Conforme fato relevante divulgado ao mercado em 5 de março de 2021, a Companhia comunicou que em 4 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 milhões para distribuição pública, com esforços restritos, nos termos da instrução CVM nº 476 de 16 de janeiro de 2009. Os principais termos e condições relativos a este instrumento estão detalhados no item 18.12 desse formulário de referência.

Em 12 de março de 2021, a Companhia encerrou a oferta desta emissão de debêntures, tendo subscrito o montante de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais).

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 término em 13 de março de 2023. O limite de ações que poderá ser adquirido pela Companhia é de 6.000.000 (seis milhões) de ações ordinárias, que representam, aproximadamente 9,33% do total de ações da Companhia em circulação no mercado. Até 31/12/2021, foram readquiridas 2.350.000 ações, o equivalente a 1,2% do total de ações da Companhia. Conforme informado na Nota Explicativa 31 (Eventos Subsequentes) referente às demonstrações financeiras do 4T21, até a data da publicação dos resultados anuais de 2021, a Companhia havia adquirido mais 2.000.000 de ações, atingindo 73% do total previsto no referido programa de recompra. Sendo assim, o total de ações recompradas era de 4.350.000, o que representava 2,13% do total de ações da Companhia.

Oferta pública subsequente de ações

Em reunião realizada em [18] de agosto de 2023, o Conselho de Administração aprovou a realização de oferta pública de distribuição primária de [23.000.000 (vinte e três milhões)] novas ações, sendo que a quantidade de ações inicialmente ofertada poderá, a critério dos acionistas vendedores, quais sejam CBR, Luna e Von, em comum acordo com os coordenadores da oferta, ser acrescida em até [100% (cem por cento)] do total de Ações inicialmente ofertado, ou seja, em até [23.000.000 (vinte e três milhões)] de Ações de titularidade dos acionistas vendedores (“Ações Adicionais”), nas mesmas condições e pelo mesmo preço das ações inicialmente ofertadas, as quais serão destinadas a atender eventual excesso de demanda que venha a ser constatado o que, portanto, apenas ocorrerá se houver colocação das Ações Adicionais (“Oferta”). Para mais informações sobre a Oferta, vide item 12.9 deste Formulário de Referência.

A Companhia ressalta que gastos com publicidade, patrocínios, parcerias, convênios, entre outros, não afetaram de maneira relevante seu desempenho operacional no último exercício social.

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

5.1 – Descrição do Gerenciamento de riscos e riscos de mercado

a) Se o emissor possui uma política formalizada de gerenciamento de riscos, destacando, em caso afirmativo, o órgão que a aprovou e a data de sua aprovação, e, em caso negativo, as razões pelas quais o emissor não adotou uma política

A Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“Plano & Plano” ou “Companhia”) possui uma política de gerenciamento de riscos (“Política de Gerenciamento de Riscos”) que abrange todos os processos, áreas e empregados da Companhia, e contém diretrizes em relação ao processo gerenciamento de riscos, a tipologia dos riscos a que a Companhia está exposta, o processo de comunicação, priorização, tratamento, consulta, monitoramento e análise relativo à gestão dos riscos.

A Política de Gerenciamento de Riscos, também engloba o gerenciamento de riscos de mercado, que abrange, dentre outros, os riscos estratégicos, financeiros (mercado, crédito e liquidez), *compliance*, operacionais e reputacionais. Esta política é um instrumento de tomada de decisão da alta administração que tem como objetivo estabelecer os princípios, diretrizes e responsabilidades a serem observados no processo de gerenciamento de riscos da Companhia e suas controladas, de forma a possibilitar a identificação, avaliação e tratamento dos riscos para a perpetuidade dos negócios da Companhia.

A Política de Gerenciamento de Riscos foi elaborada de acordo com as diretrizes da Companhia e tem como fundamento nas melhores práticas de mercado e no Regulamento do Novo Mercado e as normas emanadas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

A última versão da política foi aprovada pelo Conselho de Administração em 21 de agosto de 2020 e é aplicável para todos os órgãos da administração e departamentos da Companhia. Referida política encontra-se disponível no site de Relações com Investidores da Companhia (www.planoeplanori.com.br), na seção “Governança Corporativa”.

b) Os objetivos e estratégias da política de gerenciamento de riscos, quando houver, incluindo:

A Política de Gerenciamento de Riscos tem por objetivo estabelecer os princípios, diretrizes e responsabilidades a serem observados no processo de gerenciamento de riscos da Companhia e suas controladas, de forma a possibilitar a identificação, avaliação e tratamento dos riscos para a perpetuidade dos negócios da Companhia.

O monitoramento do gerenciamento de riscos tem o propósito de disseminar os objetivos e as estratégias da Política de Gerenciamento de Riscos, as responsabilidades a serem observadas para identificação, controle e mitigação dos riscos aos quais a Companhia está exposta, bem como, as incertezas econômicas e políticas que podem vir a prejudicar o comportamento de compra dos clientes, os custos de construção, a disponibilidade de mão-de-obra e matéria-prima e demais fatores que afetam a decisão da Companhia de lançar novos empreendimentos e o setor imobiliário em geral e que expõe a Companhia a riscos de mercado, conforme abaixo descrito.

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

A Política de Gerenciamento de Riscos estabelece as regras e orientações sobre procedimentos que definem: os parâmetros de exposições que apresentam risco de mercado para a Companhia, bem como as alçadas de decisão dos limites; a periodicidade da divulgação e responsabilidades pelos relatórios de acompanhamento; os riscos levantados e as medidas e procedimentos mitigatórios a serem adotados frente a cada um deles que devem ser discutidos de acordo com o estabelecimento da Política de Gerenciamento de Riscos. Dessa forma, a principal estratégia de proteção patrimonial utilizada pela Companhia consiste em atrelar os seus ativos e passivos aos mesmos índices.

Adicionalmente, o Comitê de Auditoria desempenha suas atribuições e faz suas recomendações periódicas para análise, avaliação e a tomada de decisões pelo Conselho de Administração da Companhia.

A Companhia administra os riscos de mercado aos quais está exposta por meio de estratégias conservadoras, visando a manutenção da liquidez, rentabilidade e segurança. Para tanto, a administração da Companhia acompanha ativamente os índices aos quais a Companhia está exposta e os índices praticados no mercado.

(i) os riscos para os quais se busca proteção

A Companhia categoriza seus riscos da seguinte maneira:

- Riscos Estratégicos: são os riscos associados às decisões estratégicas da administração para atingir os seus objetivos de negócios;
- Riscos Financeiros: de mercado (decorrem da possibilidade de perdas que podem ser ocasionadas por mudanças no comportamento das taxas de juros, do câmbio, dos preços das ações e dos preços das *commodities*. Seus principais impactos estão descritos no item 4.3 deste Formulário de Referência), de crédito (são caracterizados pela possibilidade de perda resultante da incerteza quanto ao recebimento de valores pactuados com terceiros em decorrência de sua incapacidade econômico-financeira) e de liquidez (consistem na possibilidade de a Companhia não conseguir honrar de forma eficaz suas obrigações, na data do vencimento, ou somente fazê-lo com elevadas perdas);
- Riscos Operacionais: são aqueles que decorrem em função da operação, processos internos, sistemas, ativos, infraestrutura e clientes da Companhia, podendo afetar a sua eficiência operacional e sua utilização efetiva e eficiente de recursos;
- Riscos de *Compliance*: são os riscos de sanções relacionadas ao descumprimento da legislação aplicável, acordos, regulamentos, códigos de conduta e/ou políticas;
- Riscos Reputacionais: são aqueles que decorrem de eventos que podem prejudicar a imagem e a reputação da Companhia.

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

(ii) os instrumentos utilizados para proteção

A definição dos critérios para gestão de riscos analisa o contexto interno, que envolve a estrutura organizacional, processos, responsabilidades, sistemas de informação e relações internas, assim como o contexto externo, envolvendo a análise do ambiente cultural, legal, social, político, financeiro, tecnológico e econômico. A avaliação de riscos é um processo que serve como base e auxilia na tomada de decisão, identificando riscos prioritários, que necessitam de tratamento e gestão. Os riscos são avaliados e classificados de acordo com o impacto do risco, sendo eles: baixo, médio, alto e severo. Quanto à vulnerabilidade (probabilidade de ocorrência), os riscos também são classificados em quatro diferentes graus, de acordo com o seguinte critério: baixo, médio, alto e severo.

Após serem classificados, os riscos são monitorados pela área de Governança, Riscos e *Compliance* e reportados à Diretoria Executiva.

Os riscos podem ser aceitos, conforme deliberação da Diretoria Executiva, não implicando na necessidade de adequação, de processos e controles. Quando os riscos não são aceitos, é estabelecida a obrigação de adequar os processos e controles para sua mitigação.

A estratégia de mitigação e controle dos riscos operacionais é discutida em reunião dos membros da área de Governança, Riscos e *Compliance* e do Comitê de Auditoria.

Os riscos são reavaliados anualmente independente da classificação de impacto e grau de maturidade de controles estabelecidos. A Companhia está completamente comprometida com o gerenciamento dos riscos inerentes à sua atividade.

A Companhia acredita que o gerenciamento efetivo destes riscos auxilia na preservação e desenvolvimento de seus valores e ativos, além de proteger a sua reputação. Tal gerenciamento, tem por premissa a manutenção dos riscos em níveis aceitáveis, por meio da:

- (i) identificação dos principais riscos de negócios, tanto internos quanto externos, aos quais a Companhia está exposta;
- (ii) monitoramento de mudanças no cenário macroeconômico e setorial que possam influenciar as atividades da Companhia;
- (iii) quantificação dos impactos econômicos diretos e indiretos dos itens acima;
- (iv) avaliação contínua dos riscos identificados, especialmente quanto aos aspectos de probabilidade de ocorrência e impacto financeiro adverso nos negócios, de forma a permitir a priorização e tratamento de tais riscos;
- (v) análises dos riscos de mercado aos quais a Companhia está exposta e que possam afetar seus negócios, situação financeira e os resultados das suas operações de forma adversa;
- (vi) adoção de procedimentos internos de gestão de riscos, com atribuições e funções de competências hierárquicas entre diversas áreas e departamentos da Companhia com o intuito de neutralizar ou mitigar os riscos identificados; e

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

- (vii) difusão da cultura de gerenciamento de risco e consequente busca pelas melhores práticas de mercado. Os riscos aos quais a Companhia está sujeita devem ser identificados, documentados e formalizados de forma estruturada para que sejam conhecidos e tratados adequadamente. A Companhia está dedicada ao desenvolvimento de suas atividades, mantendo elevados padrões de governança e transparência, administrando as operações de modo a evitar, mitigar e gerenciar impactos e riscos aos quais esteja exposta.

(iii) a estrutura organizacional de gerenciamento de riscos

Conselho de Administração

O Conselho de Administração da Companhia aprova a Política de Gerenciamento de Riscos, estabelece diretrizes gerais na gestão de risco e auxilia a Diretoria e demais áreas na implementação de medidas mitigatórias dos riscos aos quais a Companhia está exposta. Adicionalmente, tal órgão tem por atribuição definir o nível de risco que a Companhia se dispõe a aceitar na condução de seus negócios, bem como, em conjunto com o Comitê de Auditoria, monitorar e controlar a qualidade das demonstrações financeiras e das informações trimestrais, dos controles internos e do gerenciamento de riscos e *compliance*.

Diretoria

A Diretoria da Companhia é responsável por adotar mecanismos para gerenciamento de riscos, seguindo as decisões tomadas nas reuniões, utilizando-se de instrumentos de controle por meio de sistemas adequados e profissionais capacitados na mensuração, análise e gestão de riscos. Cabe ainda à Diretoria avaliar ao menos anualmente a eficácia do programa de integridade/conformidade (*compliance*), bem como prestar contas ao Conselho de Administração sobre essa avaliação.

Comitê de Auditoria Estatutário

O Comitê de Auditoria Estatutário da Companhia auxilia o Conselho de Administração no monitoramento e controle da qualidade das demonstrações financeiras e das informações trimestrais, dos controles internos, do gerenciamento de riscos e *compliance*. O coordenador do Comitê de Auditoria é o responsável por avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia relacionados a questões contábeis.

Área de Governança, Riscos e Compliance

A Companhia está estruturando a criação desta área para que possa auxiliar o Comitê de Auditoria na implementação de medidas mitigatórias dos riscos aos quais a Companhia está exposta, bem como na análise da conjuntura econômica brasileira e mundial e seus potenciais reflexos na posição financeira da Companhia. Além disso, juntamente com a administração da Companhia, esta área será responsável por analisar constantemente os riscos aos quais a Companhia está exposta e que possam afetar seus negócios, situação financeira e os resultados das suas operações de forma adversa, monitorando mudanças no cenário macroeconômico e setorial que possam influenciar suas atividades. A área deverá reportar-se diretamente aos membros do Comitê de Auditoria, provendo, sempre que necessário, todas as informações quanto à limitação da exposição da Companhia aos riscos aos quais está submetida. Deverá ter, ainda, por responsabilidade a

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

avertização da implantação e manutenção dos planos de ação associados aos riscos inerentes às atividades da Companhia. Além disso, será responsável pela disseminação da cultura de governança, riscos e *compliance* entre os colaboradores da Companhia, assim como responsável pela atualização, sempre que necessária, das políticas internas e do código de conduta da Companhia. Referida Área pode ser composta por consultores, colaboradores e/ou gerentes da Companhia, sendo vedada a acumulação com atividades operacionais.

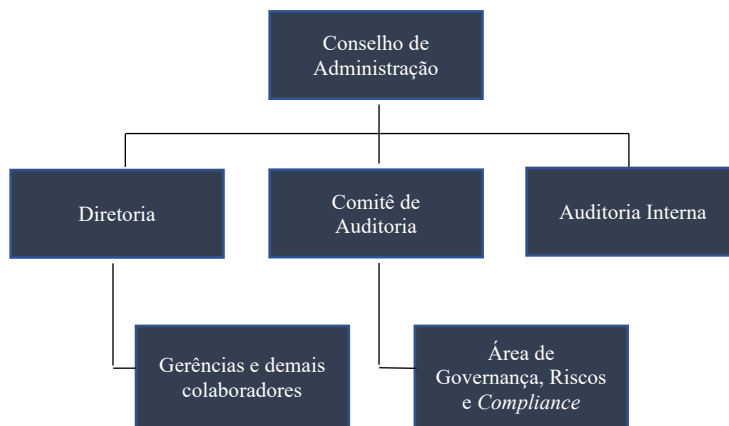
Auditoria Interna

Atuando de forma independente e objetiva, a Área de Auditoria Interna da Companhia reporta-se ao Conselho de Administração e seus comitês de assessoramento. Tal área tem por responsabilidade verificar a eficácia da gestão de riscos da Companhia, bem como avaliar, ao menos anualmente, a eficácia das políticas e dos sistemas de gerenciamento de riscos e controles internos, assim como prestar contas ao Conselho de Administração.

Gerências e demais colaboradores

As gerências e demais colaboradores são responsáveis por observar integralmente as ações de mitigação de riscos no dia a dia da Companhia.

Abaixo pode ser encontrado o organograma com as estruturas de reporte relacionadas ao gerenciamento de riscos:



c) A adequação da estrutura operacional e de controles internos para verificação da efetividade da política adotada

A Companhia entende que, com a implementação da estrutura organizacional descrita em sua Política de Gestão de Riscos, estão atendidas as necessidades referentes ao controle, monitoramento e gestão de riscos da Companhia, de forma que estas se mantenham dentro do nível de tolerância a riscos estabelecido pela administração da Companhia.

5.2 Descrição dos controles internos

5.2 – Descrição dos Controles Internos

a. Principais práticas de controles internos e o grau de eficiência de tais controles, indicando eventuais imperfeições e as providências adotadas para corrigi-las

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorções relevantes, lapsos e omissões.

Desta forma, o sistema de controles internos da Companhia consiste em um processo conduzido pela administração da Companhia e envolve o Comitê de Auditoria e todos os colaboradores, com o propósito de permitir a elaboração das demonstrações financeiras da Companhia de forma verdadeira, completa e correta, em linha com os dispositivos legais e com as normas editadas pelos órgãos reguladores aplicáveis. As demonstrações financeiras da Companhia são atualmente auditadas pela Grant Thornton Auditores Independentes, que, anualmente, elabora uma carta de recomendações sobre os controles internos da Companhia. Com base em tais recomendações, a administração da Companhia realiza um processo anual de revisão, aprimoramento e melhoria dos controles internos para a preparação de suas demonstrações financeiras, com o intuito de fornecer aos seus investidores informações confiáveis. Ainda, a Companhia tem como prática a utilização de sistemas de softwares para garantir a qualidade das informações contábeis, do planejamento financeiro e das informações gerenciais, sistema SAP - sistema integrado de gestão empresarial (ERP) transacional. Além disso, a Companhia possui a certificação PBQP-H, nível A, que entre outros procedimentos estabelece os padrões de determinação do escopo SGQ e o sistema de gestão da qualidade e seus processos.

Com relação aos seus controles internos, a Companhia procura sistematicamente fortalecer as melhores práticas de governança, com foco nos pilares de anticorrupção, prevenção a fraudes e defesa da concorrência, e implementando processos de constante monitoramento das práticas adotadas em nome da Companhia, de modo a garantir o atendimento a todas as leis e normas regulamentares aplicáveis, pela Companhia, pelos seus colaboradores e pela administração. Ademais, a Companhia disponibiliza à sua administração e aos seus colaboradores orientações mínimas sobre a conduta deles esperada, sendo que, em caso de violação das regras internas ou exigências externas envolvendo a Companhia, são aplicadas orientações disciplinares ou medidas corretivas, conforme o necessário. A Companhia acredita que o grau de eficiência dos controles internos adotados para a elaboração de suas demonstrações financeiras é adequado para o desenvolvimento de suas atividades e suficiente para assegurar que estas representem adequadamente sua posição patrimonial e financeira, bem como os resultados de suas operações.

b. Estruturas organizacionais envolvidas

A Contabilidade é a área responsável pela elaboração das demonstrações financeiras da Companhia, incluindo o Balanço Patrimonial, Demonstração de Resultado, Demonstração de Fluxo de Caixa, Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido, Demonstração do Valor Adicionado, Demonstração de Resultados Abrangentes e notas explicativas.

5.2 Descrição dos controles internos

O Comitê de Auditoria acompanha as atividades das áreas de contabilidade e *compliance*, reportando ao Conselho de Administração quando necessário.

A Companhia ressalta, ainda, que, em virtude da necessidade de elaboração das demonstrações financeiras nos padrões contábeis adotados no país, a auditoria independente verifica periodicamente se as informações provenientes dos sistemas estão aderentes aos padrões contábeis exigidos e, nesse sentido, estão aderentes às exigências e, sempre que necessário, recomenda adequações e melhorias aos padrões existentes.

c. Se e como a eficiência dos controles internos é supervisionada pela administração da Companhia, indicando o cargo das pessoas responsáveis pelo referido acompanhamento

Com o mapeamento dos controles chaves por processo, são executados testes periódicos para avaliar a eficácia e a efetividade operacional dos controles chaves, os quais são realizados pela área de Governança, Riscos e *Compliance* e reportados ao Comitê de Auditoria. Para todas as deficiências identificadas em uma avaliação de controles internos, as áreas de negócios responsáveis definem planos de ação para remediá-las. O resultado de todos os trabalhos de controles internos é reportado pela Diretoria ao Comitê de Auditoria, que monitora e reporta os processos relevantes ao Conselho de Administração da Companhia, conforme a seguir:

- Procedimentos e processos da área de controles internos e área de Governança, Riscos e *Compliance*.
- A adequação dos serviços prestados às necessidades da Companhia pela área de contabilidade, responsável pela elaboração das demonstrações financeiras da Companhia;
- O monitoramento, a qualidade e integridade: a) dos mecanismos de controles internos; b) das informações trimestrais, demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras da Companhia; e c) das informações e medições divulgadas com base em dados contábeis ajustados e em dados não contábeis que acrescentem elementos não previstos na estrutura dos relatórios usuais das demonstrações financeiras;
- A avaliação e o monitoramento as exposições de risco da Companhia, podendo inclusive requerer informações detalhadas de políticas e procedimentos relacionados com: a) a remuneração da administração; b) a utilização de ativos da Companhia; e c) as despesas incorridas em nome da Companhia;
- A avaliação e o monitoramento, juntamente com a administração, da adequação das transações com partes relacionadas realizadas pela Companhia e suas respectivas evidenciações; e
- A elaboração do relatório anual resumido, a ser apresentado juntamente com as demonstrações financeiras, contendo a descrição de: a) suas atividades, os resultados e conclusões alcançados e as recomendações feitas; e b) quaisquer situações nas quais exista divergência significativa entre a administração da Companhia, os auditores independentes e o Comitê de Auditoria em relação às demonstrações financeiras da Companhia.

5.2 Descrição dos controles internos

d. Deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório circunstanciado, preparado e encaminhado à Companhia pelo auditor independente, nos termos da regulamentação emitida pela CVM que trata do registro e do exercício da atividade de auditoria independente

No processo de avaliação de riscos, segundo as normas brasileiras e internacionais de auditoria, o auditor independente considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia, com o objetivo de planejar os procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião específica sobre a eficácia dos controles internos da Companhia. Os auditores independentes obtiveram o entendimento dos controles internos relevantes e conduziram procedimentos apropriados às circunstâncias em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022 e emitiram comunicação sobre as deficiências de controles internos identificadas ao longo do processo de auditoria das referidas demonstrações financeiras, o qual não indicou nenhuma deficiência significativa, apenas recomendações de melhorias dos controles internos.

e. Comentários dos diretores sobre as deficiências apontadas no relatório circunstanciado preparado pelo auditor independente e sobre as medidas corretivas adotadas

Embora as recomendações apontadas referentes as demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022 não sejam significativas, elas são acompanhadas e monitoradas pela área de Governança, Riscos e *Compliance*, Comitê de Auditoria e Diretoria.

5.3 Programa de integridade

5.3 – Programa de Integridade

a) Se o emissor possui regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, identificando, em caso positivo:

A Companhia adota práticas destinadas à prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, que integram o seu programa de integridade.

(i) os principais mecanismos e procedimentos de integridade adotados e sua adequação ao perfil e riscos identificados pelo emissor, informando com que frequência os riscos são reavaliados e as políticas, procedimentos e as práticas são adaptadas

A Companhia adota os seguintes mecanismos e procedimentos de integridade, sendo tais políticas adaptadas anualmente, em linha com a reavaliação dos riscos, conforme informado no item 5.1 deste Formulário de Referência:

Código de Conduta: O Código de Conduta da Companhia é aplicável a todos os colaboradores, administradores da Companhia e das demais empresas do grupo Plano & Plano, bem como aos fornecedores, prestadores de serviços e agentes intermediários contratados. O Código de Conduta tem por objetivo descrever quais são os princípios que regem os negócios e as atividades da Companhia e quais são as normas de conduta que deverão ser seguidas por seus colaboradores, fornecedores e intermediários. Nesse sentido, o documento endereça as principais diretrizes relativas ao relacionamento da Companhia e de seus colaboradores com fornecedores, clientes, concorrentes, órgãos governamentais, associações de classe, e prevê regras relacionadas a situações de conflito de interesses, ao oferecimento e recebimento de presentes e brindes, à proteção de informações sensíveis, aos contatos com a imprensa, à responsabilidade socioambiental da Companhia, bem como as medidas disciplinares aplicáveis nos casos de violação ao Código de Conduta.

Política de Gerenciamento de Riscos: A Companhia possui a Política de Gerenciamento de Riscos que tem por objetivo estabelecer os princípios, diretrizes e responsabilidades a serem observados no processo de gerenciamento de riscos da Companhia e de suas controladas, de forma a possibilitar a identificação, avaliação e tratamento dos riscos para a perpetuidade dos negócios da Companhia.

(ii) as estruturas organizacionais envolvidas no monitoramento do funcionamento e da eficiência dos mecanismos e procedimentos internos de integridade, indicando suas atribuições, se sua criação foi formalmente aprovada, órgãos do emissor a que se reportam, e os mecanismos de garantia da independência de seus dirigentes, se existente

A implementação, aplicação e monitoramento do cumprimento do Código de Conduta são de responsabilidade da área de Governança, Riscos e *Compliance* da Companhia, que atua com o auxílio dos departamentos de Recursos Humanos e Jurídico. Estas áreas atuam de forma a promover a disseminação e consolidação de uma cultura ética, bem como, prevenir e detectar tempestivamente quaisquer condutas que possam representar uma violação ao Código de Conduta, às demais políticas da Companhia e/ou às leis e regulamentações vigentes aplicáveis às suas atividades, como, por exemplo, as Leis Anticorrupção.

5.3 Programa de integridade

(iii) se o emissor possui código de ética ou de conduta formalmente aprovado, indicando:

A Companhia deve observar o Código de Conduta, conforme descrito no item 5.3.(a).i acima.

- **se ele se aplica a todos os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados e se abrange também terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados**

O Código de Conduta se aplica a todos: (i) os funcionários, empregados e colaboradores da Companhia, incluindo seus diretores, membros do seu conselho de administração, do seu conselho fiscal, dos comitês do conselho de administração, bem como de quaisquer outros órgãos com funções técnicas e/ou destinados a aconselhar os administradores, assim como os estagiários e trainees da Companhia (“Colaboradores”); (ii) os fornecedores e prestadores de serviços contratados pela Companhia; (“Fornecedores”); e (iii) os intermediários, procuradores, agentes, representantes, distribuidores, consultores, advogados, e quaisquer terceiros contratados ou que tenham poderes para atuar em nome ou benefício da Companhia (“Intermediários”).

- **as sanções aplicáveis na hipótese de violação ao código ou a outras normas relativas ao assunto, identificando o documento onde essas sanções estão previstas**

Os Colaboradores que praticarem tais violações estarão sujeitos às seguintes medidas disciplinares, previstas no Código de Conduta: (i) advertência oral ou por escrito; (ii) suspensão; (iii) desligamento; e (iv) demissão por justa causa.

Cabe ressaltar, que mesmo após a aplicação de qualquer destas sanções, a Companhia poderá adotar medidas legais necessárias ao ressarcimento de eventuais danos sofridos por ela, ou notificar as autoridades competentes sobre eventuais ilícitos/crimes que tenham sido praticados. Caso as violações tenham sido praticadas por Fornecedores e/ou Intermediários, a Companhia poderá determinar o encerramento dos vínculos contratuais existentes e buscar eventuais medidas judiciais que sejam cabíveis.

Eventuais medidas disciplinares e/ou sancionatórias deverão ser aplicadas de forma gradual e proporcional ao dano causado e à irregularidade identificada.

- **órgão que aprovou o código, data da aprovação e, caso o emissor divulgue o código de conduta, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado**

O Código de Conduta da Companhia foi aprovado pelo Conselho da Administração, em reunião realizada no dia 21 de agosto de 2020.

O Código de Conduta pode ser consultado no site de Relações com Investidores da Companhia (www.planoeplanori.com.br), bem como no site da CVM (www.cvm.gov.br).

b) Se o emissor possui canal de denúncia, indicando, em caso positivo:

A Companhia disponibiliza um canal de denúncias para a comunicação de todas as preocupações, suspeitas ou denúncias internas e externas, relativas a qualquer ato ilícito ou violação a este Código, às demais políticas da Companhia, às Leis Anticorrupção e demais leis e regulamentações aplicáveis às suas atividades (“Canal de Denúncias”).

5.3 Programa de integridade

O Canal de Denúncias da Companhia pode ser acessado de forma gratuita, 24 (vinte e quatro) horas por dia, 7 (sete) dias por semana pelos seguintes canais de contato:

- Portal: www.contatoseguro.com.br/planoeplano
- Telefone: (11) 0800 515 0024

(i) se o canal de denúncias é interno ou se está a cargo de terceiros

O Canal de Denúncias da Companhia é administrado internamente.

(ii) se o canal está aberto para o recebimento de denúncias de terceiros ou se receber denúncias somente de empregados

O Canal de Denúncias também pode ser acessado pelos Fornecedores, Intermediários ou quaisquer terceiros que possam ter interesse em reportar uma preocupação, suspeita ou a ocorrência de irregularidades.

(iii) se há mecanismos de anonimato e de proteção a denunciante de boa-fé

Todas as comunicações feitas através do Canal de Denúncias da Companhia serão confidenciais e poderão ser realizadas de forma anônima. As comunicações deverão, sempre que possível, estarem acompanhadas por dados e fatos que as comprovem. A Companhia não admite qualquer medida de retaliação contra qualquer indivíduo que reporte, de boa-fé, uma preocupação, suspeita ou a ocorrência de uma violação ao seu Canal de Denúncias. Qualquer retaliação ou perseguição em decorrência de uma denúncia e uma violação ao Código de Conduta da Companhia, será sujeita à aplicação de sanções, na forma da legislação aplicável.

(iv) órgão do emissor responsável pela apuração de denúncias

As comunicações feitas ao Canal de Denúncias serão encaminhadas à Área de Governança Riscos e *Compliance* da Companhia, que será responsável por apurar, de forma detalhada, as violações supostamente praticadas. A Área de Governança, Riscos e *Compliance* reportará o recebimento e o resultado da apuração das comunicações feitas por meio do Canal de Denúncias da Companhia ao Comitê de Auditoria, que será responsável pela aprovação dos relatórios de apuração e das medidas disciplinares aplicáveis.

c) número de casos confirmados nos últimos 3 (três) exercícios sociais de desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública e medidas corretivas adotadas

Nos últimos três exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020, não houve casos de desvios, fraudes, irregularidades, atos ilícitos contra a administração pública.

5.3 Programa de integridade

d) Caso o emissor não possua regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, identificar as razões pelas quais o emissor não adotou controles nesse sentido

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia adota regras, políticas, procedimentos e práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública.

5.4 Alterações significativas

5.4 – Alterações significativas

No últimos três exercícios sociais e no período de seis meses findo em 30 de junho de 2023, não houve alterações significativas nos principais riscos de mercado aos quais a Companhia está exposta ou na Política de Gerenciamento de Riscos adotada.

5.5 Outras informações relevantes

5.5 – Outras informações relevantes

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes em relação a esta seção 5 que não tenham sido divulgadas nos demais itens deste Formulário de Referência.