

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	5
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	6
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	9
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	10
----------------------------------	----

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	11
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	12
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	14
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	15
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	16
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	18
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	19
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	20
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	21
--------------------------	----

Notas Explicativas	51
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	119
--	-----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	120
---	-----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	121
--	-----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidade)	Trimestre Atual 30/09/2023
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	204.256.000
Preferenciais	0
Total	204.256.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	6.000.000
Preferenciais	0
Total	6.000.000

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	1.026.790	929.794
1.01	Ativo Circulante	126.881	154.520
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	113.036	139.556
1.01.03	Contas a Receber	0	509
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	0	509
1.01.06	Tributos a Recuperar	7.208	6.174
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	7.208	6.174
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	6.637	8.281
1.01.08.03	Outros	6.637	8.281
1.02	Ativo Não Circulante	899.909	775.274
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	196.334	116.301
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	552	552
1.02.01.04	Contas a Receber	0	208
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	0	208
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	190.661	109.445
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	190.661	109.445
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	5.121	6.096
1.02.01.10.03	Imóveis a comercializar	1.066	2.519
1.02.01.10.04	Ativos de direito de uso	4.055	3.577
1.02.02	Investimentos	685.463	644.065
1.02.02.01	Participações Societárias	685.463	644.065
1.02.02.01.04	Outros Investimentos	685.463	644.065
1.02.03	Imobilizado	10.897	11.074
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	10.897	11.074
1.02.04	Intangível	7.215	3.834
1.02.04.01	Intangíveis	7.215	3.834

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	1.026.790	929.794
2.01	Passivo Circulante	390.574	490.556
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	16.743	15.469
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	16.743	15.469
2.01.02	Fornecedores	4.933	831
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	4.933	831
2.01.03	Obrigações Fiscais	232	179
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	232	179
2.01.03.02.01	Obrigações Tributárias	232	179
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	143.172	117.881
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	143.172	81.545
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	143.172	81.545
2.01.04.02	Debêntures	0	36.336
2.01.05	Outras Obrigações	213.888	355.283
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	212.738	322.662
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	212.738	322.662
2.01.05.02	Outros	1.150	32.621
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	31.749
2.01.05.02.04	Direito de uso de aluguel a pagar	1.150	870
2.01.05.02.05	Outras contas a pagar	0	2
2.01.06	Provisões	11.606	913
2.01.06.02	Outras Provisões	11.606	913
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	7.722	705
2.01.06.02.04	Adiantamento de Clientes	3.884	208
2.02	Passivo Não Circulante	38.895	29.002
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	2.625	0
2.02.01.02	Debêntures	2.625	0
2.02.01.02.01	Fornecedores	2.625	0
2.02.02	Outras Obrigações	2.211	2.143
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	2.211	2.143
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	2.211	2.143
2.02.04	Provisões	34.059	26.859
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	2.846	10.460
2.02.04.01.05	Provisão para garantia	2.846	10.460
2.02.04.02	Outras Provisões	31.213	16.399
2.02.04.02.04	Provisões para perdas em investimentos	25.690	10.858
2.02.04.02.05	Direito de uso de aluguel a pagar	2.121	2.240
2.02.04.02.06	Provisões para contingências	3.402	3.301
2.03	Patrimônio Líquido	597.321	410.236
2.03.01	Capital Social Realizado	175.228	175.228
2.03.01.01	Capital Social Realizado	175.228	175.228
2.03.02	Reservas de Capital	-36.171	-37.784
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-19.184	-19.184
2.03.02.08	Custo com emissão de ações	-6.997	-6.997
2.03.02.09	Reserva de capital	4.557	2.944
2.03.02.10	Transação de capital entre sócios	-14.547	-14.547

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2.03.04	Reservas de Lucros	458.264	272.792
2.03.04.01	Reserva Legal	458.264	272.792

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	78.601	192.455	36.536	79.561
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.752	-3.672	-2.015	-3.996
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-19.765	-58.297	-16.276	-48.302
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	67	-1.700	-1	-30
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	100.051	256.124	54.828	131.889
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	78.601	192.455	36.536	79.561
3.06	Resultado Financeiro	-2.869	-6.983	-2.002	-3.667
3.06.01	Receitas Financeiras	4.735	10.962	2.946	7.918
3.06.02	Despesas Financeiras	-7.604	-17.945	-4.948	-11.585
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	75.732	185.472	34.534	75.894
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	75.732	185.472	34.534	75.894
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	75.732	185.472	34.534	75.894
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,37	0,91	0,17	0,38

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	75.732	185.472	34.534	75.894
4.03	Resultado Abrangente do Período	75.732	185.472	34.534	75.894

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-39.325	-48.833
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-53.833	-42.997
6.01.01.01	Resultado antes da contribuição social e imposto de renda	185.472	75.894
6.01.01.02	Depreciação e amortização	1.106	664
6.01.01.03	Amortização de stand de vendas	0	2.031
6.01.01.04	Amortização de direito e uso	1.260	1.454
6.01.01.05	Resultado de equivalência patrimonial	-256.124	-131.889
6.01.01.06	Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	13.874	5.181
6.01.01.07	Encargos financeiros sobre debêntures	2.146	2.604
6.01.01.08	Encargos financeiros sobre arrendamentos	-161	156
6.01.01.14	Reconhecimento de plano de ações	1.613	1.561
6.01.01.16	Provisão para garantia	-598	-626
6.01.01.19	Provisão para contingências	101	-27
6.01.01.20	Ágio/desagio na compra de terrenos	-2.522	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	14.508	-5.836
6.01.02.01	Contas a receber	717	-21
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	1.453	-212
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-1.034	-1.657
6.01.02.04	Outros créditos	1.644	-5.514
6.01.02.05	Fornecedores	6.727	1.353
6.01.02.07	Obrigações sociais e tributárias	1.327	391
6.01.02.08	Adiantamentos de clientes	3.676	0
6.01.02.10	Outras contas a pagar	-2	0
6.01.02.12	Pagamentos dos tributos de IRPJ e CSLL	0	-176
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-85.447	-10.019
6.02.05	Aquisições e aportes em investidas	-81.150	0
6.02.06	Baixa de investimentos - venda de participação	13	0
6.02.08	Acréscimo/baixa do imobilizado e intangível	-4.310	-10.019
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	98.252	40.655
6.03.01	Dividendos pagos	-31.749	-32.083
6.03.02	Pagamentos de empréstimos e financiamentos	-92.247	-32.579
6.03.03	Empréstimos e financiamentos captados	140.000	50.000
6.03.04	Partes relacionadas	122.146	82.971
6.03.05	Pagamentos de arrendamentos	-1.416	-2.362
6.03.07	Pagamento de debêntures	-38.482	-14.283
6.03.08	Aquisição de ações próprias para manutenção em tesouraria	0	-11.009
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-26.520	-18.197
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	139.556	83.911
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	113.036	65.714

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	175.228	-37.784	272.792	0	0	410.236
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	1.613	0	185.472	0	187.085
5.02.01	Reconhecimento de plano de ações	0	1.613	0	185.472	0	1.613
5.02.02	Aumento de capital com reserva de lucros	0	0	0	0	0	185.472
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	175.228	-36.171	272.792	185.472	0	597.321
5.07	Saldos Finais	175.228	-36.171	272.792	185.472	0	597.321

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	93.231	-21.855	245.862	0	0	317.238
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	93.231	-21.855	245.862	0	0	317.238
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-9.448	0	0	0	-9.448
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-11.009	0	0	0	-11.009
5.04.08	Reconhecimento de plano de ações	0	1.561	0	0	0	1.561
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	75.894	0	0	75.894
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	75.894	0	75.894
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	75.894	-75.894	0	0
5.05.02.06	Retenção de lucros	0	0	75.894	-75.894	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	75.000	0	-75.000	0	0	0
5.06.04	Integralização de capital com reserva de lucros	75.000	0	-75.000	0	0	0
5.07	Saldos Finais	168.231	-31.303	246.756	0	0	383.684

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-21.935	-15.766
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-11.685	-9.603
7.02.04	Outros	-10.250	-6.163
7.03	Valor Adicionado Bruto	-21.935	-15.766
7.04	Retenções	-2.366	-4.149
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.366	-4.149
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-24.301	-19.915
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	267.086	139.807
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	256.124	131.889
7.06.02	Receitas Financeiras	10.962	7.918
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	242.785	119.892
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	242.785	119.892
7.08.01	Pessoal	37.900	31.537
7.08.01.01	Remuneração Direta	32.944	27.954
7.08.01.02	Benefícios	3.636	2.436
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.320	1.147
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	265	157
7.08.02.01	Federais	265	157
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	19.148	12.304
7.08.03.01	Juros	17.945	11.585
7.08.03.02	Aluguéis	382	210
7.08.03.03	Outras	821	509
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	185.472	75.894
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	185.472	75.894

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	1.983.031	1.621.634
1.01	Ativo Circulante	1.699.007	1.455.442
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	201.091	254.237
1.01.02	Aplicações Financeiras	145.072	85.794
1.01.03	Contas a Receber	407.503	274.341
1.01.03.01	Clientes	407.503	274.341
1.01.06	Tributos a Recuperar	9.888	10.056
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	9.888	10.056
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	935.453	831.014
1.01.08.03	Outros	935.453	831.014
1.01.08.03.01	Imóveis a Comercializar	898.150	805.027
1.01.08.03.02	Outros Créditos	37.303	25.987
1.02	Ativo Não Circulante	284.024	166.192
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	263.136	146.445
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	552	552
1.02.01.04	Contas a Receber	150.657	114.318
1.02.01.04.01	Clientes	150.657	114.318
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	13.500	0
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	98.427	31.575
1.02.01.10.03	Imóveis a Comercializar	92.957	27.570
1.02.01.10.04	Ativos de direito de uso	5.470	4.005
1.02.02	Investimentos	1.193	1.534
1.02.03	Imobilizado	12.310	14.233
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	12.310	14.233
1.02.04	Intangível	7.385	3.980

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	1.983.031	1.621.634
2.01	Passivo Circulante	573.428	423.466
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	28.415	25.029
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	28.415	25.029
2.01.02	Fornecedores	240.202	190.265
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	240.202	190.265
2.01.02.01.01	Fornecedores Nacionais	44.658	45.261
2.01.02.01.02	Credores a pagar por aquisição de imóveis	195.544	145.004
2.01.03	Obrigações Fiscais	32.539	20.908
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	19.244	11.714
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições diferidos	19.244	11.714
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	13.295	9.194
2.01.03.02.01	Obrigações Tributárias	13.295	9.194
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	151.261	118.476
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	151.261	82.140
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	151.261	82.140
2.01.04.02	Debêntures	0	36.336
2.01.05	Outras Obrigações	106.089	59.724
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	5.939	6.272
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	5.939	6.272
2.01.05.02	Outros	100.150	53.452
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	31.749
2.01.05.02.04	Adiantamentos de Clientes	87.174	20.511
2.01.05.02.05	Direito de uso de aluguel a pagar	1.460	1.189
2.01.05.02.06	Outras contas a pagar	0	3
2.01.05.02.07	Provisão de ITBI	11.516	0
2.01.06	Provisões	14.922	9.064
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	14.922	9.064
2.01.06.01.05	Provisões de Garantia	12.562	8.489
2.01.06.01.06	Provisões para Distratos	2.360	575
2.02	Passivo Não Circulante	770.635	789.186
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	313.779	414.330
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	313.779	414.330
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	313.779	414.330
2.02.02	Outras Obrigações	17.639	37.437
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	2.211	2.143
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	2.211	2.143
2.02.02.02	Outros	15.428	35.294
2.02.02.02.03	Outros débitos com terceiros - SCP's	12.803	35.294
2.02.02.02.04	Fornecedores	2.625	0
2.02.03	Tributos Diferidos	7.436	5.171
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	7.436	5.171
2.02.03.01.01	Impostos e contribuições diferidos	7.436	5.171
2.02.04	Provisões	431.781	332.248
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	407.468	311.223
2.02.04.01.05	Credores a pagar por aquisição de imóveis	407.468	311.223

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2.02.04.02	Outras Provisões	24.313	21.025
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	17.051	13.771
2.02.04.02.04	Provisão para Contingências	4.305	4.949
2.02.04.02.05	Direito de uso de aluguel a pagar	2.957	2.305
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	638.968	408.982
2.03.01	Capital Social Realizado	175.228	175.227
2.03.01.01	Capital Social Realizado	175.228	175.227
2.03.02	Reservas de Capital	-26.181	-26.180
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-19.184	-19.184
2.03.02.08	Custo com emissão de ações	-6.997	-6.996
2.03.04	Reservas de Lucros	448.274	261.189
2.03.04.01	Reserva Legal	458.264	272.792
2.03.04.10	Reserva de Capital	4.557	2.944
2.03.04.11	Transação de capital entre sócios	-14.547	-14.547
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	41.647	-1.254

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	556.729	1.432.402	400.412	1.055.861
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-378.304	-939.164	-283.421	-762.745
3.03	Resultado Bruto	178.425	493.238	116.991	293.116
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-88.746	-272.538	-73.822	-196.307
3.04.01	Despesas com Vendas	-58.586	-166.425	-44.862	-118.261
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-29.208	-84.943	-24.761	-67.012
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-806	-20.829	-4.196	-11.029
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-146	-341	-3	-5
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	89.679	220.700	43.169	96.809
3.06	Resultado Financeiro	724	4.294	1.244	3.808
3.06.01	Receitas Financeiras	10.350	28.199	8.658	21.637
3.06.02	Despesas Financeiras	-9.626	-23.905	-7.414	-17.829
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	90.403	224.994	44.413	100.617
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-12.705	-33.794	-9.879	-24.724
3.08.01	Corrente	-11.966	-29.109	-8.538	-22.325
3.08.02	Diferido	-739	-4.685	-1.341	-2.399
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	77.698	191.200	34.534	75.893
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	77.698	191.200	34.534	75.893
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	75.732	185.472	34.534	75.894
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	1.966	5.728	0	-1
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,38	0,94	0,17	0,38

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	77.698	191.200	34.534	75.893
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	77.698	191.200	34.534	75.893
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	75.732	185.472	34.534	75.894
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	1.966	5.728	0	-1

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	167.450	54.725
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	329.354	163.258
6.01.01.01	Resultado antes da contribuição social e imposto de renda	224.994	100.617
6.01.01.02	Depreciação e amortização	1.215	826
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	341	5
6.01.01.04	Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	22.782	6.220
6.01.01.05	Impostos de recolhimentos diferidos	9.795	5.043
6.01.01.06	Provisão para distratos	55.202	1.066
6.01.01.07	Provisão para perda esperada para risco de crédito	16.641	9.350
6.01.01.08	Ajuste a valor presente	3.686	14.396
6.01.01.09	Provisão para garantia	7.353	4.542
6.01.01.10	Provisão para contingências	329	808
6.01.01.11	Amortização de stand de vendas	7.966	14.991
6.01.01.12	Amortização de arrendamentos	1.648	1.771
6.01.01.13	Encargos financeiros sobre debêntures	2.146	2.604
6.01.01.14	Encargos financeiros sobre arrendamentos	-226	227
6.01.01.15	Receita de indenização por distrato	-1.785	138
6.01.01.16	Provisão para distratos em custos	-35.862	-907
6.01.01.17	Reconhecimento de plano de ações	1.613	1.561
6.01.01.18	Provisão para contingências	11.516	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-161.904	-108.533
6.01.02.01	Contas a receber	-241.460	-126.156
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	-97.483	121.963
6.01.02.03	Tributos a recuperar	168	-3.950
6.01.02.04	Outros créditos	-11.316	-13.123
6.01.02.05	Fornecedores	2.022	8.035
6.01.02.06	Credores a pagar por aquisição de imóveis	146.785	-85.715
6.01.02.07	Obrigações sociais e tributárias	709	2.246
6.01.02.08	Adiantamento de clientes	66.663	9.123
6.01.02.09	Pagamentos de contingências	-973	-185
6.01.02.12	Pagamentos dos tributos de IRPJ e CSLL	-27.016	-20.771
6.01.02.13	Outras contas a pagar	-3	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-32.768	-22.859
6.02.02	Acréscimo/baixa do imobilizado	-10.663	-19.592
6.02.03	Movimentação em não controladores	37.173	0
6.02.04	Aumento/redução em aplicações financeiras com restrições	-59.278	-3.267
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-187.828	-41.037
6.03.01	Dividendos pagos	-31.749	-32.083
6.03.02	Partes relacionadas	-13.765	-11.000
6.03.03	Pagamentos de empréstimos e financiamentos	-542.494	-424.197
6.03.04	Empréstimos e financiamentos captados	463.117	452.631
6.03.07	Aquisição de ações próprias para manutenção em tesouraria	0	-11.009
6.03.09	Pagamento de debêntures	-38.482	-14.283
6.03.11	Direito de uso de aluguel a pagar	-1.964	-2.772
6.03.12	Outros débitos com terceiros - SCPs	-22.491	1.676

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-53.146	-9.171
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	254.237	200.338
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	201.091	191.167

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	175.228	-37.784	272.792	0	0	410.236	-1.254	408.982
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	1.613	0	0	0	1.613	0	1.613
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	175.228	-36.171	272.792	0	0	411.849	-1.254	410.595
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	37.173	37.173
5.04.08	Movimentação em não controladores	0	0	0	0	0	0	37.173	37.173
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	185.472	0	185.472	5.728	191.200
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	185.472	0	185.472	5.728	191.200
5.07	Saldos Finais	175.228	-36.171	272.792	185.472	0	597.321	41.647	638.968

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	93.231	-21.855	245.862	0	0	317.238	-15	317.223
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	93.231	-21.855	245.862	0	0	317.238	-15	317.223
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-9.448	0	0	0	-9.448	0	-9.448
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-11.009	0	0	0	-11.009	0	-11.009
5.04.08	Reconhecimento de plano de ações	0	1.561	0	0	0	1.561	0	1.561
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	75.894	0	0	75.894	-1	75.893
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	75.894	0	75.894	-1	75.893
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	75.894	0	0	0	0	0
5.05.03	Reclassificações para o Resultado	0	0	0	-75.894	0	0	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	75.000	0	-75.000	0	0	0	0	0
5.06.04	Integralização de capital com reserva de lucros	75.000	0	-75.000	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	168.231	-31.303	246.756	0	0	383.684	-16	383.668

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
7.01	Receitas	1.432.402	1.055.861
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.463.938	1.078.758
7.01.02	Outras Receitas	-31.536	-22.897
7.01.02.01	(-) Deduções de vendas	-31.536	-22.897
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.146.236	-857.034
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-939.164	-762.745
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-28.883	-19.927
7.02.04	Outros	-178.189	-74.362
7.02.04.01	Outras receitas (despesas) operacionais	-178.189	-74.362
7.03	Valor Adicionado Bruto	286.166	198.827
7.04	Retenções	-10.829	-17.588
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-10.829	-17.588
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	275.337	181.239
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	27.858	21.631
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-341	-5
7.06.02	Receitas Financeiras	28.199	21.636
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	303.195	202.870
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	303.195	202.870
7.08.01	Pessoal	68.315	60.397
7.08.01.01	Remuneração Direta	60.766	54.231
7.08.01.02	Benefícios	4.271	3.159
7.08.01.03	F.G.T.S.	3.278	3.007
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	66.579	48.418
7.08.02.01	Federais	65.645	47.823
7.08.02.02	Estaduais	934	595
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	24.476	18.145
7.08.03.01	Juros	23.905	17.829
7.08.03.02	Aluguéis	571	316
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	143.825	75.910
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	185.472	75.894
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-41.647	16

Comentário do Desempenho



RESULTADOS

3T23

Listada no Novo Mercado da B3 | PLPL3

**PLANO&PLANO
TEM VENDA RECORDE
DE R\$ 638 MILHÕES
NO 3T23, COM
GERAÇÃO DE CAIXA DE
R\$ 107 MILHÕES**

Comentário do Desempenho

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

São Paulo, 09 de novembro de 2023 – A Plano&Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“Companhia” ou “Plano & Plano”), listada na B3 (PLPL3), uma das maiores empresas do mercado imobiliário de São Paulo e do Brasil na incorporação de empreendimentos voltados aos segmentos de baixa e média renda, apresenta seus resultados referentes ao terceiro trimestre de 2023 (3T23).

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



3º TRIMESTRE 2023

Comentário do Desempenho

DESTAQUES DO TRIMESTRE.

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

**VENDAS LÍQUIDAS**

No trimestre:

R\$ 638 milhões,
51,7% acima do 3T22**GERAÇÃO DE CAIXA**

No trimestre:

R\$ 107 milhões

**LANÇAMENTOS EM VGV %P&P**

No trimestre:

R\$ 485 milhões,
14,4% acima do 3T22**MARGEM REF**

No trimestre:

40,5%
5,7 pp acima do 3T22**ROE**

UDM (últimos doze meses):

47,6%,
1,3 pp acima do 2T23
18,5 pp acima do 3T22**LUCRO LÍQUIDO**

No trimestre:

R\$ 76 milhões,
119,3% acima do 3T222 0 2 3
3º TRIMESTRE

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO.



Comentário do Desempenho

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A Companhia, por meio de suas controladas, tem por objeto a incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários voltados principalmente para os segmentos de média e baixa renda, com destaque para a consistente atuação no programa “Minha Casa Minha Vida”. Adicionalmente, a Companhia presta serviços relativos à construção, supervisão, estudos e projetos e a execução de quaisquer obras de engenharia civil. A principal região de atuação da Companhia é a região metropolitana de São Paulo.

A Companhia vem acelerando sua expansão, tendo lançado 140 fases de empreendimentos desde 2016 na região metropolitana de São Paulo, em bairros estrategicamente escolhidos com demanda para os segmentos em que atua. Nosso foco principal tem sido no segmento de baixa e média renda devido à boa demanda e rentabilidade para essa modalidade de empreendimentos. A Companhia vem ampliando também o lançamento de empreendimentos para a classe média e gradualmente crescerá sua participação no mix de vendas.

No 3T23 a Companhia estabeleceu mais uma vez um novo recorde histórico de vendas líquidas (R\$ 637,8 milhões), representando um crescimento de 51,7% em relação ao mesmo período de 2022 (R\$ 420,5 milhões). Esse número foi atingido com as vendas de 2.932 unidades no período. Os lançamentos %P&P, por sua vez, atingiram R\$ 485 milhões no 3T23 e o VSO (últimos doze meses) ficou em 52,9%. A receita líquida foi de R\$ 557 milhões no trimestre e a geração de caixa da Companhia ficou em R\$ 107 milhões para o 3T23.

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

Neste trimestre, a Companhia realizou ações pontuais para venda de estoques de empreendimentos de safras mais antigas, em benefício de uma importante geração de caixa e evitando um maior aumento no estoque pronto. Embora essas ações tenham contribuído para uma margem bruta menor no trimestre em comparação ao trimestre anterior, a margem REF se manteve em patamar semelhante, dado que as vendas em questão se concentraram em produtos com POC avançado. Isso trouxe efeitos positivos no aumento de VSO e receita, e contribuiu para a forte geração de caixa de R\$ 107 milhões no trimestre.



Comentário do Desempenho

Conforme detalhado na nota explicativa “20. Receitas de vendas a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar”, este trimestre traz novamente uma indicação positiva em relação à margem do resultado de exercícios futuros (margem REF). Enquanto a margem REF de 30/06/2023 apresentava 40,3%, a de 30/09/2023 traz uma margem REF de 40,5% para os resultados a apropriar, um aumento de 0,2 pp.

O patrimônio líquido da Companhia encerrou o trimestre em R\$ 639,0 milhões, representando um aumento de R\$ 255,3 milhões sobre o patrimônio do final do mesmo período em 2022 (R\$ 383,7 milhões). A rentabilidade sobre patrimônio líquido médio atingiu 47,6% para os últimos 12 meses, uma das melhores do setor ao considerarmos os resultados das empresas de capital aberto.

No dia 23/03/2023 a Companhia comunicou o mercado sobre a aprovação de 7.039 unidades para a 2ª fase do programa habitacional Pode Entrar. As unidades selecionadas correspondem a um VGV (100% Plano&Plano) de R\$ 1,33 bilhão.

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

No último trimestre evoluímos na consolidação de políticas corporativas, com o código de conduta, anticorrupção, ESG e fornecedores. Dentro do processo de validação do planejamento estratégico da Plano e Plano, alinhado aos compromissos de sustentabilidade, discutimos os principais indicadores de desempenho junto ao Comitê ESG e as áreas correlatas, objetivando a melhoria das práticas e processos internos. Em relação à cadeia de valor, construímos oficinas a serem aplicadas com os fornecedores, colaboradores e clientes. No quesito comunicação realizamos na empresa a Jornada ESG, com o objetivo de compartilhar conhecimento e realizar treinamentos voltados aos colaboradores, uma nova ferramenta de informação para alinhar os tópicos de gestão às demandas dos stakeholders.

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



Comentário do Desempenho

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

VENDAS.

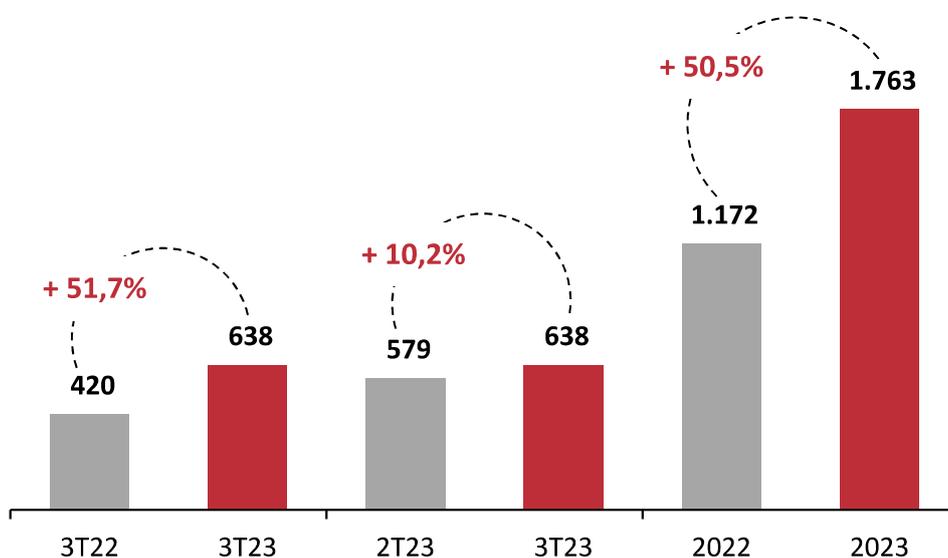
As vendas líquidas (100% **Plano&Plano**) contratadas no terceiro trimestre de 2023 alcançaram R\$ 637,8 milhões, valor 51,7% superior ao registrado no 3T22 (R\$ 420,5 milhões). Ao comparar com o 2T23 a Companhia obteve um aumento de 10,2%. Este resultado estabelece mais uma vez um recorde de vendas trimestrais para a Plano&Plano. No acumulado do ano a Companhia registrou R\$ 1.763,4 milhões, valor 50,5% superior ao apresentado no mesmo período de 2022.

Quanto ao preço médio das unidades comercializadas, o 3T23 registrou R\$ 217,5 mil, um aumento de 9,3% em comparação ao mesmo período do ano anterior. No acumulado de 9 meses de 2023 o preço médio ficou em R\$ 215,3 mil, apresentando um crescimento de 10,3% frente aos R\$ 195,2 mil registrados no mesmo período do ano anterior.

	3T23	2T23	Δ %	3T22	Δ %	2023	2022	Δ %
Vendas Contratadas Brutas (R\$ mil)	746.323	659.271	13,2%	461.420	61,7%	1.997.886	1.265.097	57,9%
Vendas Contratadas Brutas (Unid.)	3.450	3.063	12,6%	2.324	48,5%	9.322	6.500	43,4%
Distratos (R\$ mil)	108.547	80.395	35,0%	40.949	165,1%	234.485	93.565	150,6%
Distratos (Unid.)	518	388	33,5%	211	145,5%	1.132	497	127,8%
Vendas Líquidas 100% Plano&Plano (R\$ mil)	637.776	578.876	10,2%	420.471	51,7%	1.763.401	1.171.532	50,5%
Vendas Líquidas 100% Plano&Plano (Unid.)	2.932	2.675	9,6%	2.113	38,8%	8.190	6.003	36,4%
Preço Venda Médio (R\$ mil / unid.)	217,5	216,4	0,5%	199,0	9,3%	215,3	195,2	10,3%
Distratos / Vendas Brutas (%)	14,5%	12,2%	2,3 pp	8,9%	5,7 pp	11,7%	7,4%	4,3 pp

VENDAS LÍQUIDAS

(100% PLANO&PLANO - R\$ MILHÕES)



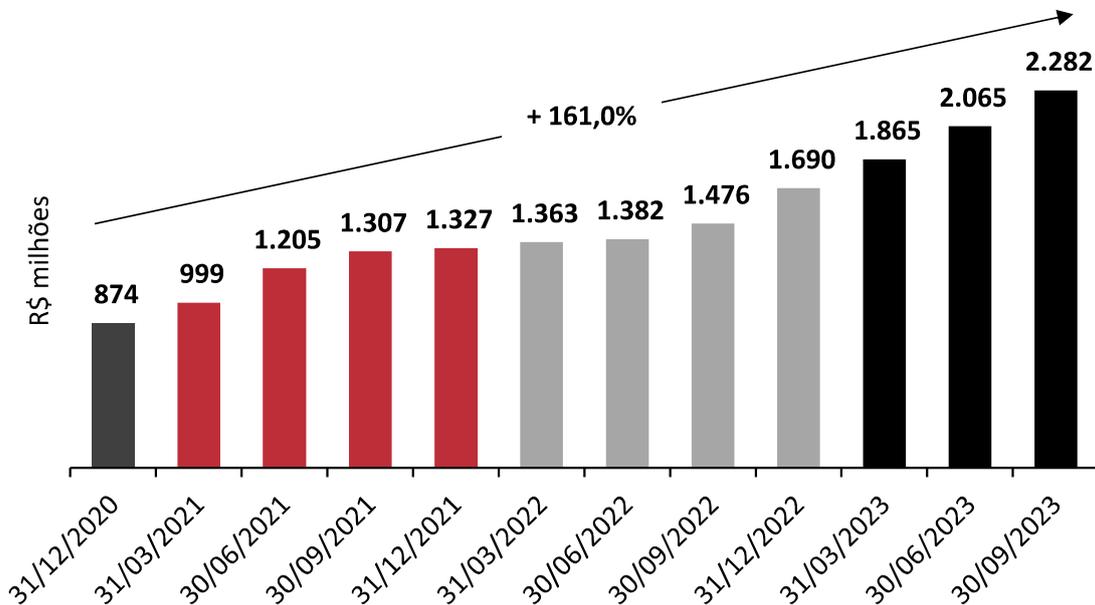
3º TRIMESTRE 2023

Comentário do Desempenho

HISTÓRICO DE VENDAS LÍQUIDAS ACUMULADAS.

(NOS ÚLTIMOS DOZE MESES)

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO



A Companhia obteve um crescimento sustentável e constante de suas vendas líquidas ao longo dos últimos períodos. Ao analisarmos as vendas líquidas dos últimos doze meses desde 31/12/2020, a Companhia cresceu a uma taxa composta de 9,11% ao trimestre ou 41,74% ao ano, acumulando 161,0% no período de 11 trimestres.

3º TRIMESTRE 2023

Comentário do Desempenho

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

LANÇAMENTOS.

No terceiro trimestre, a Companhia realizou 5 lançamentos, o que proporcionou um volume geral de vendas (VGV 100% P&P) de R\$ 527,7 milhões, incluindo permuta física. Esse valor é 24,5% maior em relação aos R\$ 423,8 milhões lançados no terceiro trimestre de 2022.

No acumulado do ano o VGV 100% P&P atingiu R\$ 1.646,7 milhões, valor este R\$ 561,1 milhões maior que o do mesmo período do ano anterior, representando um aumento de 51,7%.

Quanto ao VGV % P&P o terceiro trimestre registrou R\$ 485,0 milhões, valor 14,4% maior em relação aos R\$ 423,8 milhões obtidos no terceiro trimestre de 2022.

Em relação ao acumulado do ano o VGV % P&P foi de R\$ 1.514 milhões, montante R\$ 464,7 milhões maior do que o registrado no mesmo período do ano anterior, representando um aumento de 44,3%.

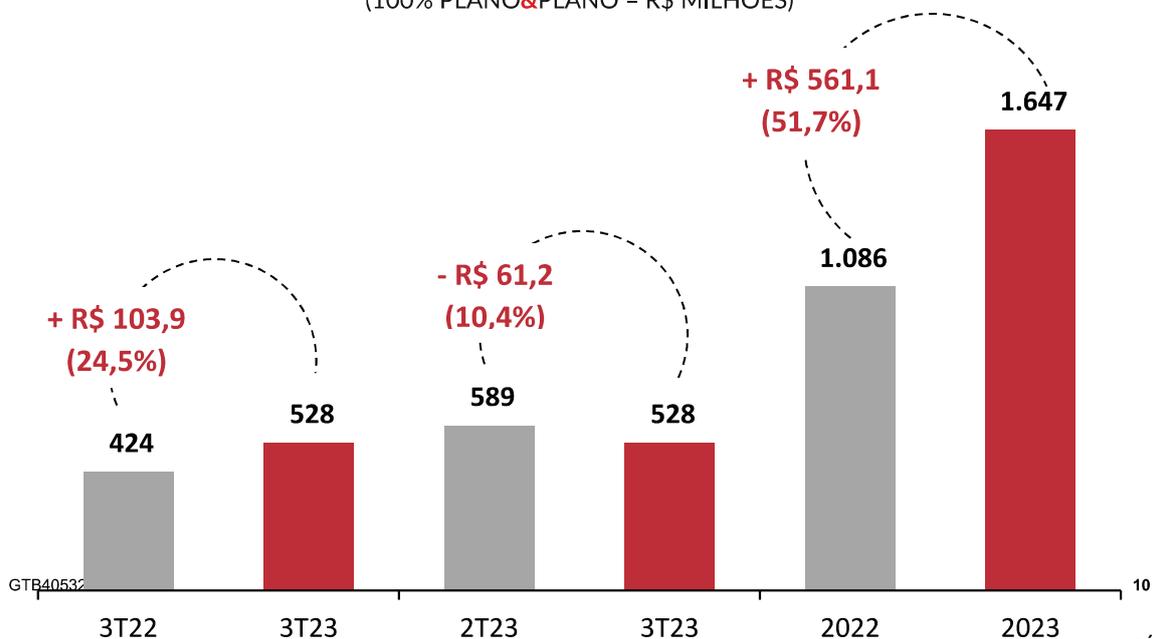
Quanto ao preço médio dos lançamentos, o 3T23 registrou R\$ 310,8 mil, um aumento de 40,8% em comparação ao mesmo período do ano anterior. No acumulado de 9 meses de 2023 o valor ficou em R\$ 247,9 mil, valor 20,4% maior do acumulado do mesmo período do ano anterior.



	3T23	2T23	Δ %	3T22	Δ %	2023	2022	Δ %
Lançamentos (fases)	5	6	-16,7%	6	-16,7%	16	14	14,3%
VGV 100% Plano&Plano (R\$ mil)	527.706	588.861	-10,4%	423.810	24,5%	1.646.667	1.085.556	51,7%
Unidades	1.698	2.642	-35,7%	1.920	-11,6%	6.642	5.270	26,0%
Preço Venda Médio (R\$/mil/unid)	310,8	222,9	39,4%	220,7	40,8%	247,9	206,0	20,4%
Média de Unidades por Lanç.	340	440	-22,9%	320	6,1%	415	376	10,3%
VGV % Plano&Plano (R\$ mil)	485.018	588.861	-17,6%	423.810	14,4%	1.514.024	1.049.312	44,3%
Participação % Plano&Plano	91,9%	100,0%	-8,1 pp	100,0%	-8,1 pp	91,9%	96,7%	-4,7 pp

LANÇAMENTOS

(100% PLANO&PLANO - R\$ MILHÕES)



3º TRIMESTRE 2023

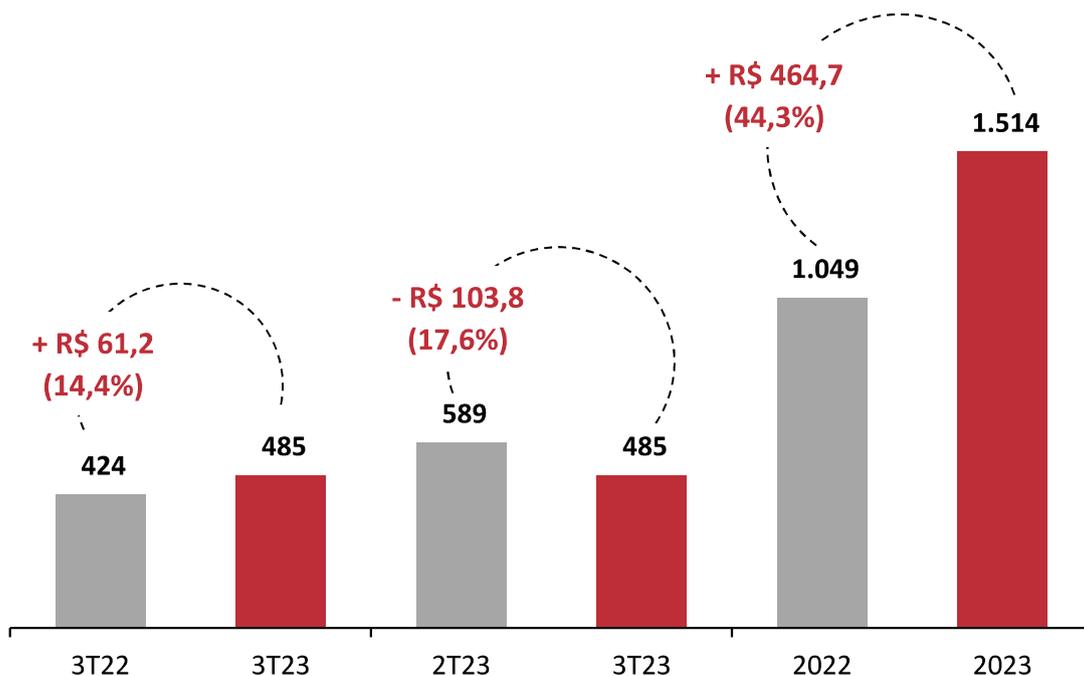
GTB40532

Comentário do Desempenho

LANÇAMENTOS

(% PLANO & PLANO - R\$ MILHÕES)

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO



VENDAS SOBRE OFERTA (VSO).



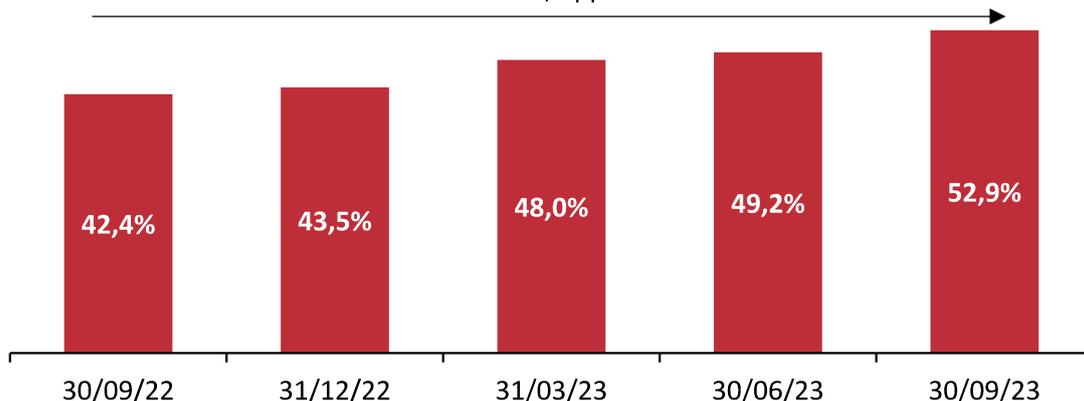
Em 30/09/2023, o indicador de Vendas Sobre Oferta (VSO) dos últimos 12 (doze) meses foi de 52,9%. Ao comparar com o trimestre anterior, houve um aumento de 3,6 pp no VSO em relação aos 49,2% de 30/06/2023, e quando comparado com o da mesma data do ano anterior, o aumento foi de 10,5 pp, representando assim uma melhora relevante e consistente na performance de vendas da Companhia.

VSO

(ÚLTIMOS 12 MESES)

+10,5 pp

3º TRIMESTRE



Comentário do Desempenho

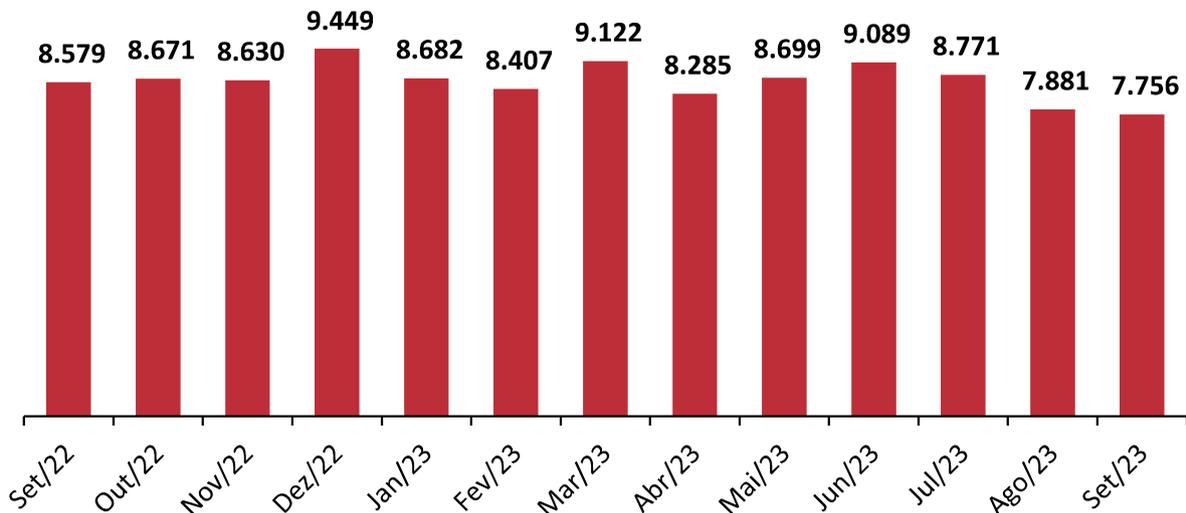
ESTOQUE DISPONÍVEL PARA VENDA.

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A Companhia encerrou o terceiro trimestre com 7.756 unidades e um VGV de R\$ 2,1 bilhões em estoque disponível para venda. Esses números representam uma queda de 7,9% em VGV e uma queda de 14,7% em unidades quando comparados com 30/06/2023. A Companhia possui 4,3% de estoque pronto disponível para venda (unidades) ao final do 3T23, um valor 2,8 pp maior em comparação ao encerramento do 2T23.

ESTOQUE

(UNIDADES)



	30/09/2023	30/06/2023	Δ %	30/09/2022	Δ %
Estoque VGV (R\$ milhões)	2.087	2.266	-7,9%	1.977	5,5%
Estoque (Unid.)	7.756	9.089	-14,7%	8.679	-10,6%
Unid. em Construção / Total de Unid. Disp. (%)	95,7%	98,5%	-2,8 pp	97,4%	-1,7 pp
Unid. Prontas / Total de Unid. Dispo. (%)	4,3%	1,5%	2,8 pp	2,6%	1,7 pp

3º TRIMESTRE

Comentário do Desempenho

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

ESTOQUE / VENDAS.

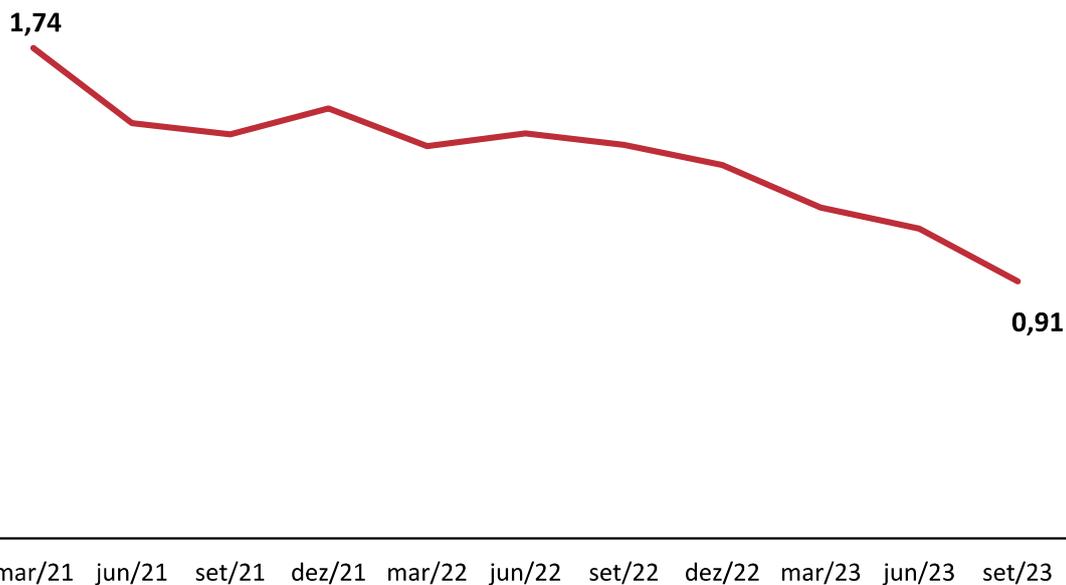
A Companhia encerrou o 3T23 com o seu estoque disponível para venda abaixo de 1 ano quando consideradas as vendas dos últimos doze meses. Esse número demonstra a forte assertividade da gestão de vendas e bons resultados das melhorias implementadas nos últimos períodos.

Estoque x Vendas

Mês	Estoque	Vendas (UDM)	Estoque/ Venda
	(R\$ milhão)	(R\$ milhão)	
mar/21	1.693	975	1,74
jun/21	1.738	1.182	1,47
set/21	1.841	1.287	1,43
dez/21	1.990	1.307	1,52
mar/22	1.866	1.344	1,39
jun/22	1.946	1.357	1,43
set/22	2.019	1.449	1,39
dez/22	2.196	1.660	1,32
mar/23	2.128	1.817	1,17
jun/23	2.187	1.994	1,10
set/23	1.995	2.191	0,91

**ESTOQUE / VENDAS (UDM)**

(Estoque e Vendas Nominais - %P&P)



3º TRIMESTRE 2023

Comentário do Desempenho

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

BANCO DE TERRENOS.

Ao final do 3T23, o estoque de terrenos possuía um potencial de vendas total de R\$ 14,0 bilhões, em uma área total de terrenos de 824,1 mil m²

Durante o 3T23, a Companhia adquiriu 3 novos terrenos em São Paulo. O estoque de terrenos está concentrado na região metropolitana de São Paulo, sendo 95% do número de terrenos e 90% do VGV potencial estão localizados no município de São Paulo. Do custo de aquisição de todo o *landbank*, 4% será pago em caixa antes dos respectivos lançamentos e 96% será pago a prazo majoritariamente proporcional ao recebimento de caixa referente às vendas efetuadas, na chamada “permuta financeira” e numa proporção bem menor através de permutas físicas.

OBRAS.

Ao final do terceiro trimestre de 2023, o total de canteiros sob gestão do departamento de engenharia da Plano&Plano era de 44 unidades, frente aos 43 no final do segundo trimestre de 2023. A Companhia possuía 17.356 unidades em construção ao final de setembro de 2023.



DESEMPENHO ECONÔMICO -

Comentário do Desempenho

FINANCEIRO.

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

	3T23	2T23	Δ %	3T22	Δ %	2023	2022	Δ %
Receita Líquida (R\$ milhões)	556,7	485,5	14,7%	400,4	39,0%	1.432,4	1.055,9	35,7%
Custo dos imóveis vendidos (R\$ milhões)	378,3	311,4	21,5%	283,4	33,5%	939,2	762,7	23,1%
Lucro bruto (R\$ milhões)	178,4	174,1	2,5%	117,0	52,5%	493,2	293,1	68,3%
Margem bruta	32,0%	35,9%	-3,8 pp	29,2%	2,8 pp	34,4%	27,8%	6,7 pp
Margem bruta ajustada*	34,0%	38,3%	-4,4 pp	32,1%	1,9 pp	36,7%	30,3%	6,5 pp
Ebitda ajustado (R\$ milhões)	102,0	93,3	9,3%	60,3	69,1%	255,9	140,7	81,9%
Margem Ebitda ajustada	18,3%	19,2%	-0,9 pp	15,1%	3,3 pp	17,9%	13,3%	4,5 pp
Lucro líquido % Plano&Plano (R\$ milhões)	75,7	69,0	9,8%	34,5	119,3%	185,5	75,9	144,4%
Margem líquida	13,6%	14,2%	-0,6 pp	8,6%	5 pp	12,9%	7,2%	5,8 pp

* Ajustada de juros capitalizados

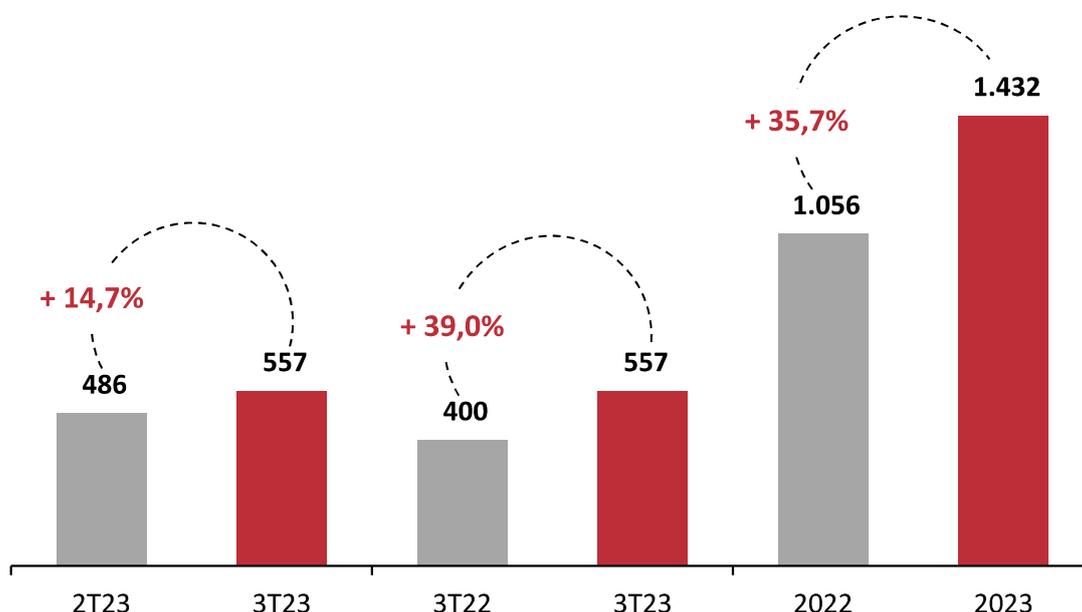
RECEITA LÍQUIDA.

A receita líquida da Companhia somou R\$ 556,7 milhões no 3T23, montante 39,0% superior aos R\$ 400,4 milhões obtidos no mesmo período do ano anterior. Quando comparado com o 2T23 o aumento foi de 14,7% sobre os R\$ 485,5 milhões, resultado esse que demonstra a solidez da receita acompanhada da evolução das obras e as vendas de nosso estoque de lançamentos, obedecendo a norma de reconhecimento da receita pela metodologia do "percentage of completion", POC. No acumulado do ano a Companhia atingiu um total de R\$ 1.432,4 milhões, valor 35,7% maior do registrado no mesmo período de 2022.

RECEITA LÍQUIDA

(R\$ MILHÕES)

3º TRIMESTRE 2023



CUSTO DOS IMÓVEIS**Comentário do Desempenho****VENDIDOS.**

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

O custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados no 3T23 foi de R\$ 378,3 milhões, representando 68,0% da receita líquida do período. Comparativamente, os R\$ 283,4 milhões registrados no 3T22 representavam 70,8% da receita líquida do período. A variação nos custos será detalhada a seguir no item Lucro Bruto e Margem Bruta.

Comparação trimestral:

	3T23	2T23	Δ %	3T22	Δ %
Custo dos imóveis vendidos (R\$ milhões)	378,3	311,4	21,5%	283,4	33,5%
% da receita líquida	68,0%	64,1%	3,8 pp	70,8%	-2,8 pp

Comparação anual:

	2023	2022	Δ %
Custo dos imóveis vendidos (R\$ milhões)	939,2	762,7	23,1%
% da receita líquida	65,6%	72,2%	-6,7 pp



3º TRIMESTRE 2023

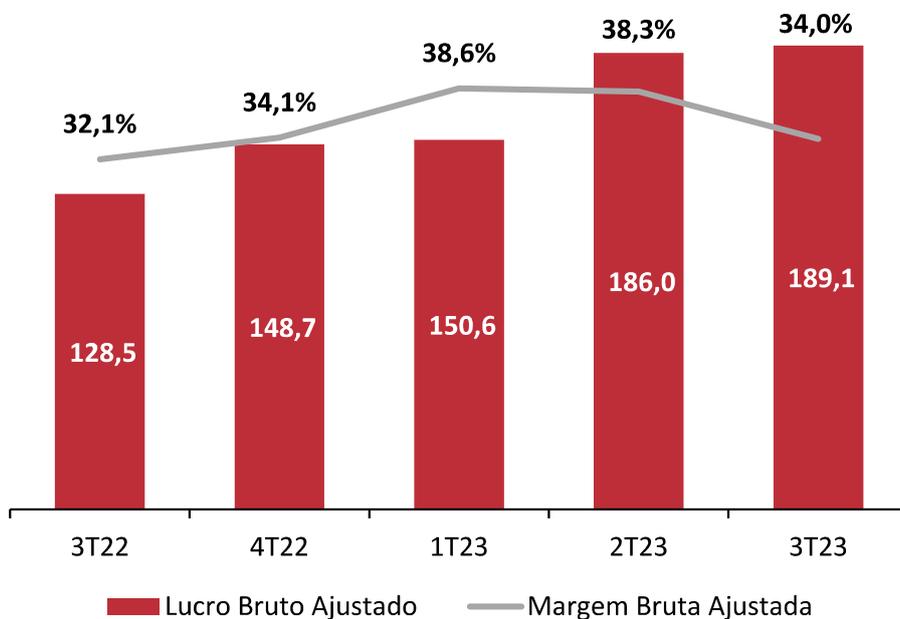
Comentário do Desempenho

LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA.

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

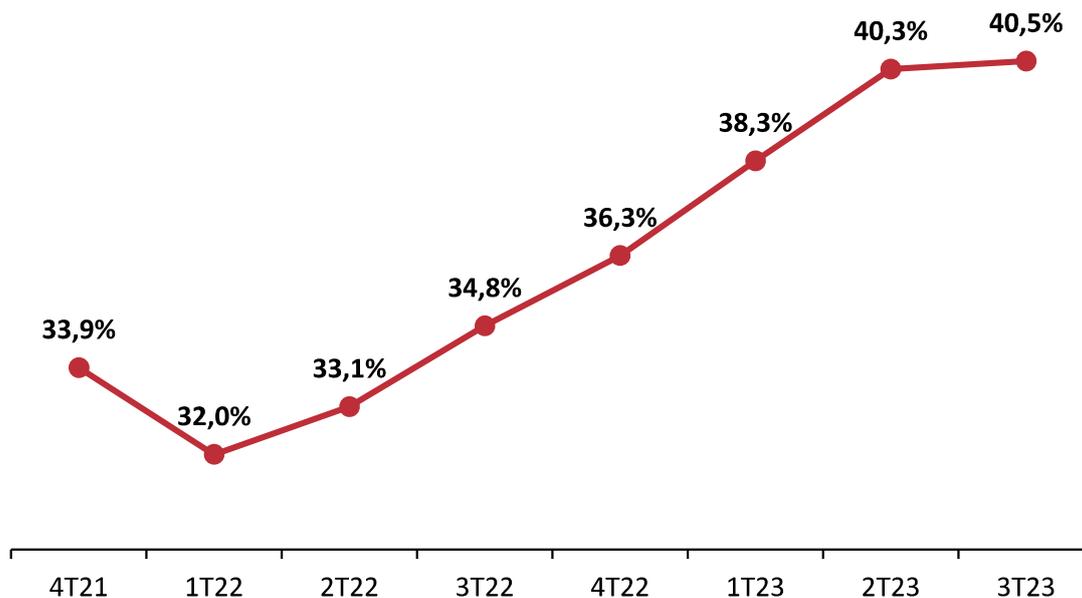
LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA AJUSTADOS

(R\$ MILHÕES E %)



MARGEM REF

(%)



3º TRIMESTRE 2 0 2 3

Comentário do Desempenho

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Comparação trimestral:

	3T23	2T23	Δ %	3T22	Δ %
Lucro bruto ajustado (R\$ milhões)	189,1	186,1	1,6%	128,5	47,1%
Margem bruta ajustada	34,0%	38,3%	-4,4 pp	32,1%	1,9 pp

Comparação anual:

	2023	2022	Δ %
Lucro bruto ajustado (R\$ milhões)	525,8	319,4	64,6%
Margem bruta ajustada	36,7%	30,3%	6,5 pp

No 3T23 o lucro bruto ajustado de juros capitalizados atingiu R\$ 189,1 milhões.

Neste trimestre, a Companhia realizou ações pontuais para venda de estoques de empreendimentos de safras mais antigas, em benefício de uma importante geração de caixa e evitando um maior aumento no estoque pronto. Embora essas ações tenham contribuído para uma margem bruta menor no trimestre em comparação ao trimestre anterior, a margem REF se manteve em patamar semelhante, dado que as vendas em questão se concentraram em produtos com POC avançado. Isso trouxe efeitos positivos no aumento de VSO e receita, e contribuiu para a forte geração de caixa de R\$ 107 milhões no trimestre.

Conforme detalhado na nota explicativa “20. Receitas de vendas a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar”, este trimestre traz novamente uma indicação positiva em relação à margem do resultado de exercícios futuros (margem REF). Enquanto a margem REF em 30/06/2023 apresentava 40,3%, a de 30/09/2023 traz uma margem REF de 40,5% para os resultados a apropriar, um aumento de 0,2 pp. Quando comparado com o momento de inflexão da margem REF em 31/03/2022, o aumento registrado foi de 8,5 pp.

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



3º TRIMESTRE 2023

Comentário do Desempenho

DESPESAS OPERACIONAIS.

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Quando medimos a representatividade das despesas comerciais sobre a receita, o 3T23 apresentou uma melhora quando comparado com o 2T23, caindo de 12,0% para 10,5%. O crescimento nominal das despesas comerciais apresentadas no 3T23 em relação ao mesmo período do ano anterior, ocorreu em parte pelo aumento expressivo das vendas líquidas da Companhia que cresceram 51,7% enquanto as despesas aumentaram 30,6% no mesmo período.

Quando analisamos as despesas administrativas também houve uma redução da representatividade da sobre a receita, o 3T23 representou 5,2% enquanto no 2T23 representava 5,8% e no 3T22 6,2%. A Companhia vem apresentando crescimento sólido e sustentável ao longo dos anos, o que demanda, também, esforços para suportar novos patamares esperados para essa expansão contínua. Com a expectativa de crescimento no setor de média renda, foram feitas contratações de equipes especializadas para auxiliar no desenvolvimento e implementação desses novos projetos.

Comparação trimestral:



	3T23	2T23	Δ %	3T22	Δ %
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS (R\$ milhões)	(-88,7)	(-91,8)	-3,3%	(-73,8)	20,2%
Despesas comerciais (R\$ milhões)	(-58,6)	(-58,5)	0,2%	(-44,9)	30,6%
Despesas administrativas (R\$ milhões)	(-29,2)	(-28,1)	3,8%	(-24,8)	18,0%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas (R\$ milhões)	(-0,9)	(-5,2)	-81,6%	(-4,2)	-77,4%
% Receita líquida	-15,9%	-18,9%	3 pp	-18,4%	2,5 pp

Comparação anual:

	2023	2022	Δ %
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS (R\$ milhões)	(-272,5)	(-196,3)	38,8%
Despesas comerciais (R\$ milhões)	(-166,4)	(-118,3)	40,7%
Despesas administrativas (R\$ milhões)	(-84,9)	(-67,0)	26,8%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas (R\$ milhões)	(-21,2)	(-11,0)	91,8%
% Receita líquida	-19,0%	-18,6%	-0,4 pp

3º TRIMESTRE 2023

Comentário do Desempenho

RESULTADO OPERACIONAL.

O resultado operacional atingiu R\$ 89,7 milhões no 3T23, com margem operacional de 16,1%. No ano o total ficou em R\$ 220,7 milhões com margem operacional de 15,4%.

Comparação trimestral:

	3T23	2T23	Δ %	3T22	Δ %
Resultado operacional	89,7	82,4	8,9%	43,2	107,7%
Margem operacional	16,1%	17,0%	-0,9 pp	10,8%	5,3 pp

Comparação anual:

	2023	2022	Δ %
Resultado operacional	220,7	96,8	128,0%
Margem operacional	15,4%	9,2%	6,2 pp

RESULTADO FINANCEIRO.

O resultado financeiro da Companhia no trimestre foi de R\$ 0,7 milhão, enquanto o resultado no mesmo período do ano anterior foi de R\$ 1,2 milhão.

Comparação trimestral:

	3T23	2T23	Δ %	3T22	Δ %
RECEITAS (DESPESAS) FINANCEIRAS (R\$ milhões)	0,7	(-1,3)	-155,2%	1,2	-41,8%
Despesas financeiras (R\$ milhões)	(-9,6)	(-7,5)	27,8%	(-7,4)	29,8%
Receitas financeiras (R\$ milhões)	10,4	6,2	66,4%	8,7	19,5%

Comparação anual:

	2023	2022	Δ %
RECEITAS (DESPESAS) FINANCEIRAS (R\$ milhões)	4,3	3,8	12,7%
Despesas financeiras (R\$ milhões)	(-23,9)	(-17,8)	34,1%
Receitas financeiras (R\$ milhões)	28,2	21,6	30,3%



Comentário do Desempenho **RESULTADO ANTES DO IR E DA CS.**

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

O resultado antes do imposto de renda e da contribuição social totalizou R\$ 90,4 milhões de lucro no 3T23, representando um aumento de 103,6% na comparação entre 3T23 e 3T22.

Comparação trimestral:

	3T23	2T23	Δ %	3T22	Δ %
Result. antes da contrib. social e imp. de renda (R\$ milhões)	90,4	81,0	11,5%	44,4	103,6%
% Receita Líquida	16,2%	16,7%	-0,5 pp	11,1%	5,1 pp

Comparação anual:

	2023	2022	Δ %
Result. antes da contrib. social e imp. de renda (R\$ milhões)	225,0	100,6	123,6%
% Receita Líquida	15,7%	9,5%	6,2 pp



IMPOSTO DE RENDA E CS.

O imposto de renda e contribuição social no 3T23 foi R\$ 12,7 milhões, representando um aumento de 28,6% frente ao 3T22.

Comparação trimestral:

	3T23	2T23	Δ %	3T22	Δ %
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (R\$ milhões)	(-12,7)	(-10,8)	17,7%	(-9,9)	28,6%
Imposto de renda e contribuição social - corrente (R\$ milhões)	(-12,0)	(-9,3)	28,1%	(-8,5)	40,1%
Imposto de renda e contribuição social - diferido (R\$ milhões)	(-0,7)	(-1,5)	-49,3%	(-1,3)	-44,9%

Comparação anual:

	2023	2022	Δ %
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (R\$ milhões)	(-33,8)	(-24,7)	36,7%
Imposto de renda e contribuição social - corrente (R\$ milhões)	(-29,1)	(-22,3)	30,4%
Imposto de renda e contribuição social - diferido (R\$ milhões)	(-4,7)	(-2,4)	95,2%

3º TRIMESTRE

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA.

Comentário do Desempenho

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

O lucro líquido atingiu R\$ 75,7 milhões no 3T23 o que representa uma margem líquida de 13,6%, um ganho de 5,0 pp sobre o mesmo período do ano anterior.

Ao compararmos o acumulado do ano, a Companhia atingiu R\$ 185,5 milhões, um expressivo aumento de 144,4% contra o mesmo período do ano anterior.

O lucro acumulado de 9 meses de 2023 já é superior ao lucro acumulado de 12 meses de 2022, onde foi registrado R\$ 133,7 milhões, ou seja, um aumento de 38,8% (R\$ 51,8 milhões).

Comparação trimestral:

	3T23	2T23	Δ %	3T22	Δ %
Lucro líquido (R\$ milhões)	75,7	69,0	9,8%	34,5	119,3%
Margem líquida	13,6%	14,2%	-0,6 pp	8,6%	5 pp

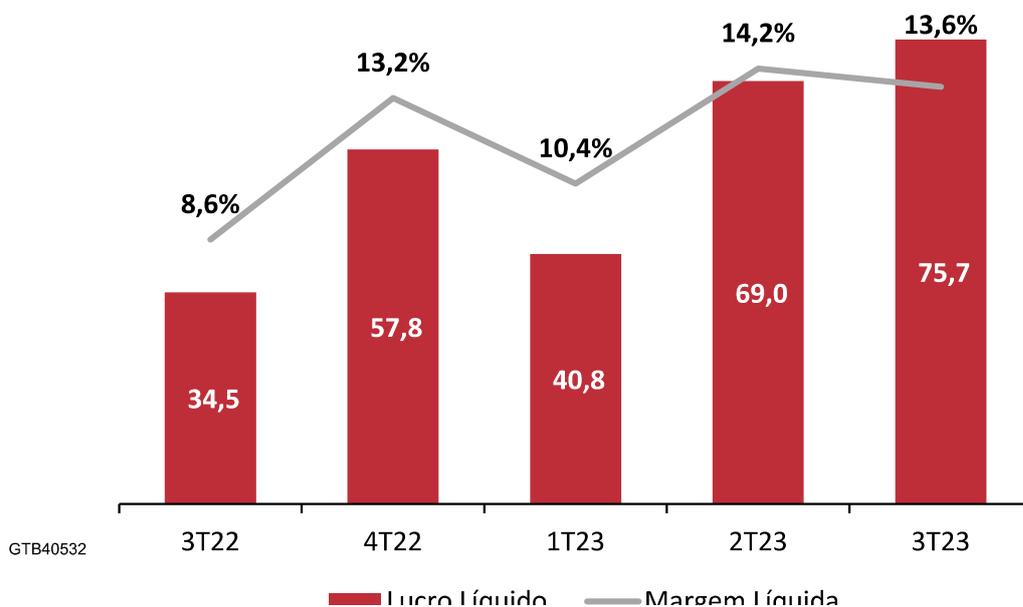
Comparação anual:

	2023	2022	Δ %
Lucro líquido (R\$ milhões)	185,5	75,9	144,4%
Margem líquida	12,9%	7,2%	5,8 pp

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

(R\$ MILHÕES E %)

3º TRIMESTRE 2023



Comentário do Desempenho

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

EBITDA.

A Companhia apresentou EBITDA ajustado de juros capitalizados de R\$ 102,0 milhões, o que representa uma margem de 18,3% e um crescimento de 3,2 pp em relação aos R\$ 60,6 milhões registrados no 3T22. No acumulado do ano, o total ficou em R\$ 256,5 milhões com margem de 17,9%.

EBITDA(em reais mil, exceto quando especificado)	3T23	3T22	3T23 x 3T22	2023	2022	2023 x 2022
Lucro líquido do exercício	75.732	34.535	119,3%	185.472	75.895	144,4%
(+) Depreciação e amortização	5.443	5.862	-7,1%	10.829	17.588	-38,4%
(+) Imposto de renda e contribuição social	12.705	9.879	28,6%	33.794	24.725	36,7%
(+) Despesas financeiras, líquidas	-724	-1.244	-41,8%	-4.294	-3.808	12,8%
EBITDA	93.156	49.032	90,0%	225.801	114.400	97,4%
Encargos financeiros apropriados (juros financiamento) ¹	10.686	11.543	-7,4%	32.528	26.314	23,6%
EBITDA ajustado²	103.842	60.575	71,4%	258.329	140.714	83,6%
Margem EBITDA ajustado (%)	18,7%	15,1%	3,5 pp	18,0%	13,3%	4,7 pp

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

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



ENDIVIDAMENTO.

Em 30/09/2023, a dívida bruta somava R\$ 465 milhões. Considerando caixa, equivalentes de caixa de R\$ 346,2 milhões, a dívida líquida reduziu para R\$ 118,9 milhões ao final do 3T23. A relação dívida líquida sobre patrimônio líquido ficou em 18,6% em 30 de setembro de 2023. Esses números de endividamento não incluem arrendamentos a pagar.

Dívida Líquida (R\$ mil)	30/09/2023	31/12/2022	Var. %
Circulante	151.261	118.476	27,7%
Não Circulante	313.779	414.330	-24,3%
Dívida Bruta	465.040	532.806	-12,7%
Caixa e Equivalentes de Caixa	346.163	340.031	1,8%
Dívida Líquida	118.877	192.775	-38,3%
Patrimônio Líquido	638.968	408.982	56,2%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	18,6%	47,1%	-28,5 pp
Grau de Alavancagem [DL / (DL + PL)]	15,7%	32,0%	-16,3 pp

Comentário do Desempenho

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

GERAÇÃO DE CAIXA.

A operação da Companhia apresentou geração de caixa de R\$ 106,6 milhões no 3T23. No acumulado do ano, a Companhia apresenta geração de R\$ 105,6 milhões.

Geração de Caixa (em milhares de reais)	1T23	2T23	3T23	2023
Dívida Líquida no início do período	192.775	227.689	225.513	192.775
Dívida Líquida no final do período	227.689	225.513	118.877	118.877
Variação Dívida Líquida	(34.914)	2.176	106.636	73.898
(+) Dividendos	0	31.749	0	31.749
Geração/Consumo de Caixa Operacional	(34.914)	33.925	106.636	105.647

PATRIMÔNIO LÍQUIDO.

Em 30 de setembro de 2023, o Patrimônio Líquido totalizou R\$ 639,0 milhões, 21,7% acima dos R\$ 525,1 milhões de 30 de junho de 2023. A rentabilidade sobre patrimônio líquido médio atingiu 47,6% para os últimos 12 meses, uma das melhores do setor ao considerarmos os resultados das empresas de capital aberto.

**RELACIONAMENTO
COM OS AUDITORES
INDEPENDENTES.**

Em conformidade com a Resolução CVM nº 162/22 informamos que os auditores independentes da Grant Thornton Brasil não prestaram, durante o período de 09 meses findos em 30 de setembro de 2023, outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

3º TRIMESTRE 2023

Comentário do Desempenho



ANEXOS

Comentário do Desempenho

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

ANEXO 1.**BALANÇO PATRIMONIAL**

ATIVO (em R\$ mil, exceto %)	30/09/2023	AV	31/12/2022	AV	AH
ATIVO CIRCULANTE	1.699.007	85,7%	1.455.442	89,8%	16,7%
Caixa e equivalentes de caixa	201.091	10,1%	254.237	15,7%	-20,9%
Aplicações financeiras com restrições	145.072	7,3%	85.794	5,3%	69,1%
Contas a receber	407.503	20,5%	274.341	16,9%	48,5%
Imóveis a comercializar	898.150	45,3%	805.027	49,6%	11,6%
Tributos a recuperar	9.888	0,5%	10.056	0,6%	-1,7%
Outros créditos	37.303	1,9%	25.987	1,6%	43,5%
ATIVO NÃO CIRCULANTE	284.024	14,3%	166.192	10,2%	70,9%
Aplicações financeiras	552	0,0%	552	0,0%	0,0%
Contas a receber	150.657	7,6%	114.318	7,0%	31,8%
Imóveis a comercializar	92.957	4,7%	27.570	1,7%	237,2%
Partes relacionadas	13.500	0,7%	-	0,0%	0,0%
Investimentos	1.193	0,1%	1.534	0,1%	-22,2%
Ativos de direito de uso	5.470	0,3%	4.005	0,2%	36,6%
Imobilizado	12.310	0,6%	14.233	0,9%	-13,5%
Intangível	7.385	0,4%	3.980	0,2%	85,6%
TOTAL DO ATIVO	1.983.031	100,0%	1.621.634	100,0%	22,3%



3º TRIMESTRE 2023

Comentário do Desempenho

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO



3º TRIMESTRE 2023

PASSIVO (em R\$ mil, exceto %)	30/09/2023	AV	31/12/2022	AV	AH
PASSIVO CIRCULANTE	573.428	28,9%	423.466	26,1%	35,4%
Empréstimos e financiamentos	151.261	7,6%	82.140	5,1%	84,2%
Debêntures	-	0,0%	36.336	2,2%	-100,0%
Fornecedores	44.658	2,3%	45.261	2,8%	-1,3%
Credores a pagar por aquisição de imóveis	195.544	9,9%	145.004	8,9%	34,9%
Obrigações trabalhistas e sociais	28.415	1,4%	25.029	1,5%	13,5%
Obrigações tributárias	13.295	0,7%	9.194	0,6%	44,6%
Adiantamentos de clientes	87.174	4,4%	20.511	1,3%	325,0%
Impostos e contribuições diferidos	19.244	1,0%	11.714	0,7%	64,3%
Partes relacionadas	5.939	0,3%	6.272	0,4%	-5,3%
Provisão para garantia	12.562	0,6%	8.489	0,5%	48,0%
Provisão para distratos	2.360	0,1%	575	0,0%	310,4%
Provisão de ITBI	-	0,0%	31.749	2,0%	-100,0%
Dividendos a pagar	1.460	0,1%	1.189	0,1%	22,8%
Arrendamentos a pagar	-	0,0%	3	0,0%	-100,0%
Outras contas a pagar	11.516	0,6%	-	0,0%	0,0%
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	770.635	38,9%	789.186	48,7%	-2,4%
Empréstimos e financiamentos	313.779	15,8%	414.330	25,6%	-24,3%
Debêntures	2.625	0,1%	-	0,0%	0,0%
Credores a pagar por aquisição de imóveis	407.468	20,5%	311.223	19,2%	30,9%
Provisão para garantia	17.051	0,9%	13.771	0,8%	23,8%
Impostos e contribuições diferidos	7.436	0,4%	5.171	0,3%	43,8%
Partes relacionadas	2.211	0,1%	2.143	0,1%	3,2%
Outros débitos com terceiros - SCP's	12.803	0,6%	35.294	2,2%	-63,7%
Provisão para contingências	4.305	0,2%	4.949	0,3%	-13,0%
Provisões para perdas em investimentos	-	0,0%	-	0,0%	0,0%
Arrendamentos a pagar	2.957	0,1%	2.305	0,1%	28,3%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	638.968	32,2%	408.982	25,2%	56,2%
Capital social	175.228	8,8%	175.227	10,8%	0,0%
Custo com emissão de ações	(6.997)	-0,4%	(6.996)	-0,4%	0,0%
Ações em tesouraria	(19.184)	-1,0%	(19.184)	-1,2%	0,0%
Reserva de capital	4.557	0,2%	2.944	0,2%	54,8%
Transação de capital entre sócios	(14.547)	-0,7%	(14.547)	-0,9%	0,0%
Reservas de lucros	458.264	23,1%	272.792	16,8%	68,0%
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores	597.321	30,1%	410.236	25,3%	45,6%
Participação de minoritários	41.647	2,1%	(1.254)	-0,1%	-3421,1%
Patrimônio líquido	638.968	32,2%	408.982	25,2%	56,2%
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.983.031	100,0%	1.621.634	100,0%	22,3%

Comentário do Desempenho

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

ANEXO 2.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

(em R\$ mil, exceto %)	3T23	3T22	3T23 x 3T22	2023	2022	2023 x 2022
Receita líquida	556.729	400.412	39,0%	1.432.402	1.055.861	35,7%
Custos dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(378.304)	(283.422)	33,5%	(939.164)	(762.745)	23,1%
% Receita Líquida	-68,0%	-70,8%	2,8 pp	-65,6%	-72,2%	6,7 pp
Lucro bruto	178.425	116.990	52,5%	493.238	293.116	68,3%
Margem Bruta	32,0%	29,2%	2,8 pp	34,4%	27,8%	6,7 pp
Despesas (receitas) operacionais	(88.746)	(73.821)	20,2%	(272.538)	(196.307)	38,8%
Despesas comerciais	(58.586)	(44.862)	30,6%	(166.425)	(118.261)	40,7%
Despesas gerais e administrativas	(29.208)	(24.760)	18,0%	(84.943)	(67.011)	26,8%
Resultado da Equivalência Patrimonial	(146)	(3)	4766,7%	(341)	(4)	8425,0%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(806)	(4.196)	-80,8%	(20.829)	(11.031)	88,8%
% Receita Líquida	-15,9%	-18,4%	2,5 pp	-19,0%	-18,6%	-0,4 pp
Resultado operacional	89.679	43.169	107,7%	220.700	96.809	128,0%
Magem Operacional	16,1%	10,8%	5,3 pp	15,4%	9,2%	6,2 pp
Receitas (despesas) financeiras	724	1.244	-41,8%	4.294	3.809	12,7%
Receitas financeiras	10.350	8.659	19,5%	28.199	21.638	30,3%
Despesas financeiras	(9.626)	(7.415)	29,8%	(23.905)	(17.829)	34,1%
% Receita Líquida	0,1%	0,3%	-0,2 pp	0,3%	0,4%	-0,1 pp
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	90.403	44.413	103,6%	224.994	100.618	123,6%
% Receita Líquida	16,2%	11,1%	5,1 pp	15,7%	9,5%	6,2 pp
Imposto de renda e contribuição social	(12.705)	(9.879)	28,6%	(33.794)	(24.725)	36,7%
Imposto de renda e contribuição social - corrente	(11.966)	(8.538)	40,1%	(29.109)	(22.325)	30,4%
Imposto de renda e contribuição social - diferido	(739)	(1.341)	-44,9%	(4.685)	(2.400)	95,2%
Participação de não controladores	(1.966)	1	-196700%	(5.728)	2	-286500%
Lucro líquido do exercício	75.732	34.535	119,3%	185.472	75.895	144,4%
Margem Líquida	13,6%	8,6%	5 pp	12,9%	7,2%	5,8 pp



Comentário do Desempenho

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

ANEXO 3.

LANÇAMENTOS 100% P&P

Lançamentos Nominais 100% Plano&Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.								
(em milhares de reais)								
Período	Lançamentos (s/ permuta física)		A.H.		Lançamentos (c/ permuta física)		A.H.	
	2023	2022	R\$	(%)	2023	2022	R\$	(%)
Jan	0	57.230.419	(57.230.419)	-100,0%	0	68.469.021	(68.469.021)	-100,0%
Fev	93.848.126	0	93.848.126	0,0%	93.848.126	0	93.848.126	0,0%
Mar	392.964.131	199.141.926	193.822.205	97,3%	436.252.321	199.141.926	237.110.395	119,1%
1º Tri	486.812.258	256.372.345	230.439.913	89,9%	530.100.448	267.610.947	262.489.501	98,1%
Abr	10.506.000	0	10.506.000	0,0%	10.506.000	0	10.506.000	0,0%
Mai	297.947.668	185.405.469	112.542.199	60,7%	315.513.668	185.405.469	130.108.199	70,2%
Jun	262.841.211	208.730.189	54.111.021	25,9%	262.841.211	208.730.189	54.111.021	25,9%
2º Tri	571.294.878	394.135.658	177.159.220	44,9%	588.860.878	394.135.658	194.725.220	49,4%
Acum. 6 meses	1.058.107.136	650.508.003	407.599.133	62,7%	1.118.961.326	661.746.605	457.214.721	69,1%
Jul	188.717.058	132.004.573	56.712.486	43,0%	191.489.338	150.917.366	40.571.972	26,9%
Ago	31.075.890	72.162.434	(41.086.544)	-56,9%	31.075.890	77.247.706	(46.171.816)	-59,8%
Set	224.025.774	194.582.630	29.443.144	15,1%	305.140.774	195.644.605	109.496.169	56,0%
3º Tri	443.818.722	398.749.637	45.069.085	11,3%	527.706.002	423.809.677	103.896.325	24,5%
Acum. 9 meses	1.501.925.858	1.049.257.639	452.668.219	43,1%	1.646.667.328	1.085.556.282	561.111.046	51,7%
Out	ND	161.162.601			ND	194.597.601		
Nov	ND	150.583.089			ND	150.583.089		
Dez	ND	374.543.386			ND	374.543.386		
4º Tri	ND	686.289.077			ND	719.724.077		
Acum. 12 meses	ND	1.735.546.716			ND	1.805.280.358		

*ND = Não divulgado



ANEXO 4.

LANÇAMENTOS % P&P

Lançamentos Nominais % Plano&Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.								
(em milhares de reais)								
Período	Lançamentos (s/ permuta física)		A.H.		Lançamentos (c/ permuta física)		A.H.	
	2023	2022	R\$	(%)	2023	2022	R\$	(%)
Jan	0	57.230.419	(57.230.419)	-100,0%	0	68.469.021	(68.469.021)	-100,0%
Fev	93.848.126	0	93.848.126	0,0%	93.848.126	0	93.848.126	0,0%
Mar	320.324.010	199.141.926	121.182.084	60,9%	346.296.924	199.141.926	147.154.998	73,9%
1º Tri	414.172.137	256.372.345	157.799.792	61,6%	440.145.051	267.610.947	172.534.104	64,5%
Abr	10.506.000	0	10.506.000	0,0%	10.506.000	0	10.506.000	0,0%
Mai	297.947.668	185.405.469	112.542.199	60,7%	315.513.668	185.405.469	130.108.199	70,2%
Jun	262.841.211	172.486.331	90.354.880	52,4%	262.841.211	172.486.331	90.354.880	52,4%
2º Tri	571.294.878	357.891.799	213.403.079	59,6%	588.860.878	357.891.799	230.969.079	64,5%
Acum. 6 meses	985.467.015	614.264.144	371.202.870	60,4%	1.029.005.929	625.502.746	403.503.183	64,5%
Jul	188.717.058	132.004.573	56.712.486	43,0%	191.489.338	150.917.366	40.571.972	26,9%
Ago	31.075.890	72.162.434	(41.086.544)	-56,9%	31.075.890	77.247.706	(46.171.816)	-59,8%
Set	186.688.664	194.582.630	(7.893.966)	-4,1%	262.452.864	195.644.605	66.808.259	34,1%
3º Tri	406.481.612	398.749.637	7.731.976	1,9%	485.018.092	423.809.677	61.208.415	14,4%
Acum. 9 meses	1.391.948.627	1.013.013.781	378.934.846	37,4%	1.514.024.021	1.049.312.423	464.711.598	44,3%
Out	ND	116.001.583			ND	133.156.583		
Nov	ND	150.583.089			ND	150.583.089		
Dez	ND	374.543.386			ND	374.543.386		
4º Tri	ND	641.128.059			ND	658.283.059		
Acum. 12 meses	ND	1.654.141.840			ND	1.707.595.482		

*ND = Não divulgado

3º TRIMESTRE 2 0 2 3

Comentário do Desempenho

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

ANEXO 5.

VENDAS

Período	Unidades Vendidas Plano&Plano											
	Vendas Brutas				Distratos				Vendas Líquidas			
	2023	2022	A.H.		2023	2022	A.H.		2023	2022	A.H.	
Unid.	Unid.	Unid.	(%)	Unid.	Unid.	Unid.	(%)	Unid.	Unid.	Unid.	(%)	
Jan	839	559	280	50,1%	(72)	(29)	(43)	148,3%	767	530	237	44,7%
Fev	794	635	159	25,0%	(87)	(71)	(16)	22,5%	707	564	143	25,4%
Mar	1.176	893	283	31,7%	(67)	(47)	(20)	42,6%	1.109	846	263	31,1%
1º Tri	2.809	2.087	722	34,6%	(226)	(147)	(79)	53,7%	2.583	1.940	643	33,1%
Abr	1.015	634	381	60,1%	(127)	(31)	(96)	309,7%	888	603	285	47,3%
Mai	1.044	643	401	62,4%	(100)	(65)	(35)	53,8%	944	578	366	63,3%
Jun	1.004	812	192	23,6%	(161)	(43)	(118)	274,4%	843	769	74	9,6%
2º Tri	3.063	2.089	974	46,6%	(388)	(139)	(249)	179,1%	2.675	1.950	725	37,2%
Acum. 6 meses	5.872	4.176	1.696	40,6%	(614)	(286)	(328)	114,7%	5.258	3.890	1.368	35,2%
Jul	1.062	567	495	87,3%	(157)	(50)	(107)	214,0%	905	517	388	75,0%
Ago	1.249	855	394	46,1%	(205)	(102)	(103)	101,0%	1.044	753	291	38,6%
Set	1.139	902	237	26,3%	(156)	(59)	(97)	164,4%	983	843	140	16,6%
3º Tri	3.450	2.324	1.126	48,5%	(518)	(211)	(307)	145,5%	2.932	2.113	819	38,8%
Acum. 9 meses	9.322	6.500	2.822	43,4%	(1.132)	(497)	(635)	127,8%	8.190	6.003	2.187	36,4%
Out	ND	706			ND	(40)			ND	666		
Nov	ND	835			ND	(36)			ND	799		
Dez	ND	1.159			ND	(42)			ND	1.117		
4º Tri	ND	2.700			ND	(118)			ND	2.582		
Acum. 12 meses	ND	9.200			ND	(615)			ND	8.585		

*ND = Não divulgado



Comentário do Desempenho



GLOSSÁRIO

Comentário do Desempenho

GLOSSÁRIO.

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

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

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

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

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

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

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

Landbank: estoque de terrenos disponíveis para lançamentos futuros.

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

SFH: Sistema Financeiro da Habitação.

INCC: Índice Nacional de Custo da Construção

IPCA: Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo



Relatório de revisão sobre as Informações Trimestrais (ITR)

**Grant Thornton Auditores
Independentes Ltda.**

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

T +55 11 3886-5100

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as Notas Explicativas.

A administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com a NBC TG 21– Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – *Interim Financial Reporting* aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 – Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e *ISRE 2410 – Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity*, respectivamente). A revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo a NBC TG 21 e a IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR).

Ênfase

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação da NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As informações trimestrais acima referidas incluem as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado (DVA). Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 09 de novembro de 2023

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



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

Notas Explicativas

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Balanços patrimoniais individuais e consolidados
em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

	Notas	ATIVO			
		Controladora		Consolidado	
		30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	113.036	139.556	201.091	254.237
Aplicações financeiras com restrições	4	-	-	145.072	85.794
Contas a receber	5	-	509	407.503	274.341
Imóveis a comercializar	6	-	-	898.150	805.027
Tributos a recuperar	-	7.208	6.174	9.888	10.056
Outros créditos	-	6.637	8.281	37.303	25.987
Total do ativo circulante		<u>126.881</u>	<u>154.520</u>	<u>1.699.007</u>	<u>1.455.442</u>
Ativo não circulante					
Aplicações financeiras	4	552	552	552	552
Contas a receber	5	-	208	150.657	114.318
Imóveis a comercializar	6	1.066	2.519	92.957	27.570
Partes relacionadas	7	190.661	109.445	13.500	-
Investimentos	8	685.463	644.065	1.193	1.534
Ativos de direito de uso	9	4.055	3.577	5.470	4.005
Imobilizado	10	10.897	11.074	12.310	14.233
Intangível		7.215	3.834	7.385	3.980
Total do ativo não circulante		<u>899.909</u>	<u>775.274</u>	<u>284.024</u>	<u>166.192</u>
Total do ativo		<u>1.026.790</u>	<u>929.794</u>	<u>1.983.031</u>	<u>1.621.634</u>

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

Notas Explicativas

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.

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

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

Notas	Controladora				Consolidado			
	01/01/2023 a 30/09/2023	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2023 a 30/09/2023	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022
Receita líquida	22	-	-	-	1.432.402	1.055.861	556.729	400.412
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	23	-	-	-	(939.164)	(762.745)	(378.304)	(283.421)
Lucro bruto		-	-	-	493.238	293.116	178.425	116.991
Receitas (despesas) operacionais								
Despesas comerciais	24	(3.672)	(3.996)	(1.752)	(2.015)	(166.425)	(118.261)	(58.586)
Despesas administrativas	25	(58.297)	(48.302)	(19.765)	(16.276)	(84.943)	(67.012)	(29.208)
Resultado de equivalência patrimonial	8 (b)	256.124	131.889	100.051	54.828	(341)	(5)	(146)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	26	(1.700)	(30)	67	(1)	(20.829)	(11.029)	(806)
Total receitas (despesas) operacionais		192.455	79.561	78.601	36.536	(272.538)	(196.307)	(88.746)
Resultado antes das receitas (despesas) financeiras e impostos		192.455	79.561	78.601	36.536	220.700	96.809	43.169
Receitas financeiras	-	10.962	7.918	4.735	2.946	28.199	21.637	10.350
Despesas financeiras	-	(17.945)	(11.585)	(7.604)	(4.948)	(23.905)	(17.829)	(9.626)
Receita (despesas) financeiras líquidas	27	(6.983)	(3.667)	(2.869)	(2.002)	4.294	3.808	724
Resultado antes da contribuição social e imposto de renda		185.472	75.894	75.732	34.534	224.994	100.617	44.413
Imposto de renda e contribuição social - corrente	18 b	-	-	-	-	(29.109)	(22.325)	(11.966)
Imposto de renda e contribuição social - diferido	18 b	-	-	-	-	(4.685)	(2.399)	(739)
Lucro líquido do período		185.472	75.894	75.732	34.534	191.200	75.893	34.534
Atribuível a								
Acionistas controladores	21(c)	185.472	75.894	75.732	34.534	185.472	75.894	75.732
Acionistas não controladores		-	-	-	-	5.728	(1)	1.966
Lucro líquido por ação do capital social - R\$ 1,00		0,91	0,38	0,37	0,17	0,94	0,38	0,17

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

Notas Explicativas

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.

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

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

	Controladora				Consolidado			
	01/01/2023 a 30/09/2023	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2023 a 30/09/2023	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022
Lucro líquido do período	185.472	75.894	75.732	34.534	191.200	75.893	77.698	34.534
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado abrangente total do período	185.472	75.894	75.732	34.534	191.200	75.893	77.698	34.534
Atribuível a								
Acionistas controladores	185.472	75.894	75.732	34.534	185.472	75.894	75.732	34.534
Acionistas não controladores	-	-	-	-	5.728	(1)	1.966	-
Resultado abrangente total do período	185.472	75.894	75.732	34.534	191.200	75.893	77.698	34.534

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

Notas Explicativas

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.

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

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

Notas	Capital social	(-) Custo com transação de capital	Ações em tesouraria	Reserva de capital		Reserva de lucros			Patrimônio líquido da controladora	Participação dos não controladores	Patrimônio líquido consolidado
				Opções outorgadas	Transação de capital	Retenção de lucros	Reserva Legal	Lucros acumulados			
Saldos em 31 de dezembro de 2021	100.228	(6.997)	(8.175)	867	(14.547)	239.108	6.754	-	317.238	(15)	317.223
Aquisição de ações próprias para manutenção em tesouraria	21.b	-	(11.009)	-	-	-	-	-	(11.009)	-	(11.009)
Reconhecimento de plano de ações	21.f	-	-	2.077	-	-	-	-	2.077	-	2.077
Aumento de capital com reserva de lucros		75.000	-	-	-	(75.000)	-	-	-	-	-
Movimentação em não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(126)	(126)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	133.679	133.679	(1.113)	132.566
Destinações											
Reserva legal	21. d	-	-	-	-	-	6.684	(6.684)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	21. e	-	-	-	-	-	-	(31.749)	(31.749)	-	(31.749)
Retenção de lucros	-	-	-	-	-	95.246	-	(95.246)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022	175.228	(6.997)	(19.184)	2.944	(14.547)	259.354	13.438	-	410.236	(1.254)	408.982
Reconhecimento de plano de ações	21.f	-	-	1.613	-	-	-	-	1.613	-	1.613
Movimentação em não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	37,173	37,173
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	-	185.472	185.472	5.728	191.200
Saldos em 30 de setembro de 2023	175.228	(6.997)	(19.184)	4.557	(14.547)	259.354	13.438	185.472	597.321	41.647	638.968

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

Notas Explicativas

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidados
para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023 e 2022

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Resultado antes da contribuição social e imposto de renda	185.472	75.894	224.994	100.617
Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com recursos provenientes de atividades operacionais:				
Depreciação e amortização	1.106	664	1.215	826
Amortização de estandes de vendas	-	2.031	7.966	14.991
Amortização de direito e uso	1.260	1.454	1.648	1.771
		-	-	-
Resultado de equivalência patrimonial	(256.124)	(131.889)	341	5
Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	13.874	5.181	22.782	6.220
Encargos financeiros sobre debêntures	2.146	2.604	2.146	2.604
Encargos financeiros sobre arrendamentos	(161)	156	(226)	227
Tributos diferidos sobre as receitas	-	-	9.795	5.043
Reversão (Provisão) para distrato	-	-	55.202	1.066
Receita de indenização por distrato	-	-	(1.785)	138
Ajuste a valor presente em clientes	-	-	3.686	14.396
Provisão para distratos em custos	-	-	(35.862)	(907)
Reconhecimento de plano de ações	1.613	1.561	1.613	1.561
Provisão para perda esperada para risco de crédito	-	-	16.641	9.350
Provisão para garantia	(598)	(626)	7.353	4.542
Provisão de ITBI	-	-	11.516	-
Provisão para contingências	101	(27)	329	808
Ágio/deságio na compra de terrenos	(2.522)	-	-	-
Redução (aumento) nos ativos				
Contas a receber	717	(21)	(241.460)	(126.156)
Imóveis a comercializar	1.453	(212)	(97.483)	121.963
Tributos a recuperar	(1.034)	(1.657)	168	(3.950)
Outros créditos	1.644	(5.514)	(11.316)	(13.123)
Aumento (redução) nos passivos:				
Fornecedores	6.727	1.353	2.022	8.035
Credores a pagar por aquisição de imóveis	-	-	146.785	(85.715)
Obrigações sociais e tributárias	1.327	391	709	2.246
Adiantamentos de clientes	3.676	-	66.663	9.123
Outras contas a pagar	(2)	-	(3)	-
Pagamentos de contingências	-	-	(973)	(185)
Pagamentos dos tributos de IRPJ e CSLL	-	(176)	(27.016)	(20.771)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	(39.325)	(48.833)	167.450	54.725
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Aquisições e aportes em investidas	(81.150)	-	-	-
Baixa de investimentos - venda de participação	13	-	-	-
Movimentação em não controladores	-	-	37.173	-
Aumento/redução em aplicações financeiras com restrições	-	-	(59.278)	(3.267)
Acréscimo/baixa do imobilizado e intangível	(4.310)	(10.019)	(10.663)	(19.592)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	(85.447)	(10.019)	(32.768)	(22.859)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Dividendos pagos	(31.749)	(32.083)	(31.749)	(32.083)
Partes relacionadas	122.146	82.971	(13.765)	(11.000)
Aquisição de ações próprias para manutenção em tesouraria	-	(11.009)	-	(11.009)
Pagamento de debêntures	(38.482)	(14.283)	(38.482)	(14.283)
Pagamentos de empréstimos e financiamentos	(92.247)	(32.579)	(542.494)	(424.197)
Pagamento de arrendamentos	(1.416)	(2.362)	(1.964)	(2.772)
Empréstimos e financiamentos captados	140.000	50.000	463.117	452.631
Outros débitos com terceiros - SCPs	-	-	(22.491)	1.676
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento	98.252	40.655	(187.828)	(41.037)
Aumento de Caixa e equivalentes de caixa	(26.520)	(18.197)	(53.146)	(9.171)
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do período	139.556	83.911	254.237	200.338
No fim do período	113.036	65.714	201.091	191.167
Aumento de Caixa e equivalentes de caixa	(26.520)	(18.197)	(53.146)	(9.171)

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

Notas Explicativas

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.
Demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado
para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023 e 2022

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022
Receitas				
Receita de imóveis vendidos/serviços prestados	-	-	1.463.938	1.078.758
(-) Deduções de vendas	-	-	(31.536)	(22.897)
	-	-	1.432.402	1.055.861
Insumos adquiridos de terceiros				
Custo de imóveis vendidos/serviços prestados	-	-	(939.164)	(762.745)
Serviços de terceiros	(11.685)	(9.603)	(28.883)	(19.927)
Outras receitas (despesas) operacionais	(10.250)	(6.163)	(178.189)	(74.362)
	(21.935)	(15.766)	(1.146.236)	(857.034)
Valor adicionado bruto	(21.935)	(15.766)	286.166	198.827
Retenções				
Depreciações e amortizações	(2.366)	(4.149)	(10.829)	(17.588)
Valor líquido produzido pela entidade	(24.301)	(19.915)	275.337	181.239
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	256.124	131.889	(341)	(5)
Receitas financeiras	10.962	7.918	28.199	21.637
	267.086	139.807	27.858	21.632
Valor adicionado total a distribuir	242.785	119.892	303.195	202.871
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal e encargos				
Remuneração direta	32.944	27.954	60.766	54.231
Benefícios	3.636	2.436	4.271	3.159
FGTS	1.320	1.147	3.278	3.007
Impostos, taxas e contribuições				
Tributos federais	265	157	65.645	47.823
Outros impostos, taxas e contribuições	821	509	934	595
Remuneração de capital de terceiros				
Juros e encargos financeiros	17.945	11.585	23.905	17.829
Aluguéis	382	210	571	316
Remuneração de capital próprio				
Participação de acionistas não controladores	-	-	(41.647)	16
Lucros retidos/não distribuídos	185.472	75.894	185.472	75.894
Total	242.785	119.892	303.195	202.871

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

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023

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

1. Contexto operacional

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

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

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

Notas Explicativas

1.1. Impacto da Covid-19 e outros

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

Possíveis impactos relacionados ao conflito entre Rússia e Ucrânia e conflito no Oriente Médio:

Em 24 de fevereiro de 2022, por questões político-econômicas, a Rússia invadiu o território ucraniano e iniciou um confronto armado contra esta nação. A partir desse momento, os Governantes, empresários e a população em geral passou a acompanhar o desenvolvimento desse conflito e, avaliar eventuais impactos econômicos desencadeados por estes países. Adicionalmente, em 07 de outubro de 2023, iniciou-se um conflito em Israel que pode ter desdobramentos economicamente danosos para o resto do mundo. Até a data de aprovação dessas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, a Administração da Companhia avaliou e, entende que não há impactos significativos em sua operação. A Administração avalia de forma constante o desdobramento dos assuntos com o objetivo de implementar medidas para mitigar qualquer impacto em suas operações.

2. Apresentação das informações contábeis intermediárias e principais práticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade

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

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

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

As informações contábeis intermediárias foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

A Companhia e suas controladas são voltadas basicamente para um único segmento operacional de incorporação imobiliária. Todos os relatórios internos fornecidos para os principais tomadores de decisões operacionais, representados pela Administração da Companhia, considera um único segmento de incorporação imobiliária.

Notas Explicativas

2.2. Base de elaboração

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

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

Os aspectos relacionados aos julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas, bem como as principais práticas contábeis, adotadas na apresentação e preparação dessas informações contábeis intermediárias, não sofreram alteração em relação àquelas divulgadas na Nota Explicativa nº 2 às informações contábeis anuais individuais e consolidadas referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022. Desta forma, estas informações contábeis intermediárias devem ser lidas em conjunto com as referidas informações contábeis individuais e consolidadas emitidas e divulgadas em 31 de julho de 2023 e disponibilizadas nos seguintes sites: www.cvm.gov.br e www.ri.planoepiano.com.br.

Como não há diferença entre os patrimônios líquidos e os resultados da controladora e consolidado, a Companhia optou por apresentar essas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas em um único conjunto.

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia referentes ao período findo em 30 de setembro de 2023 foram aprovadas para emissão e divulgação em 09 de novembro de 2023, considerando os eventos subsequentes até esta data.

2.3. Base de consolidação e investimentos em controladas

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

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

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

3. Novas normas, alterações e interpretações

As seguintes normas ou alterações, emitidas/revisadas pelo IASB, têm sua adoção prevista para exercícios iniciando em, ou após, 1º de janeiro de 2023. A Companhia está avaliando os impactos dessas emissões/alterações em suas informações contábeis intermediárias. Não são esperados impactos significativos.

- IAS 1/CPC 26 – Divulgação de políticas contábeis materiais ao invés de políticas contábeis significativas. a partir de 1º de janeiro de 2023;
- IAS 1/CPC 26 – Classificação de passivos não circulantes, em que a empresa precisa ter o direito de evitar a liquidação por no mínimo doze meses da data do balanço patrimonial. a partir de 1º de janeiro de 2024;
- IAS 8/CPC 23 – Esclarecimento sobre mudanças de estimativas contábeis, mudança nas políticas contábeis e correção de erros. a partir de 1º de janeiro de 2023;

Notas Explicativas

- IFRS 17/CPC 50 – Norma não aplicável à Companhia. a partir de 1º de janeiro de 2023;
- IAS 12/CPC 32 – Necessidade de reconhecimento do imposto diferido sobre as transações de arrendamentos, descomissionamento e restauração. a partir de 1º de janeiro de 2023; e
- IFRS 16/CPC 06 – Trata da responsabilidade em um retro arrendamento, efetiva para períodos iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024.

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Caixa e equivalentes de caixa				
Caixa	811	173	811	173
Bancos	18.094	113	24.903	10.103
Aplicações financeiras (a)	94.131	139.270	175.377	243.961
Aplicações financeiras - debêntures (b)	552	552	552	552
Total	113.588	140.108	201.643	254.789
Aplicações financeiras com restrições				
Aplicações financeiras com restrições (c)	-	-	145.072	85.794
Total	-	-	145.072	85.794
Total caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras com restrições				
	113.588	140.108	346.715	340.583
Circulante	113.036	139.556	346.163	340.031
Não circulante	552	552	552	552

- (a) Corresponde às aplicações de renda fixa com liquidez imediata e baixo risco de mudança de valores. Estão vinculadas à variação do CDI em que as taxas de remuneração variam para a controladora e consolidado de 99,0% a 103,0% do CDI (de 99,0% a 101,2% em 2022). Em uma proporção muito menor a Cia possui aplicações financeiras de curto prazo para o giro do caixa que variam entre 70% do CDI e 90,5% do CDI na modalidade compromissada sem IOF. A Administração utilizará os recursos em suas operações de curto prazo; e
- (b) Refere-se à aquisição de Debênture Conversível em ação junto à investida BRO 2020 Participações S.A.

Notas Explicativas

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

Emissor	Klubi Participações S.A.
Data de emissão	21/12/2022
Série	Única
Total de debêntures emitidas e valor unitário	Valor total de R\$ 30.000 (trinta milhões de reais), correspondentes a 30.000 (trinta mil) debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais)
Prazo de pagamento	Em até 30 dias após a subscrição
Número de debêntures adquiridas pela Companhia e valor de aquisição	552 (quinhentos e cinquenta e duas) debêntures, correspondentes a R\$ 552 (quinhentos e cinquenta e dois mil reais)
Rendimento e juros relacionados	O valor nominal unitário não terá atualização monetária. A partir da data de subscrição, as debêntures serão remuneradas pela variação positiva do CDI, acrescidos de uma sobretaxa correspondente a 6% (seis por cento) ao ano
Vencimento	O vencimento ocorrerá em 21 de dezembro de 2024, com possibilidade de postergação do vencimento em 12 meses adicionais, com continuação da incidência de remuneração
Conversibilidade das debêntures em ações	Poderão ser convertidas em ações preferenciais com direito a voto de emissão da emissora (Ações de conversão), a exclusivo critério do Debenturista, desde a data de emissão até a data de vencimento das Debêntures

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

5. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Unidades em construção	-	-	392.851	364.164
Unidades concluídas	-	-	278.086	64.596
Prestação de serviços	-	717	-	717
Provisão de distrato (c)	-	-	(59.367)	(7.735)
Perda esperada com crédito (PEC) (b)	-	-	(34.282)	(17.641)
Ajuste a valor presente (a)	-	-	(19.128)	(15.442)
Total	-	717	558.160	388.659
Circulante	-	509	407.503	274.341
Não circulante	-	208	150.657	114.318

- (a) A Taxa de AVP da Companhia é calculada da seguinte forma: (i) taxa de captação média menos IPCA projetado comparado com a NTN-B (entre os dois o maior). Atualmente, a maior parte das captações da Companhia estão atreladas ao CDI;
- (b) Refere-se à provisão para perda esperada sobre contas a receber que inclui “pró-soluto” de acordo com a NBC TG 48; e
- (c) Refere-se à provisão para distratos em linha com o Ofício CVM 02/2018, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita.

Notas Explicativas

O efeito do ajuste a valor presente no resultado consolidado no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023 foi uma despesa de R\$ 3.686 (despesa de R\$ 14.396 em 30 de setembro de 2022 e despesa de R\$ 8.882 no exercício findo em 31 de dezembro de 2022). A taxa de desconto aplicada para os contratos varia de 6,70% a 7,76% a.a. durante o período findo em 30 de setembro de 2023 (de 3,0% a 5,68% a.a. em 30 de setembro de 2022 e de 4,33% a 7,34% a.a. no exercício findo em 31 de dezembro de 2022).

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Vencidas				
Até 60 dias	-	578	8.919	15.343
De 61 a 90 dias	-	-	10.648	4.614
De 91 a 180 dias	-	-	24.361	3.732
Acima de 180 dias	-	-	12.595	4.466
Subtotal	-	578	56.523	28.155
A vencer				
Até 01 ano	-	-	428.894	287.004
Até 03 anos	-	139	136.922	96.291
Acima de 03 anos	-	-	48.598	18.027
Subtotal	-	139	614.414	401.322
Total vencidas e a vencer	-	717	670.937	429.477
Perda Esperada com Crédito (PEC), provisão para distrato e ajuste a valor presente				
Perda esperada com crédito	-	-	(34.282)	(17.641)
Provisão para distrato	-	-	(59.367)	(7.735)
Ajuste a valor presente	-	-	(19.128)	(15.442)
Total	-	-	(112.777)	(40.818)
Total	-	717	558.160	388.659

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

Movimentação da provisão para distratos

	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Saldo inicial	(7.735)	(8.788)
Adições (i)	(51.632)	-
Reversões	-	1.053
Saldo final	(59.367)	(7.735)

Notas Explicativas

(i) Aumento ocasionado, substancialmente, pelo início das operações do programa “Renda Informal”, em que a Companhia alinhado com a Caixa Econômica Federal, passou a considerar uma maior flexibilidade no processo de análise de crédito para fins de aceite de propostas de venda de unidades imobiliárias.

Movimentação das perdas esperadas com créditos

	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Saldo inicial	(17.641)	(4.865)
Adições	(16.641)	(12.776)
Saldo final	(34.282)	(17.641)

6. Imóveis a comercializar

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Imóveis concluídos	-	-	83.821	19.032
Imóveis em construção	-	-	536.005	628.831
Terrenos para futuras incorporações (i)	-	-	265.457	112.064
Adiantamento para compra de terrenos	1.066	2.519	42.645	29.692
Adiantamento a fornecedores (elevadores)	-	-	13.876	22.174
Provisão para distratos	-	-	41.462	5.600
Juros capitalizados	-	-	7.841	15.204
Total	1.066	2.519	991.107	832.597
Circulante	-	-	898.150	805.027
Não circulante	1.066	2.519	92.957	27.570

(i) Inclui no saldo consolidado ágio líquido de R\$ 2.522 originado a partir da mais valia paga na aquisição do investimento detalhando na Nota Explicativa nº 8.a.

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

Os custos financeiros de financiamentos são capitalizados em “Imóveis a comercializar” das obras em andamento e realizados ao resultado na rubrica “custo dos imóveis vendidos” de acordo com as unidades vendidas.

A movimentação dos encargos financeiros capitalizados no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023 e exercício findo em 31 de dezembro de 2022 está assim representada:

	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Saldo inicial	15.204	5.651
Encargos financeiros apropriados aos custos dos imóveis (Nota Explicativa nº 23)	(32.528)	(38.223)
Encargos financeiros capitalizados (Nota Explicativa nº 11) (i)	25.165	47.776
Total	7.841	15.204

(i) Juros incorridos sobre financiamentos à produção os quais são capitalizados no estoque e reconhecidos no custo dos imóveis vendidos, na proporcionalidade das unidades vendidas.

Notas Explicativas

7. Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Ativo				
Conta corrente e mútuos (a)	190.661	109.445	13.500	-
Não circulante	190.661	109.445	13.500	-
Passivo				
Conta corrente e mútuos (a)	209.906	319.497	3.107	3.107
Debêntures a pagar (Nota Explicativa nº 4.b)	-	552	-	552
Outras contas a pagar com partes relacionadas (b)	5.043	4.756	5.043	4.756
Total	214.949	324.805	8.150	8.415
Circulante	212.738	322.662	5.939	6.272
Não circulante	2.211	2.143	2.211	2.143

(a) Conta corrente e mútuos com partes relacionadas

Na condução normal dos negócios, a Companhia realiza transações financeiras com suas controladas e outras empresas do Grupo para disponibilização de recursos que são exclusivamente aplicados na atividade imobiliária para a compra de terrenos, pagamento de despesas com estandes de vendas, publicidade e propaganda e demais despesas comerciais, bem como para o pagamento dos custos de construção e despesas inerentes ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

Esses recursos são enviados na forma de conta corrente e mútuos sem a previsão de incidência de juros, correção monetária, tampouco prazo de vencimento preestabelecido.

Os valores a receber encontram-se registrados no ativo não circulante devido ao fato de não haver prazo definido recebimento, enquanto aos valores a pagar encontram-se registrados no passivo circulante pelo fato de serem pagos de acordo com a disponibilidade de caixa da Companhia.

A Companhia não espera perdas na realização dos saldos com partes relacionadas.

Notas Explicativas

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

Controladora – ativo não circulante

Ativo não circulante	Controladora	
	30/09/2023	31/12/2022
Mútuos com controladas		
Plano Cambara Empreed. Imob. Ltda.	34.522	15.936
Plano & Vendas Consultoria De Imóveis	14.383	-
Plano Jacarandá Empreed. Imob. Ltda.	7.971	167
Plano Laranjeira Empreend Imob Ltda.	6.161	3.144
Plano Angelim Empreend Imob Ltda.	1.553	-
Plano Peroba Empreend Imob Ltda.	1.802	3.852
Plano Coqueiro Empreend Imob Ltda.	-	2.181
Plano Magnolia Empreend Imob Ltda.	-	24
Plano Danúbio Empreed. Imob. Ltda.	7.168	6.548
Plano Madeira Empreed. Imob. Ltda.	-	171
Plano Iguaçú Empreed. Imob. Ltda.	-	1.160
Plano Paraíba Empreed. Imob. Ltda.	-	20
Plano Solimões Empreed. Imob. Ltda.	965	-
Plano Ipiranga Empreed. Imob. Ltda.	-	1.491
Plano São Francisco Empreed. Imob. Ltda.	5.595	20.763
Plano Colorado Empreed. Imob. Ltda.	-	10.835
Plano Columbia Empreed. Imob. Ltda.	20.254	-
Plano Jordao Empreed. Imob. Ltda.	615	20.990
Plano Nilo Empreed. Imob. Ltda.	81	-
Plano Paraná Empreed. Imob. Ltda.	10.103	-
Plano Reno Empreed. Imob. Ltda.	4.553	1.886
Plano Aracati Empreed. Imob. Ltda.	1.936	376
Plano Piracicaba Empreed. Imob. Ltda.	4.451	7.226
Plano Tapajós Empreed. Imob. Ltda.	7.372	3.019
Plano Biritiba Empreed. Imob. Ltda.	13.894	3.196
Plano Canoas Empreed. Imob. Ltda.	12.533	1.877
Plano Guaporé Empreed. Imob. Ltda.	2.698	1.119
Plano Jari Empreed. Imob. Ltda.	685	74
Plano Paranapanema Empreed. Imob. Ltda.	753	692
Plano Jaguaribe Empreed. Imob. Ltda.	1.287	42
Plano Japurá Empreed. Imob. Ltda.	7.107	982
Plano Sarapuí Empreed. Imob. Ltda.	2.947	1.557
Plano Sorocaba Empreed. Imob. Ltda.	1.354	-
Ma Rio Branco Empreendime	13.050	117
Plano Congo Empreendiment	199	-
Plano Juruá Empreendiment	170	-
Plano Purus Empreendiment	806	-
Plano Dom Manuel Empr. Imo	3.017	-
Plano Pirapora Empreed. Imob. Ltda.	150	-
Plano Timbo Empreendiment	419	-
Plano Gravataí Empreendim	107	-
Total	190.661	109.445

Notas Explicativas

Controladora – passivo circulante

Passivo circulante	Controladora	
	30/09/2023	31/12/2022
Mútuos com controladas		
Living Brotas Empreend Imob Ltda.	59	37.288
Plano Videira Empreend Imob Ltda.	14.413	4
Plano Cabreúva Empreend Imob Ltda.	435	11.257
Plano Angelim Empreend Imob Ltda.	-	38.469
Plano Carvalho Empreend Imob Ltda.	36.434	22.086
Plano Pinheiro Empreend Imob Ltda.	7	6
Plano Guarita Empreend Imob Ltda.	23.112	69.509
Plano Cambuí Empreend Imob Ltda.	7.048	58.446
Plano Coqueiro Empreend Imob Ltda.	5.291	-
Plano Magnolia Empreend Imob Ltda.	96	-
Plano Limeira Empreend Imob Ltda.	16.309	25.831
Plano Amazonas Empreend. Imob. Ltda.	14.426	3.107
Plano Madeira Empreend. Imob. Ltda.	13.012	-
Plano Xingu Empreend. Imob. Ltda.	5.172	796
Plano Tocantins Empreend. Imob. Ltda.	21.303	968
Plano Tiete Empreend. Imob. Ltda.	153	154
Plano Araguaia Empreend. Imob. Ltda.	771	10.285
Plano Paraíba Empreend. Imob. Ltda.	5.634	-
Plano Solimões Empreend. Imob. Ltda.	-	5.262
Plano Tigre Empreend. Imob. Ltda.	8.863	1.237
Plano Sena Empreend. Imob. Ltda.	7.913	2.263
Plano São Francisco Empreend. Imob. Ltda.	-	-
Plano Colorado Empreend. Imob. Ltda.	12.132	-
Plano Columbia Empreend. Imob. Ltda.	-	422
Plano Nilo Empreend. Imob. Ltda.	-	19.380
Plano Paraná Empreend. Imob. Ltda.	-	988
Plano Eufrates Empreend. Imob. Ltda.	2.603	5.763
Plano Tapajós Empreend. Imob. Ltda.	-	-
Plano Tejo Empreend. Imob. Ltda.	1.220	5.976
Plak 1 Empr.Part. Spe Ltda.	13.500	-
Total	209.906	319.497

Consolidado – ativo não circulante	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Mútuos com sócios		
Mútuos com sócios não controladores (i)	13.500	-
Total	13.500	-

- (i) Mútuo ativo celebrado com sócios não controladores, correspondente à parcela do aporte de capital que deverá ser realizada por estes sócios na investida Plak 1 – Empr. e Part. SPE Ltda.

Consolidado – passivo circulante	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Mútuos com controladas		
Mundo Apto Empreend e Participações Ltda. (ii)	3.107	3.107
Total	3.107	3.107

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

Notas Explicativas

(b) Outras contas a pagar com partes relacionadas

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

O fluxo de pagamento acordado entre partes prevê pagamento na proporção dos recebimentos do respectivo empreendimento, dessa forma, os saldos são corrigidos pelo CDI até o lançamento do empreendimento e pelo INCC após o lançamento do empreendimento.

Nessas transações, as contas a pagar conforme divulgado nessa nota, sofrem atualizações com base em índices acordados entre as partes, não havendo no entendimento da Companhia, por consequência, prejuízos a eventuais acionistas/cotistas não controladores nem prejuízo ou favorecimento da Companhia e suas controladas. As remunerações previstas são definidas com base na remuneração que teria numa aplicação financeira que usualmente é feita pelas partes relacionadas envolvidas e à época da operação.

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

	Controladora e consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Plano Cambara Empreend. Imob. Ltda.	2.832	2.613
Plano Laranjeira Empreend. Imob. Ltda.	2.211	2.143
Total	5.043	4.756
Circulante	2.832	2.613
Não circulante	2.211	2.143

O cronograma de vencimento dessas obrigações está demonstrado a seguir:

	Controladora e consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
2023	2.832	2.613
Acima de 2024	2.211	2.143
Total	5.043	4.756

(c) Contrato de aluguel

A controlada Plano & Vendas Consultoria de Imóveis Ltda. (adquirida pela Companhia em 1º de julho de 2019) possui contrato de aluguel com empresas dos acionistas controladores, referente ao imóvel onde se localiza suas instalações, sendo o custo mensal de R\$ 34, sendo a despesa total registrada no trimestre findo em 30 de setembro de 2023 de R\$ 306 (R\$ 316 em 30 de setembro de 2022 e R\$ 408 no exercício findo em 31 de dezembro de 2022), reajustado mediante negociação entre as partes, e com prazo de duração indeterminado. As condições e valores de mercado são os mesmos que praticaria com terceiros.

(d) Remuneração de pessoal-chave da Administração

A remuneração global dos diretores estatutários registradas no período findo em 30 de setembro de 2023 foi de R\$ 9.695 e R\$ 10.534 na controladora e no consolidado, respectivamente (em setembro de 2022 foi R\$ 7.952 e R\$ 8.693, respectivamente). Essas despesas encontram-se registradas na rubrica "Remuneração de administradores" em despesas administrativas do resultado do exercício (Nota Explicativa nº 25).

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

Notas Explicativas

8. Investimentos e provisão para perdas com investimentos

a) Composição do saldo

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Participações societárias				
Ativo				
Investimentos em controladas	681.748	642.531	-	-
Investimentos em coligadas	1.193	1.534	1.193	1.534
Subtotal ativo	682.941	644.065	1.193	1.534
Passivo				
Investimentos controladas - com passivo a descoberto (i)	(25.691)	(10.858)	-	-
Total passivo	(25.691)	(10.858)	-	-
Total	657.250	633.207	1.193	1.534
Outros ativos				
Ágios nos Investimentos	2.767	-	-	-
(-) Amortização de ágio	(245)	-	-	-
Subtotal outros ativos	2.522	-	-	-
Total dos investimentos	659.772	633.207	1.193	1.534
Ativos de investimentos	685.463	644.065	1.193	1.534
Provisões para perdas em investimentos	(25.691)	(10.858)	-	-

(i) Os investimentos em controladas com o patrimônio líquido negativo foram reclassificados para a rubrica "Provisão para perda de investimentos", pois a Companhia arca com todas as obrigações além das legais impostas pela legislação do País.

b) Movimentações dos investimentos em participações societárias

Nos quadros a seguir estão resumidas as principais movimentações nos investimentos em 30 de setembro de 2023 e exercício findo em 31 de dezembro de 2022:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Saldo em 1º de janeiro	633.207	715.955	1.534	1.998
Adição de investimentos - compra/integralização de participações	51.269	58.867	-	-
Baixa de investimentos - venda de participações	(13)	65	-	-
Ágio na aquisição de participação	2.522	-	-	-
Adição de investimentos - constituição de novas sociedades	50	-	-	-
Dividendos recebidos	(313.218)	(354.263)	-	-
Aumento de capital em controladas	29.831	-	-	-
Equivalência patrimonial - controladas e coligadas	256.124	212.583	(341)	(464)
Total	659.772	633.207	1.193	1.534

Notas Explicativas

c) Principais informações de investimento

Investida	(%) Particip.	30/09/2023					
		Balço patrimonial				Controladora	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
Plano Pinheiro Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	3.922	990	2.545	387	2.932	387
Plano Amazonas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	166.521	85.461	52.852	28.208	81.060	28.208
Plano Madeira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	13.799	431	12.834	534	13.368	534
Plano Cambara Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	73.797	57.958	666	15.173	15.839	15.173
Plano Cambuí Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	14.457	3.068	11.517	(128)	11.389	(128)
Plano Carvalho Empreend. Imob. Ltda. (iv)	100,00%	55.019	5.541	44.458	5.020	49.478	5.020
Plano Peroba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	24.432	18.228	1.730	4.474	6.204	4.474
Plano Jacarandá Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	22.233	14.538	9.306	(1.611)	7.695	(1.611)
Living Brotas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	124	984	(1.219)	359	(860)	359
Plano Xingu Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	6.358	381	5.626	351	5.977	351
Plano Angelim Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	1.689	4.318	(565)	(2.064)	(2.629)	(2.064)
Plano Guarita Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	76.764	41.529	13.052	22.183	35.235	22.183
Plano Limeira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	67.095	38.426	11.433	17.236	28.669	17.236
Plano Videira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	21.080	742	20.015	323	20.338	323
Plano Solimões Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	19.649	15.498	45	4.106	4.151	4.106
Plano Paraíba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	5.798	213	5.339	246	5.585	246
Plano Magnólia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	802	209	467	126	593	126
Plano Cabreúva Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	2.759	251	2.679	(171)	2.508	(171)
Plano Coqueiro Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	36.798	23.094	4.013	9.691	13.704	9.691
Plano Iguaçu Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	73.107	54.160	15.561	3.386	18.947	3.386
Plano Danúbio Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	2.128	7.370	(5.609)	367	(5.242)	367
Plano Tiete Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	508	81	501	(74)	427	(74)
Plano Araguaia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	1.998	346	1.779	(127)	1.652	(127)
Plano Tocantins Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	71.988	44.277	17.090	10.621	27.711	10.621
Plano Nilo Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	4.357	808	4.335	(786)	3.549	(786)
Plano Colorado Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	56.697	34.223	11.162	11.312	22.474	11.312
Subtotal						370.754	129.142

Notas Explicativas

Investida	(% Particip.)	30/09/2023					
		Balço patrimonial				Controladora	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
Plano Ipiranga Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	45.715	37.349	8.536	(170)	8.366	(170)
Plano Tigre Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	36.555	15.909	18.071	2.575	20.646	2.575
Plano São Francisco Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	137.585	106.285	12.084	19.216	31.300	19.216
Plano Sena Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	16.063	5.769	2.771	7.523	10.294	7.523
Plano Columbia Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	66.426	51.558	3.061	11.807	14.868	11.807
Plano & Vendas Consultoria De Imóveis Ltda.	100,00%	3.927	19.358	(3.516)	(11.915)	(15.431)	(11.915)
Plano Jordao Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	144.817	100.899	10.082	33.836	43.918	33.836
Plano Paraná Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	49.015	35.990	704	12.321	13.025	12.321
Plano Piracicaba Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	81.341	58.420	20.363	2.558	22.921	2.558
Plano Tejo Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	47.391	30.832	3.705	12.854	16.559	12.854
Plano Reno Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	4.067	4.572	(76)	(429)	(505)	(429)
Plano Aracati Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	1.937	1.958	3	(24)	(21)	(24)
Plano Eufrates Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	66.971	47.291	7.006	12.674	19.680	12.674
Plano Tapajós Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	7.077	7.197	(33)	(87)	(120)	(87)
Plano Laranjeira Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	66.195	52.490	2.020	11.685	13.705	11.685
Plano Pitangueiras Empreed. Imob. Ltda. - SCP (v)	99,99%	25.176	536	23.497	1.143	24.645	1.143
Plano Biritiba Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	63.433	59.178	(51)	4.306	4.255	4.306
Plano Canoas Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	35.859	34.281	(58)	1.636	1.578	1.636
Plano Guaporé Empreed. Imob. Ltda.(iii)	50,00%	2.634	2.776	(137)	(5)	(71)	(3)
Plano Jarí Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	656	688	1	(33)	(32)	(33)
Plano Parapanema Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	641	753	(101)	(11)	(112)	(11)
Subtotal		-	-	-	-	229.468	121.462

Notas Explicativas

		30/09/2023							
Investida	(% Particip.)	Balço patrimonial				Controladora			
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial		
Plano Jaguaribe Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	1.251	1.288	(10)	(27)	(37)	(27)		
Plano Japurá Empreend. Imob. Ltda. (iii)	60,00%	68.792	56.150	(472)	13.114	7.585	7.868		
Plano Pirapora Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	116	152	8	(44)	(36)	(44)		
Plano Sarapuí Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	2.856	2.953	(18)	(79)	(97)	(79)		
Plano Sorocaba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	1.643	1.674	8	(39)	(31)	(39)		
Plak 1 – Empreendimentos e Participações SPE Ltda. (iv)	50,00%	54.235	24.211	30.014	10	15.012	5		
MA Rio Branco Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.(ii)	50,00%	48.994	49.614	(2.033)	1.413	(345)	708		
Plano Congo Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	181	199	10	(28)	(18)	(28)		
Plano Gravataí Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	82	110	10	(38)	(28)	(38)		
Plano Juruá Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	150	170	10	(30)	(20)	(30)		
Plano Purus Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	767	816	10	(59)	(49)	(59)		
Plano Timbo Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	534	541	10	(17)	(7)	(17)		
GLB Dom Manoel Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iv)	100,00%	40.721	38.270	4.280	(1.829)	2.404	(1.829)		
Plano Giovanni Grochi Empreend. Imob. Ltda. (iv)	70,00%	98.381	44.996	54.142	(757)	31.502	(530)		
BRO 2020 Participações S.A.	1,84%	22.117	32.831	(10.714)	(18.552)	1.193	(341)		
Subtotal						57.028	5.520		
Total investimentos na controladora						657.250	256.124		

- (i) Controlada constituída no exercício de 2023;
- (ii) Participação societária em controlada adquirida ou integralizada no exercício de 2022, vide detalhes no item (g) a seguir;
- (iii) Alienação parcial ou total de participação societária em controlada ocorrida no exercício de 2022, vide detalhes no item (h) a seguir;
- (iv) Aportes ou participações societárias realizados/adquiridos em 2023 vide detalhes no item (i) a seguir; e
- (v) Vide detalhes da investida no item (j) a seguir.

Notas Explicativas

Investida	(% Particip.)	31/12/2022					
		Balço patrimonial				Controladora	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
Plano Pinheiro Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	3.400	849	2.392	159	2.551	159
Plano Amazonas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	146.645	90.686	46.039	9.920	55.959	9.920
Plano Madeira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	13.550	716	11.821	1.013	12.834	1.013
Plano Cambara Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	79.372	78.706	(2.261)	2.927	666	2.927
Plano Cambuí Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	92.321	22.359	58.093	11.869	69.962	11.869
Plano Carvalho Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	82.852	16.308	33.474	33.070	66.544	33.070
Plano Peroba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	13.554	11.824	1.754	(24)	1.730	(24)
Plano Jacarandá Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	9.739	434	9.871	(566)	9.305	(566)
Living Brotas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	37.390	1.320	36.656	(586)	36.070	(586)
Plano Xingu Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	6.932	510	7.668	(1.246)	6.422	(1.246)
Plano Angelim Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	40.052	2.147	38.505	(600)	37.905	(600)
Plano Guarita Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	134.638	52.077	55.881	26.680	82.561	26.680
Plano Limeira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	73.587	36.323	25.986	11.278	37.264	11.278
Plano Videira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	22.137	2.119	9.468	10.550	20.018	10.550
Plano Solimões Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	19.076	14.070	4.472	534	5.006	534
Plano Paraíba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	5.550	211	4.866	473	5.339	473
Plano Magnólia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	757	291	1.116	(650)	466	(650)
Plano Cabreúva Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	14.406	470	13.594	342	13.936	342
Plano Coqueiro Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	27.775	23.761	517	3.497	4.014	3.497
Plano Iguaçú Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	40.796	26.868	9.241	4.687	13.928	4.687
Plano Danúbio Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	1.095	6.704	(6.073)	464	(5.609)	464
Plano Tiete Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	749	94	329	326	655	326
Plano Araguaia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	12.404	340	11.873	191	12.064	191
Plano Tocantins Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	56.773	38.715	9.539	8.519	18.058	8.519
Plano Nilo Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	27.716	4.002	10.820	12.894	23.714	12.894
Plano Colorado Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	59.834	48.672	(1.411)	12.573	11.162	12.573
Subtotal						542.524	148.294

Notas Explicativas

		31/12/2022					
Investida	(% Particip.)	Balço patrimonial				Controladora	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
Plano Ipiranga Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	1.933	1.595	(1.062)	1.400	338	1.400
Plano Tigre Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	27.782	8.473	4.297	15.012	19.309	15.012
Plano São Francisco Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	145.654	133.570	(759)	12.843	12.084	12.843
Plano Sena Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	37.044	32.010	(386)	5.420	5.034	5.420
Plano Columbia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	69.248	65.765	(549)	4.032	3.483	4.032
Plano & Vendas Consultoria de Imóveis Ltda.	100,00%	876	4.391	12.315	(15.830)	(3.502)	(15.827)
Plano Jordao Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	133.497	123.415	(608)	10.690	10.082	10.690
Plano Paraná Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	35.923	34.231	(535)	2.227	1.692	2.227
Plano Piracicaba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	73.172	72.810	(84)	446	362	446
Plano Tejo Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	65.376	61.672	(1.457)	5.161	3.704	5.161
Plano Reno Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	1.813	1.889	(63)	(13)	(76)	(13)
Plano Aracati Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	403	400	5	(2)	3	(2)
Plano Eufrates Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	46.145	33.376	(840)	13.609	12.769	13.609
Plano Tapajós Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	2.990	3.023	(20)	(13)	(33)	(13)
Plano Laranjeira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	37.525	35.506	2.450	(431)	2.019	(431)
Plano Pitangueiras Empreend. Imob. Ltda. - SCP (iv)	99,99%	25.139	1.643	11.934	11.562	23.503	11.561
Plano Biritiba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	3.147	3.198	(6)	(45)	(51)	(45)
Plano Canoas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	1.824	1.882	(39)	(19)	(58)	(19)
Plano Guaporé Empreend. Imob. Ltda. (iii)	50,00%	978	1.113	(111)	(24)	(67)	(12)
Plano Jarí Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	78	77	9	(8)	1	(8)
Plano Paranapanema Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	591	692	(70)	(31)	(101)	(31)
Subtotal						90.495	66.000

Notas Explicativas

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

(i) Controlada constituída no exercício de 2023;

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

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

(iv) Vide detalhes da investida no item (j) a seguir.

Notas Explicativas**d) Principais informações de investimentos em coligadas**

		30/09/2023					
Investida	(%) Particip.	Balanco patrimonial		PL antes do resultado	Resultado	Consolidado	
		Ativo	Passivo			Investimento	Equivalência patrimonial
BRO 2020 Participações S.A.	1,84%	22.117	32.831	(10.714)	(18.552)	1.193	(341)
Total de investimentos no consolidado						1.193	(341)

		31/12/2022					
Investida	(%) Particip.	Balanco patrimonial		PL antes do resultado	Resultado	Consolidado	
		Ativo	Passivo			Investimento	Equivalência patrimonial
BRO 2020 Participações S.A.	1,86%	28.445	31.298	7.838	(10.691)	1.339	(195)
Total de investimentos no consolidado						1.339	(195)

Notas Explicativas**e) Movimentação dos investimentos na controladora**

Investida	(%) Particip	Saldo final 31/12/2022	30/09/2023				Saldo final
			Adições	Baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	
Plano Pinheiro Empreend Imob Ltda.	100,00%	2.551	-	-	(6)	387	2.932
Plano Amazonas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	55.959	-	-	(3.107)	28.208	81.060
Plano Madeira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	12.834	-	-	-	534	13.368
Plano Cambara Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	666	-	-	-	15.173	15.839
Plano Cambuí Empreend Imob Ltda.	100,00%	69.963	-	-	(58.446)	(128)	11.389
Plano Carvalho Empreend Imob Ltda. (iv)	100,00%	66.544	-	-	(22.086)	5.020	49.478
Plano Peroba Empreend Imob Ltda.	100,00%	1.730	-	-	-	4.474	6.204
Plano Jacarandá Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	9.306	-	-	-	(1.611)	7.695
Living Brotas Empreend Imob Ltda.	100,00%	36.070	-	-	(37.289)	359	(860)
Plano Xingu Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	6.422	-	-	(795)	350	5.977
Plano Angelim Empreend Imob Ltda.	100,00%	37.905	-	-	(38.470)	(2.064)	(2.629)
Plano Guarita Empreend Imob Ltda.	100,00%	82.559	-	-	(69.507)	22.183	35.235
Plano Limeira Empreend Imob Ltda.	100,00%	37.265	-	-	(25.832)	17.236	28.669
Plano Videira Empreend Imob Ltda.	100,00%	20.019	-	-	(4)	323	20.338
Plano Solimões Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	5.006	-	-	(4.961)	4.106	4.151
Plano Paraíba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	5.339	-	-	-	246	5.585
Plano Magnolia Empreend Imob Ltda.	100,00%	467	-	-	-	126	593
Plano Cabreúva Empreend Imob Ltda.	100,00%	13.936	-	-	(11.257)	(171)	2.508
Plano Coqueiro Empreend Imob Ltda.	100,00%	4.013	-	-	-	9.691	13.704
Plano Iguaçu Empreend. Imob. Ltda. (iv)	100,00%	13.928	1.633	-	-	3.386	18.947
Plano Danúbio Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	(5.609)	-	-	-	367	(5.242)
Plano Tiete Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	655	-	-	(154)	(74)	427
Plano Araguaia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	12.064	-	-	(10.285)	(127)	1.652
Plano Tocantins Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	18.057	-	-	(967)	10.621	27.711
Plano Nilo Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	23.714	-	-	(19.379)	(786)	3.549
Plano Colorado Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	11.162	-	-	-	11.312	22.474
Subtotal		542.525	1.633	-	(302.545)	129.141	370.754

Notas Explicativas

Investida	(%) Particip	Saldo final 31/12/2022	30/09/2023				
			Adições	Baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldo final
Plano Ipiranga Empreed. Imob. Ltda. (iv)	100,00%	338	8.198	-	-	(170)	8.366
Plano Tigre Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	19.309	-	-	(1.238)	2.575	20.646
Plano São Francisco Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	12.084	-	-	-	19.216	31.300
Plano Sena Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	5.034	-	-	(2.263)	7.523	10.294
Plano Columbia Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	3.483	-	-	(422)	11.807	14.868
Plano & Vendas Consultoria De Imóveis	100,00%	(3.503)	-	(13)	-	(11.915)	(15.431)
Plano Jordao Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	10.082	-	-	-	33.836	43.918
Plano Paraná Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	1.692	-	-	(988)	12.321	13.025
Plano Piracicaba Empreed. Imob. Ltda. (iv)	100,00%	363	20.000	-	-	2.558	22.921
Plano Tejo Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	3.705	-	-	-	12.854	16.559
Plano Reno Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	(76)	-	-	-	(429)	(505)
Plano Aracati Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	3	-	-	-	(24)	(21)
Plano Eufrates Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	12.768	-	-	(5.762)	12.674	19.680
Plano Tapajós Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	(33)	-	-	-	(87)	(120)
Plano Laranjeira Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	2.020	-	-	-	11.685	13.705
Plano Pitangueiras Empreed. Imob. Ltda (v)	99,99%	23.502	-	-	-	1.143	24.645
Plano Biritiba Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	(51)	-	-	-	4.306	4.255
Plano Canoas Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	(58)	-	-	-	1.636	1.578
Plano Guaporé Empreed. Imob. Ltda.(iii)	50,00%	(68)	-	-	-	(3)	(71)
Plano Jarí Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	1	-	-	-	(33)	(32)
Plano Paranapanema Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	(101)	-	-	-	(11)	(112)
Subtotal		90.494	28.198	(13)	(10.673)	121.462	229.468

Notas Explicativas

Investida	(%) Particip	Saldo final 31/12/2022	30/09/2023				Saldo final
			Adições	Baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	
Plano Jaguaribe Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	(10)	-	-	-	(27)	(37)
Plano Japurá Empreed. Imob. Ltda. (iii)	60,00%	(282)	-	-	-	7.868	7.586
Plano Pirapora Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	9	-	-	-	(45)	(36)
Plano Sarapuí Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	(18)	-	-	-	(79)	(97)
Plano Sorocaba Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	9	-	-	-	(40)	(31)
Plak 1 - Empreendimentos e Participações SPE Ltda. (iv)	60,00%	-	15.005	-	-	7	15.012
MA Rio Branco Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.(ii)	50,00%	(1.053)	-	-	-	708	(344)
Plano Congo Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	-	10	-	-	(28)	(18)
Plano Gravataí Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	-	10	-	-	(38)	(28)
Plano Juruá Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	-	10	-	-	(30)	(20)
Plano Purus Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	-	10	-	-	(59)	(49)
Plano Timbo Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	-	10	-	-	(17)	(7)
Plano Dom Manoel Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iv)	100,00%	-	4.232	-	-	(1.828)	2.404
Plano Giovanni Grochi Empreend. Imob. Ltda. (iv)	70,00%	-	32.032	-	-	(530)	31.502
BRO 2020 Participações S.A	1,84%	1.534	-	-	-	(341)	1.193
Sub total		189	51.319	-	-	5.521	57.029
Total geral		633.208	81.150	(13)	(313.218)	256.124	657.251

- (i) Controlada constituída no exercício de 2023;
- (ii) Participação societária em controlada adquirida ou integralizada no exercício de 2022, vide detalhes no item (g) a seguir;
- (iii) Alienação parcial ou total de participação societária em controlada ocorrida no exercício de 2022, vide detalhes no item (h) a seguir;
- (iv) Aportes ou participações societárias realizados/adquiridos em 2023 vide detalhes no item (i) a seguir; e
- (v) Vide detalhes da investida no item (j) a seguir.

Notas Explicativas

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

Notas Explicativas

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

Notas Explicativas

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

(i) Controlada constituída no exercício de 2023;

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

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

(iv) Vide detalhes da investida no item (j) a seguir.

f) Movimentação dos investimentos no consolidado

Investida	(% Particip.)	31/12/2022		30/09/2023	
		Saldo inicial	Adições	Equivalência patrimonial	Saldo final
BRO 2020 Participações S.A.	1,84%	1.534	-	(341)	1.193
Total geral	-	1.534	-	(341)	1.193

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

Notas Explicativas

g) Participações societárias adquiridas ou integralizadas em 2022

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

h) Participações societárias alienadas em 2022

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

i) Participações societárias adquiridas ou integralizadas em 2023

- Em 24 de abril de 2023, através da 2ª alteração de seu contrato social, os Sócios decidem por realizar aumento de capital na PLAK 1 – Empreendimentos e Participações SPE Ltda. ("PLAK") no montante de R\$ 15.000, mediante a subscrição de 15.000.000 quotas, pelo valor total de R\$ 1 cada, tendo integralizado até o presente momento o valor de R\$ 15.005. A PLAK tem como principais atividades fim: **(i)** Incorporação de empreendimentos imobiliários; **(ii)** Compra e venda de imóveis próprios; e **(iii)** Loteamento de imóveis próprios entre outros. Não houve ganho ou perdas na aquisição desta participação;
- Em 06 de abril de 2023, através da 7ª alteração de seu contrato social, a Companhia adquiriu participação 100% da Plano Dom Manuel Empreendimentos Imobiliários Ltda. mediante a subscrição de 8.469.499 quotas, pelo valor total de R\$ 1,00. Nessa transação, foi gerado ágio no montante de R\$ 2.767, fundamentado pela mais valia auferida na aquisição do terreno para futura incorporação. O ágio será amortizado e reconhecido no resultado na proporção da realização do terreno pela aplicação do percentual de FIT (fração ideal do terreno) do respectivo empreendimento. No consolidado, referido ágio é alocado na rubrica Imóveis a comercializar (Nota Explicativa nº 6);
- Em 24 de julho de 2023, através da 2ª alteração de seu contrato social, a Companhia adquiriu participação 70% da Casa Viva Maragogi Empreendimentos Imobiliários Ltda., que em ato contínuo teve sua razão social alterada para Plano Giovanni Gronchi Empreendimentos Imobiliários Ltda., mediante a subscrição de 38.750 quotas, pelo valor total de R\$ 1,00 cada, tendo integralizado até o presente momento o valor de R\$ 32.032. A Plano Giovanni Gronchi Empreendimentos Imobiliários Ltda. tem como principais atividades fim: **(i)** Incorporação de empreendimentos imobiliários; **(ii)** Compra e venda de imóveis próprios **(iii)** Loteamento de imóveis próprios entre outros. Não houve ganho ou perdas na aquisição desta participação; e
- Durante o trimestre findo em 30 de setembro de 2023, a Companhia realizou integralizações/aumentos de capital social nas controladas Plano Carvalho Empreendimentos Imobiliários Ltda., Plano Piracicaba Empreendimentos Imobiliários Ltda, Plano Ipiranga Empreendimentos Imobiliários Ltda e Plano Iguaçu Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas Explicativas

j) Informações de sociedades constituídas – SCP Pitangueiras

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

O valor do capital social é de R\$ 10.270 em 30 de setembro de 2023, distribuído em 10.270 cotas de R\$1,00 (um real) cada, sendo a participação da Companhia de 99,9%.

As partes irão participar do proveito econômico oriundo da comercialização das futuras unidades do empreendimento, partilhando entre si os resultados financeiros das operações. A administração e o controle operacional e financeiro da SCP será exercido pela Companhia, conforme estabelecido em acordo de acionistas celebrado entre as partes.

9. Arrendamentos

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

a) Ativos de direito de uso

Ativos de direito de uso	Controladora	Consolidado
	2023	2023
Em 1º de janeiro de 2023	3.577	4.005
(+) Adições por novos contratos e remensurações	1.738	3.113
(-) Amortização/ depreciação	(1.260)	(1.648)
Em 30 de setembro de 2023	4.055	5.470

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

b) Passivos de arrendamento

Valores a pagar de arrendamentos

	30/09/2023		31/12/2022	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
2023	470	611	1.602	1.962
2024	1.603	2.133	1.045	1.102
Acima de 2024	1.780	2.495	1.195	1.195
Total	3.853	5.239	3.842	4.259

Notas Explicativas

Juros a apropriar

	30/09/2023		31/12/2022	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Valores para liquidação em até 12 meses - passivo circulante	(360)	(491)	(392)	(422)
Valores para liquidação após 12 meses - passivo não circulante	(222)	(331)	(340)	(343)
Total	(582)	(822)	(732)	(765)
Arrendamento a pagar, líquido	3.271	4.417	3.110	3.494
Circulante	1.150	1.460	870	1.189
Não circulante	2.121	2.957	2.240	2.305

Movimentação de arrendamentos a pagar

	Controladora	Consolidado
	2023	2023
Em 1º de janeiro de 2023	3.110	3.494
(-) Contraprestação paga	(1.416)	(1.964)
(+) Adições por novos contratos e remensurações	1.738	3.113
(+) Juros apropriados no exercício	(161)	(226)
Em 30 de setembro de 2023	3.271	4.417
Circulante	1.150	1.460
Não circulante	2.121	2.957

c) Valores reconhecidos no resultado

	Controladora	Consolidado
Despesas de depreciação de ativos de direitos de uso	(1.260)	(1.648)
Despesas com juros de passivos de arrendamento	(161)	(226)
Créditos de PIS e Cofins sobre arrendamento (i)	-	-
Total	(1.421)	(1.874)

(i) A Companhia não tem receita (ou ainda expectativa de geração de receitas) tributadas por PIS e Cofins no regime não cumulativo. Dessa forma, na avaliação da Administração não há potencial de créditos de PIS e Cofins decorrentes das contraprestações pagas dos contratos de arrendamentos.

As despesas com locações incorridas pela Companhia e suas controladas referentes aos itens de curto prazo (ou seja, que terminam dentro de 12 meses a partir da data de início) e contratos de arrendamento para os quais o ativo subjacente é de baixo valor, reconhecidas nos resultados consolidados foi de R\$ 571 no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023 (R\$ 316 em 30 de setembro de 2022 e R\$ 362 no exercício findo em 31 de dezembro de 2022).

d) Outras considerações

Em atendimento ao ofício CVM/SNC/SEP 02/2019, são apresentados os saldos comparativos de arrendamentos a pagar, direito de uso, da despesa financeira e da despesa de depreciação do trimestre findo em 30 de setembro de 2023, considerando os fluxos futuros estimados de pagamento corrigidos pela inflação.

Notas Explicativas**Fluxos estimados de pagamentos corrigidos pela inflação**

	2023	2024	Acima de 2024	Arrendamento a pagar
IGP-M (*)	3,03%	4,16%	4,00%	
Controladora	470	1.603	1.780	3.853
Inflação	14	67	71	152
Com inflação	484	1.670	1.851	4.005
Consolidado	1.602	1.045	1.195	3.842
Inflação	49	43	48	140
Com inflação	1.651	1.088	1.243	3.982

(*) Inflação projetada.

	Despesas de juros de arrendamento	Juros de arrendamento considerando fluxos corrigidos pela inflação	Despesas de depreciação do direito de uso	Despesas de depreciação do direito de uso corrigidos pela inflação
Controladora	1.421	1.478	1.260	1.310
Consolidado	1.874	1.949	1.648	1.714

Notas Explicativas

10. Imobilizado

	Vida útil	Controladora		Consolidado	
		30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Estande de vendas	De 12 a 18 meses	9.911	10.023	11.087	12.922
Benfeitorias em imóveis de terceiros	25 anos	48	170	70	209
Equipamentos informática	05 anos	907	848	1.085	1.027
Móveis e utensílios	10 anos	15	16	41	46
Instalações	10 anos	-	-	5	5
Máquinas e equipamentos	10 anos	16	17	22	24
Total		10.897	11.074	12.310	14.233

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

	30/09/2023						
	Controladora						
	Estande de vendas	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Equipamentos Informática - Hardware	Móveis e utensílios	Máquinas e equipamentos	Instalações	Total
Saldo em 31/12/2022	10.023	170	848	16	17	-	11.074
Aquisições	6.875	50	307	-	-	-	7.232
Baixas	(6.987)	-	-	-	-	-	(6.987)
Depreciação/amortização	-	(172)	(248)	(1)	(1)	-	(422)
Saldo em 30/09/2023	9.911	48	907	15	16	-	10.897

	30/09/2023						
	Consolidado						
	Estande de vendas	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Equipamentos Informática - Hardware	Móveis e utensílios	Máquinas e equipamentos	Instalações	Total
Saldo em 31/12/2022	12.922	209	1.027	46	24	5	14.233
Aquisições	6.875	77	351	-	-	-	7.303
Baixas	(744)	-	-	-	-	-	(744)
Depreciação/amortização	(7.966)	(216)	(293)	(5)	(2)	-	(8.482)
Saldo em 30/09/2023	11.087	70	1.085	41	22	5	12.310

Notas Explicativas

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

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

Notas Explicativas**11. Empréstimos e financiamentos**

Os empréstimos e financiamentos correspondem aos financiamentos para construções dos imóveis e cédulas de créditos mobiliários. A composição dessas obrigações está demonstrada a seguir:

Instituição financeira	Classificação	Taxas	Controladora		Consolidado	
			30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Caixa Econômica Federal	Crédito Associativo (financiamento à produção)	126% CDI a.a.	-	-		12.528
Caixa Econômica Federal	Crédito Associativo (financiamento à produção)	De 8,30% a 9% + TR ao ano	-	-	295.664	190.742
Caixa Econômica Federal	Crédito Associativo (financiamento à produção)	Poupança + 5% ao ano	-	-	26.204	211.655
Banco Votorantim S.A.	Cédula de crédito bancário	CDI + 2,3 a.a.	-	81.545	-	81.545
Itaú Unibanco S.A.	Cédula de crédito bancário	CDI + 1,8 a.a.	61.359	-	61.359	-
Banco do Bradesco	Cédula de crédito bancário	CDI + 1,8 a.a.	81.813	-	81.813	-
Total			143.172	81.545	465.040	496.470
Circulante			143.172	81.545	148.865	82.140
Não circulante			-	-	316.175	414.330

Notas Explicativas

Crédito associativo – Caixa Econômica Federal

As controladas da Companhia obtiveram linhas de financiamento junto à Caixa Econômica Federal na modalidade de Crédito Associativo (Financiamento à Produção). Em 30 de setembro de 2023, cerca de 92% dos valores captados nessa modalidade estão sujeitos aos juros que variam de 8,30% a 9% ao ano mais a variação da Taxa Referencial (TR) e os outros 8 % a juros da poupança mais 5% e TR ao ano, a serem pagos em prestações com vencimentos até 2026. Estes financiamentos estão garantidos por hipotecas e outras avenças dos respectivos imóveis. Os contratos assinados possuem como fiador a própria Companhia.

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

Ocorrência de vencimento antecipado da dívida

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

Em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, a Companhia estava adimplente com todas as cláusulas restritivas mencionadas anteriormente.

Cédulas de Crédito Bancários para fins de execução de projetos Habitacionais

A Companhia obteve linhas de financiamento para fins de desenvolvimento de projetos habitacionais, cujas características das operações, por instituição financeira, estão descritas a seguir:

a) Banco Votorantim

Em 16 de novembro de 2022, a Companhia captou financiamento no montante de R\$ 80.000, com encargos correspondentes a 100% do CDI, acrescidos de juros de 2,28% ao ano. A amortização do principal e encargos desta operação ocorreu em setembro de 2023.

b) Banco Itaú

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

c) Banco Bradesco

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

Notas Explicativas

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

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

Não foram designados avais ou garantias adicionais nestas operações.

Em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, a Companhia estava adimplente com todas as cláusulas restritivas mencionadas anteriormente.

Cronograma de vencimentos

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2022	31/12/2022
2023	-	81.545	-	82.140
2024	143.172	-	148.865	26.727
2025	-	-	46.191	111.704
Acima de 2025	-	-	269.984	275.899
Total	143.172	81.545	465.040	496.470

Movimentação no exercício

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Saldo inicial	81.545	30.000	496.470	345.437
Captações	140.000	130.000	463.117	696.625
Juros incorridos	13.874	14.014	22.782	14.014
Juros incorridos - capitalizados (i)	-	-	25.165	47.776
Pagamento de juros e principal	(92.247)	(92.469)	(542.494)	(607.382)
Saldo final	143.172	81.545	465.040	496.470

- (i) Juros incorridos sobre financiamentos à produção os quais são capitalizados no estoque e reconhecidos no custo dos imóveis vendidos, na proporcionalidade das unidades vendidas (Nota Explicativa nº 6).

Notas Explicativas

12. Debêntures

Em 04 de março de 2021, o Conselho de Administração aprovou a primeira emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, no valor principal de R\$ 60.000.000 (sessenta milhões de reais), para distribuição pública, com esforços restritos, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009. Em 12 de março de 2021, a Companhia encerrou a oferta desta debênture, tendo subscrito a totalidade do valor principal ofertado.

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

Agente fiduciário	Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Banco liquidante	Itaú Unibanco S.A.
Data de emissão	08 de março de 2021
Prazo e data de vencimento	30 (trinta) meses contados da data de emissão. Vencendo, portanto, em 08 de setembro de 2023, ressalvados os casos de vencimento antecipado das Debêntures em razão da ocorrência de Evento de Inadimplemento e de realização de Resgate Antecipado Decorrente de Oferta, com o cancelamento da totalidade das Debêntures)
Série	Única
Tipo e forma	Nominativas e escriturais, sem a emissão de cautelas ou certificados
Prazo de subscrição	A ser realizada em até 24 (vinte e quatro) meses contados do início da Oferta Restrita
Valor nominal unitário	R\$ 1.000 (um mil reais)
Amortização	Trimestralmente, após 18 (dezoito) meses contados da data de emissão (inclusive), sempre no dia 08 dos meses de março, junho, setembro e dezembro, sendo o primeiro pagamento em 08 de setembro de 2022
Juros	Trimestrais, sem carência
Remuneração indicativa	100% do CDI +2,25% a.a.
Garantias e liquidez	Sem garantias. Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Debêntures
Covenants financeiros	Sem <i>covenants</i> financeiros.
Destinação dos recursos	Recursos a serem destinados para capital de giro da Companhia
Direito de preferência	Não haverá direito de preferência para subscrição das Debêntures pelos atuais acionistas da Companhia
Principais obrigações da Companhia vinculadas	<ol style="list-style-type: none"> Submeter as informações contábeis da Companhia à auditoria por auditor independente registrado na CVM e enviá-las à B3 e ao agente fiduciário; Proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros; Fornecer ao agente fiduciário e à CVM todas as informações e documentações legais pertinentes; Adotar, durante o período de vigência das Debêntures, as medidas e ações destinadas a identificar, evitar, corrigir ou mitigar danos ao meio ambiente, segurança e medicina do trabalho; Manter seguros adequados para seus bens e ativos relevantes, conforme práticas correntes de mercado; e Manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades.

Conforme previsões contratuais descritas no quadro acima, em setembro de 2023 a Companhia realizou a quitação integral desta obrigação.

Notas Explicativas

Cronograma de vencimentos

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

	Controladora e consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
2023	-	36.336
Total - circulante	-	36.336

Movimentação no exercício

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

	Controladora e consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Saldo inicial	36.336	60.533
Juros incorridos	2.146	4.024
Pagamento de juros e principal	(38.482)	(28.221)
Saldo final	-	36.336

13. Fornecedores

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Fornecedores de bens e serviços	7.557	831	28.202	27.090
Cauções e retenções contratuais	1	-	19.081	18.171
Total	7.558	831	47.283	45.261
Circulante	4.933	831	44.658	45.261
Não circulante	2.625	-	2.625	-

Notas Explicativas

14. Credores a pagar por aquisição de imóveis

Referem-se substancialmente aos terrenos adquiridos, objetivando o lançamento de novos empreendimentos, de forma isolada ou com a participação de terceiros.

a) Composição do saldo

	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Contas a pagar pela aquisição de terrenos - (i)	524.315	381.603
Contas a pagar pela aquisição de terrenos - SCPs (ii)	46.729	30.308
Outras contas a pagar pela aquisição de terrenos (iii)	40.769	48.647
Ajuste a valor presente (iv)	(8.801)	(4.331)
Total	603.012	456.227
Circulante	195.544	145.004
Não circulante	407.468	311.223

- (i) Refere-se às contas a pagar pela aquisição de terrenos com preço mínimo atualizado pelo INCC, IPCA ou percentual do VGV (Valor Geral em Vendas, estabelecido em contrato), das unidades comercializadas do respectivo empreendimento, conforme estabelecido em contrato entre as partes. O fluxo de pagamento é vinculado diretamente com o fluxo de recebimento das unidades vendidas no respectivo empreendimento;
- (ii) Refere-se às contas a pagar com obrigação prevista em contratos de Sociedades em Cota de Participação (SCP), sendo o pagamento com base no percentual sobre as parcelas recebidas de unidades comercializadas, líquidas dos impostos. Os contratos são registrados pelo preço mínimo atualizado pelo INCC ou IPCA, conforme estabelecido contratualmente;
- (iii) Refere-se a contas a pagar por aquisição de terrenos em operações de permutas financeiras cujo saldo a pagar está vinculado as unidades especificadas no contrato de permuta financeira;
- (iv) A taxa de desconto aplicada para os contratos foi de 7,67% a.a. durante o período findo em 30 de setembro de 2023 (7,34% a.a. em 31 de dezembro de 2022), conforme critérios definidos na NBC TG 12, e prazo considerado está diretamente vinculado ao fluxo de recebimento das unidades vendidas no respectivo empreendimento.

b) Cronograma previsto de pagamento

A tabela a seguir apresenta a previsão de pagamento:

	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Em até 01 ano (i)	195.544	145.004
De 01 a 02 anos	203.927	223.403
Acima de 02 anos	203.541	87.820
Total	603.012	456.227

- (i) Para fins de segregação entre circulante e não circulante, o critério adotado foi considerar os pagamentos com previsão de liquidação até setembro de 2024 no curto prazo, enquanto o saldo foi reclassificado ao longo prazo.

Notas Explicativas

15. Obrigações trabalhistas e sociais

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Salários e ordenados a pagar	1.337	1.344	2.967	2.517
Gratificações a pagar	8.430	9.407	9.605	10.750
Provisão de férias e encargos a pagar	3.562	3.058	8.753	8.534
Provisão de 13º salário e encargos a pagar	1.869	-	4.079	-
INSS e FGTS a recolher	808	707	1.809	1.625
IRRF a recolher	713	953	1.177	1.598
Outras	24	-	25	5
Total	16.743	15.469	28.415	25.029

16. Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Por recebimentos das vendas de imóveis	-	-	6.060	12.976
Por permutas de terrenos	-	-	76.828	7.133
Outros adiantamentos	3.884	208	4.286	402
Total	3.884	208	87.174	20.511

Os adiantamentos de clientes por recebimento das vendas dos imóveis representam a parcela excedente dos recebimentos de clientes, quando estes forem superiores aos valores reconhecidos de receitas.

Adiantamentos de clientes por permutas físicas de terrenos estão registrados ao seu valor justo, na data do seu reconhecimento inicial, ou na data que for possível essa mensuração. A Companhia utiliza o preço de venda à vista das unidades dadas em permuta para definir o valor justo da permuta física.

Os Adiantamentos de clientes, originados pela permuta física a valor justo na compra de terrenos, serão reconhecidos ao resultado mediante o mesmo procedimento de reconhecimento das receitas de vendas pelo POC.

17. Provisão para contingências

Com base na análise individual de eventuais riscos de natureza tributária, cíveis e trabalhistas, a Administração constitui provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso, como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Processos cíveis	-	-	43	93
Processos trabalhistas	3.402	3.301	4.248	4.856
Processos tributários	-	-	14	-
Total	3.402	3.301	4.305	4.949

Processos cíveis

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

Processos tributários

As reclamações tributárias referem-se substancialmente a reclamações junto à prefeitura municipal de São Paulo – SP.

Notas Explicativas

Processos trabalhistas

As reclamações trabalhistas referem-se basicamente aos questionamentos proferidos por ex-empregados da Companhia e prestadoras de serviços (responsabilidade solidária) pleiteando diferenças salariais, horas extras e outras verbas trabalhistas.

A movimentação das provisões pode ser assim resumida:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2021	46	112
Provisões constituídas durante o exercício	3.255	5.040
Pagamentos realizados	-	(203)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	3.301	4.949
Provisões constituídas durante o exercício	101	329
Pagamentos realizados	-	(973)
Saldo em 30 de setembro de 2023	3.402	4.305

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

	Valores		Quantidade de processos	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Processos cíveis	1.114	5.836	30	28
Processos tributários	29	-	1	-
Processos trabalhistas	18.722	10.036	33	22
Total	19.865	15.872	64	50

No período findo em 30 de setembro de 2023, foram reconhecidos depósitos judiciais na rubrica de "Outros créditos" no montante de R\$2.098 (R\$ 0 no exercício findo em 31 de dezembro de 2022).

18. Impostos e contribuições diferidos

a) Composição dos saldos

	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Empresas tributadas pelo lucro presumido - RET		
Imposto de renda e contribuição social	12.781	8.095
PIS e Cofins	13.899	8.790
Total	26.680	16.885
Circulante	19.244	11.714
Não circulante	7.436	5.171

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

Os montantes classificados como não circulante serão realizados a partir de junho de 2024 e estão consistentes com a segregação das contas a receber.

Notas Explicativas**b) Reconciliação do IRPJ e da CSLL – correntes e diferidos**

A controladora optou pelo sistema de apuração pelo lucro real e não registra os créditos tributários, registrando-os apenas quando dá realização de resultados tributáveis futuros. As controladas são tributadas pelo lucro presumido.

	Controladora				Consolidado			
	01/01/2023 a	01/01/2022 a	01/07/2023 a	01/07/2022 a	01/01/2023 a	01/01/2022 a	01/07/2023 a	01/07/2022 a
	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	185.472	75.894	75.732	34.534	224.994	100.617	90.403	44.413
Ajustes para refletir a alíquota efetiva								
Resultado de equivalência patrimonial	(256.124)	(131.889)	(100.051)	(54.828)	341	5	146	3
Base de cálculo	(70.652)	(55.995)	(24.319)	(20.294)	225.335	100.622	90.549	44.416
(x) Aplicação de alíquotas do IRPJ - 25% e da CSLL - 9%	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%
Encargos (Créditos) nominal	(24.022)	(19.038)	(8.268)	(6.900)	76.614	34.211	30.787	15.101
Efeito da tributação pelo lucro presumido o pelo patrimônio de afetação (RET)	24.022	19.038	8.268	6.900	(42.820)	(9.487)	(18.082)	(5.222)
Total dos impostos	-	-	-	-	33.794	24.724	12.705	9.879
(=) Imposto de renda e contribuição social correntes no resultado								
	-	-	-	-	(29.109)	(22.325)	(11.966)	(8.538)
(=) Imposto de renda e contribuição social diferidos no resultado								
	-	-	-	-	(4.685)	(2.399)	(739)	(1.341)
Total	-	-	-	-	(33.794)	(24.724)	(12.705)	(9.879)

A Controladora adota apuração pelo regime de lucro real e não registra os créditos tributários, pois não possui projeções de lucros fiscais futuros que justificassem tal reconhecimento, portanto, não espera que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para uso na compensação das diferenças temporárias. Os saldos dos prejuízos fiscais e das bases negativas, para os quais não há prazo prescricional, são controlados em livros fiscais auxiliares e não são reconhecidos nos registros contábeis. No período findo em 30 de setembro de 2023, o montante é de R\$ 551.828 (R\$ 418.217 em 31 de dezembro de 2022).

Notas Explicativas

19. Outros débitos com terceiros – SCPs

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

O saldo de débitos com terceiros possui a seguinte composição:

Sócio participante	Sócios ostensivos	% Part. do sócio Participante	Consolidado	
			30/09/2023	31/12/2022
General Legend Desenvolvimento Imobiliário e Comercial Ltda.	Plano Pinheiros Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30%	547	467
Silva Solar Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Plano Amazonas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	25%	11.948	8.966
Comercial Brasil Rural Ltda. - ME	Plano Xingu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9,3%	10	10
Gironpark do Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Plano Limeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10%	244	244
Gironpark do Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Plano Carvalho Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10%	54	54
SEI Incorporação e Participação Ltda.	MA Rio Branco Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	26,38%	-	25.553
Não circulante			12.803	35.294

A movimentação destes saldos está demonstrada a seguir:

Sócios ostensivos	Saldo em 31/12/2022	Reclassificação	Resultado (Nota Explicativa nº26)	Saldo em 30/09/2023
Plano Pinheiros Empreendimentos Imobiliários Ltda.	467	-	80	547
Plano Amazonas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.966	-	2.982	11.948
Plano Xingu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10	-	-	10
Plano Limeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	244	-	-	244
Plano Carvalho Empreendimentos Imobiliários Ltda.	54	-	-	54
MA Rio Branco Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	25.553	(25.553)	-	-
Não circulante	35.294	(25.553)	3.062	12.803

Notas Explicativas

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

Conforme adoção a NBC TG 47 (IFRS 15) – “Receitas de Contratos com Clientes” e as orientações contidas no ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas informações contábeis da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas. As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas informações contábeis individuais e consolidadas:

	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimentos em construção		
(a) Receita de vendas contratadas	2.326.905	2.272.809
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	1.455.723	(1.768.962)
= Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas (a) - (b)	871.182	503.847
(ii) Receita de indenização por distratos	(794)	381
(iii) Provisão para distratos (passivo)		
Ajuste em receitas apropriadas	(39.412)	(7.270)
Ajuste em contas a receber de clientes	33.353	6.507
Receita (reversão) de indenização por distratos	794	381
= Provisão para distratos (passivo)	(5.265)	(382)
(iv) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimentos em construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.408.921	1.463.679
(b) Custos de construção incorridos	(890.677)	(1.143.265)
(c) Distratos custos de construção	356	539
= Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros)	518.600	320.953
(a + b + c)	518.600	320.953
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	63,19%	78,07%
(v) Custo orçado a apropriar de unidades em estoques		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.097.954	1.200.232
(b) Custos de construção incorridos	(536.746)	(628.830)
= Custo orçado a apropriar em estoque (sem encargos financeiros) (a + b)	561.208	571.402
Resultados de vendas de imóveis a apropriar	352.582	182.894

A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido das atualizações contratuais e deduzido de rescisões, líquida da parcela de receita apropriada, e não contempla ajuste a valor presente tampouco impostos incidentes.

Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, à medida que são incorridos, tampouco provisão para garantia, a qual é apropriada às unidades imobiliárias vendidas à medida da evolução financeira da obra.

Notas Explicativas

a) Compromissos com aquisição de terrenos

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

21. Patrimônio líquido

a) Capital social

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

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

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

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

Após o aumento de capital social ocorrido, a Companhia ainda está autorizada a aumentar seu capital social até o limite de R\$ 1.000000 (um bilhão de reais).

Gastos com emissão de ações

Pela ocasião da oferta pública, a Companhia incorreu em gastos de captação relacionados a comissões dos bancos estruturadores, advogados, auditores, taxas de registro e outros. Os gastos incorridos correspondentes aos gastos com auditoria, consultorias totalizaram R\$ 6.997 e foram contabilizados no patrimônio líquido como conta redutora do capital social, conforme preconiza a norma contábil NBC TG 08 (R1) Custos de Transação e Prêmios na Emissão de Títulos e Valores Mobiliários. A oferta pública de ações teve seu encerramento em 19 de outubro de 2020.

b) Ações em tesouraria

Programa de recompra de ações

Em reunião realizada em 14 de setembro de 2021, o Conselho de Administração aprovou o Programa de Recompra de Ações de sua própria emissão, com início em 24 de setembro de 2021 e previsão inicial de término em 13 de março de 2023. O limite de ações que poderiam ser adquiridas pela Companhia eram 6.000.000 (seis milhões) de ações ordinárias, que representam, aproximadamente 9,33% do total de ações da Companhia em circulação no mercado. Em junho de 2022, a Companhia concluiu referido programa de recompra, tendo adquirido totalidade das 6.000.000 (seis milhões) de ações ordinárias previstas no programa.

As ações adquiridas no âmbito do Programa de Recompra de Ações poderão ser canceladas, permanecer em tesouraria ou serem utilizadas para atender a transferência de ações aos beneficiários do Plano de Ações (comentado no item (f), adiante).

Notas Explicativas

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

	Quantidade	Valor
Saldo em 31 de dezembro de 2021	2.350	8.175
Aquisição de ações - Programa de recompra	3.650	11.009
Saldo em 31 de dezembro de 2022 e 30 de setembro de 2023	6.000	19.184
Custo médio de aquisição das ações em tesouraria (R\$ por ação)		3,23
Preço unitário das ações em tesouraria em 30/09/2023 (*)		9,39
Valor de mercado das ações em tesouraria em 30/09/2023		56.340

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

c) Transação entre sócios

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

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

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

d) Destinações do resultado do exercício

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

- 5% (cinco por cento) serão destinados para a constituição da Reserva Legal, até que esta atinja 20% (vinte por cento) do capital social, sendo que no exercício em que o saldo da Reserva Legal acrescido dos montantes das reservas de capital exceder a 30% (trinta por cento) do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal; e
- Do lucro que remanescer, ajustado pela constituição da Reserva Legal e pela eventual constituição da Reserva para Contingências e a respectiva reversão, se for o caso, será destinado ao pagamento do dividendo obrigatório aos acionistas, o qual será, em cada exercício social, equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido anual ajustado na forma prevista pelo Artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações.

Notas Explicativas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Companhia constituiu provisão de dividendos mínimos obrigatórios, conforme cálculos demonstrados a seguir:

31/12/2022

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

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

e) Lucro por ação

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

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

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

Básico

	Controladora	
	30/09/2023	30/09/2022
Lucro atribuível aos acionistas controladores	185.472	75.894
Média ponderada de ações em circulação (em milhares) (i)	198.256	199.270
Lucro básico por ação, expresso em reais	0,9355	0,3809

Diluído

	Controladora	
	30/09/2023	30/09/2022
Lucro atribuível aos acionistas controladores	185.472	75.894
Média ponderada de ações em circulação ajustada pelos efeitos dos planos de ações e de opções de ações (em milhares) (i)	205.654	206.664
Lucro diluído por ação, expresso em reais	0,9019	0,3672

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

Notas Explicativas

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

1º Programa de opção de compra de ações

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

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

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

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

Em 30 de junho de 2021, o Comitê de Administração do Plano de Opção de Compra de Ações ("Comitê") decidiu fixar todos os elementos, observados os parâmetros do Plano de Opção de Compra de Ações aprovado pela AGE de 27 de abril de 2021, do 1º (Primeiro) Programa de Opção de Compra de Ações da Companhia ("Programa"), esclarecendo também as condições dele, bem como seus beneficiários.

Em 16 de agosto de 2021 foram assinados os contratos de aquisição mediante exercício de opção de compra de ações do 1º programa com os beneficiários (administradores e empregados aprovados pelo Comitê), pelos quais outorgou-se o direito de adquirir ações ordinárias do capital social da Companhia, após períodos que variam entre 03 e 05 anos de permanência no quadro da Companhia (condição essencial para o exercício da opção), e expiram após o período de 4 e 6 anos da data da outorga.

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

Notas Explicativas

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

Plano de opção de ações

	Controladora e consolidado	
	Número de opções	Preço médio ponderado
Em 31 de dezembro de 2022	7.496.300	R\$ 1,02
Outorgadas durante o período	90.000	-
Canceladas durante o período	-	-
Em 30 de setembro de 2023	7.586.300	R\$ 1,02

Critérios de mensuração do valor justo

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

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

	17/05/2024	17/05/2026	Total
Quantidade de opções de ações	4.659.800	3.106.500	7.766.300
Preço médio da ação PLPL3	R\$ 4,08	R\$ 4,08	R\$ 4,08
Preço de exercício	R\$ 7,61	R\$ 7,88	R\$ 7,72
Volatilidade esperada do preço de ação (i)	47,59%	46,71%	47,24%
Prazo de vida da opção (anos)	2,75	4,75	3,55
Período remanescente (anos)	2,63	4,63	3,43
Dividendos esperados (ii)	0,00%	0,00%	0,00%
Taxa de juros livre de risco	9,32%	9,91%	9,56%
Valor justo unitário das opções	R\$ 0,78	R\$ 1,36	R\$ 1,01

- (i) A volatilidade esperada do Plano de Opção foi calculada com base no desvio padrão da variação do preço unitário diário de ações de companhias concorrentes para os primeiros 4 e 6 anos de negociação (para cada *vesting date*), considerando que a Companhia não possui histórico de negociação de suas ações no mercado para tempo correspondente à maturidade das opções de ações emitidas; e
- (ii) Os beneficiários farão jus aos dividendos distribuídos da data da outorga até a data de exercício da opção, que serão deduzidos do preço de exercício. Portanto, o *dividend yield* do modelo é 0, sendo que o preço de exercício contém a expectativa desta redução por dividendos.

Notas Explicativas

Se qualquer titular de opção vier a ser desligado da Companhia em virtude de rescisão de contrato de trabalho, aposentadoria, destituição, substituição ou não reeleição para cargo administrativo, a opção outorgada extinguir-se-á na data do respectivo desligamento.

Em 30 de setembro de 2023 o efeito reconhecido foi R\$ 1.064, e foi registrado no grupo de "outras despesas" da rubrica "Despesas administrativas" (R\$ 2.077 no exercício findo em 31 de dezembro de 2022).

22. Receita líquida

A composição da receita operacional líquida está demonstrada a seguir:

	Consolidado			
	01/01/2023 a 30/09/2023	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022
Venda de imóveis	1.519.175	1.093.895	601.478	418.734
Serviços prestados	1.866	463	605	463
Reversão (Provisão) para distrato	(55.202)	(1.066)	(34.176)	(2.359)
Receita de indenização por distrato	1.785	(138)	963	87
Ajuste a valor presente	(3.686)	(14.396)	121	(7.753)
Impostos sobre vendas e serviços	(31.536)	(22.897)	(12.262)	(8.760)
Receita líquida operacional	1.432.402	1.055.861	556.729	400.412

23. Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

A composição do custo dos imóveis vendidos e serviços prestados classificados por natureza estão demonstrados a seguir:

	Consolidado			
	01/01/2023 a 30/09/2023	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022
Custo dos imóveis vendidos	(942.498)	(737.338)	(389.666)	(273.289)
Provisão para distrato	35.862	907	22.048	1.411
Encargos financeiros apropriados	(32.528)	(26.314)	(10.686)	(11.543)
Total	(939.164)	(762.745)	(378.304)	(283.421)

Notas Explicativas**24. Despesas comerciais**

	Controladora				Consolidado			
	01/01/2023 a 30/09/2023	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2023 a 30/09/2023	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022
Marketing, propaganda e comunicação	(465)	(1.970)	(667)	(884)	(37.995)	(34.677)	(16.419)	(13.853)
Legais e cartoriais	-	-	-	-	(35.830)	(27.623)	(13.323)	(10.710)
Estandes de vendas	419	-	56	(363)	(20.941)	(14.847)	(6.161)	(5.340)
Despesas com terrenos distratados	(363)	-	-	-	(467)	(260)	-	-
Despesas com pessoal	(2.842)	(1.608)	(1.026)	(626)	(7.923)	(6.193)	(2.799)	(2.111)
Despesas com vendas (i)	-	-	-	-	(59.681)	(32.715)	(19.282)	(12.657)
Serviços prestados	(418)	(418)	(115)	(142)	(3.528)	(1.841)	(593)	(530)
Outras despesas	(3)	-	-	-	(60)	(105)	(9)	339
Despesas comerciais	(3.672)	(3.996)	(1.752)	(2.015)	(166.425)	(118.261)	(58.586)	(44.862)

(i) Incluí a provisão de ITBI a pagar.

25. Despesas administrativas

	Controladora				Consolidado			
	01/01/2023 a 30/09/2023	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2023 a 30/09/2023	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022
Despesa com pessoal	(30.632)	(25.271)	(10.715)	(8.551)	(32.947)	(27.612)	(11.012)	(9.322)
Serviços prestados	(11.267)	(9.185)	(3.121)	(3.229)	(25.355)	(18.086)	(8.649)	(7.145)
Garantias sobre contratos de construção	(128)	(1.235)	10	(282)	(128)	(1.235)	10	(282)
Remuneração de administradores	(9.695)	(7.952)	(3.148)	(2.697)	(10.534)	(8.693)	(3.550)	(2.954)
Utilidades e serviços	(2.009)	(1.472)	(798)	(435)	(9.028)	(6.248)	(2.671)	(2.958)
Depreciação e amortização	(1.809)	(1.789)	(713)	(616)	(2.863)	(2.715)	(1.215)	(990)
Outras despesas	(2.757)	(1.398)	(1.280)	(466)	(4.088)	(2.423)	(2.121)	(1.110)
Despesas administrativas	(58.297)	(48.302)	(19.765)	(16.276)	(84.943)	(67.012)	(29.208)	(24.761)

Notas Explicativas**26. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas**

	Controladora				Consolidado			
	01/01/2023 a	01/01/2022 a	01/07/2023 a	01/07/2022 a	01/01/2023 a	01/01/2022 a	01/07/2023 a	01/07/2022 a
	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022
Resultado de SCPs	-	-	-	-	(3.062)	(1.676)	(1.827)	(725)
Indenizações a terceiros	-	-	-	-	-	-	2.459	-
Reversão (constituição) de provisão para contingências	(101)	-	176	27	644	808	793	(256)
Reversão (constituição) perdas esperadas com créditos	-	-	-	-	(16.641)	(9.350)	(2.122)	(3.471)
Outras receitas (despesas)	(1.599)	(30)	(109)	(28)	(1.770)	(811)	(110)	256
Total	(1.700)	(30)	67	(1)	(20.829)	(11.029)	(806)	(4.196)

27. Receitas (despesas) financeiras, líquidas

	Controladora				Consolidado			
	01/01/2023 a	01/01/2022 a	01/07/2023 a	01/07/2022 a	01/01/2023 a	01/01/2022 a	01/07/2023 a	01/07/2022 a
	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022
Receitas financeiras								
Rendimentos de aplicações financeiras	10.146	7.573	4.409	2.716	18.200	17.761	6.677	6.602
Multa e juros recebidos	-	-	-	-	511	276	182	104
Descontos obtidos	2	17	-	4	248	30	30	13
Outras receitas financeiras	814	328	326	226	9.240	3.570	3.461	1.939
Total	10.962	7.918	4.735	2.946	28.199	21.637	10.350	8.658
Despesas financeiras								
Comissões, impostos e taxas bancárias	(1.026)	(719)	(202)	(384)	(1.106)	(776)	(229)	(404)
Juros e multas passivas	(16.630)	(10.155)	(7.205)	(4.565)	(20.918)	(14.233)	(8.516)	(5.957)
Variações monetárias passivas	(289)	(711)	(197)	1	(1.881)	(2.820)	(881)	(1.053)
Total	(17.945)	(11.585)	(7.604)	(4.948)	(23.905)	(17.829)	(9.626)	(7.414)
Receitas (despesas) financeiras, líquidas total	(6.983)	(3.667)	(2.869)	(2.002)	4.294	3.808	724	1.244

Notas Explicativas

28. Seguros

A Administração da Companhia adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e a relevância por montantes considerados suficientes, levando em conta a natureza de sua atividade e a orientação de seus consultores de seguros. As apólices estão em vigor e os prêmios foram devidamente pagos.

Em 30 de setembro de 2023, as coberturas totais de seguros contratadas eram R\$ 3.116.849 (R\$ 2.779.148 em 31 de dezembro de 2022) e tinham como natureza, principalmente, a cobertura de riscos cíveis e de engenharia.

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

29. Instrumentos financeiros

a) Gestão de risco de capital

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

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

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

b) Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora		Classificação
	30/09/2023	31/12/2022	
Ativos financeiros			
Caixa e equivalentes de caixa	18.905	286	Valor justo por meio do resultado
Aplicação financeira sem restrições	94.683	139.822	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber de clientes	-	717	Custo amortizado
Partes relacionadas	190.661	109.445	Custo amortizado
Passivos financeiros			
Fornecedores	(4.933)	(831)	Custo amortizado
Arrendamentos a pagar	(3.271)	(3.110)	Custo amortizado
Empréstimos e financiamentos	(143.172)	(81.545)	Custo amortizado
Debêntures	-	(36.336)	Custo amortizado
Partes relacionadas	(214.949)	(324.805)	Custo amortizado

Notas Explicativas

	Consolidado		Classificação
	30/09/2023	31/12/2022	
Ativos financeiros			
Caixa e equivalentes de caixa	25.714	10.276	Valor justo por meio do resultado
Aplicações financeiras sem restrições	175.929	244.513	Valor justo por meio do resultado
Aplicações financeiras com restrições	145.072	85.794	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber de clientes	558.160	388.659	Custo amortizado
Passivos financeiros			
Fornecedores	(44.658)	(45.261)	Custo amortizado
Arrendamentos a pagar	(4.417)	(3.494)	Custo amortizado
Empréstimos e financiamentos	(465.040)	(496.470)	Custo amortizado
Debêntures	-	(36.336)	Custo amortizado
Partes relacionadas	(8.150)	(8.415)	Custo amortizado
Outros débitos com terceiros - SCPs	(12.803)	(35.294)	Valor justo por meio do resultado
Credores a pagar por aquisição de imóveis	(603.012)	(456.227)	Valor justo por meio do resultado/ Custo amortizado

c) Objetivos da gestão do risco financeiro

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

i) Gestão de risco de mercado

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

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

Notas Explicativas

- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos;
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização;
- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas;
- As oportunidades de incorporação podem diminuir;
- A construção e a venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda;
- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias;
- Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes; e
- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

ii) Risco de crédito

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

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

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

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

iii) Exposição a riscos cambiais

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

Notas Explicativas

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

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

A Companhia realizou análise de sensibilidade dos principais riscos aos quais seus instrumentos financeiros estão expostos, basicamente representados por variações de índices de inflação (INCC, IGP-M E IPCA) e variação de taxa de juros (CDI e TR), com base na projeção de CDI, TR, IPCA e IGPM divulgada pelo Banco Central do Brasil através do boletim Focus de 20 de outubro de 2023.

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

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

Indexadores com exposição

Indexador	Projeção de cenários 2024				
	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	4,50%	6,75%	9,00%	11,25%	13,50%
INCC	3,00%	4,50%	6,00%	7,50%	9,00%
TR	0,16%	0,24%	0,32%	0,40%	0,48%
IGP-M	2,00%	3,00%	4,00%	5,00%	6,00%
IPCA	2,11%	3,16%	4,21%	5,26%	6,32%

Notas Explicativas**Ativos e passivos líquidos por indexador**

Ativos e passivos líquidos	Consolidado						Sem indexador
	Saldo em 30/09/2023	CDI	INCC	TR	IGPM	IPCA	
Caixa e bancos	25.714	-	-	-	-	-	25.714
Aplicações financeiras	320.449	320.449	-	-	-	-	-
Contas a receber (*)	670.937	-	21.517	-	-	128.950	520.470
Total de ativos com riscos financeiros	1.017.100	320.449	21.517	-	-	128.950	546.184
Empréstimos e financiamentos	(465.040)	(143.172)	-	(321.868)	-	-	-
Debêntures	-	-	-	-	-	-	-
Arrendamentos a pagar	(4.417)	-	-	-	(4.417)	-	-
Fornecedores	(47.283)	-	-	-	-	-	(47.283)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(603.012)	-	(222.132)	-	-	(350.104)	(30.776)
Total de passivos com riscos financeiros	(1.119.752)	(143.172)	(222.132)	(321.868)	(4.417)	(350.104)	(78.059)
Total líquido	(102.652)	177.277	(200.615)	(321.868)	(4.417)	(221.154)	468.125

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

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

Receita (despesa) financeira líquida projetada por indexador

Ativos e passivos líquidos	Consolidado					
	Saldo em 30/09/2023	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	177.277	7.978	11.966	15.955	19.944	23.933
INCC	(200.615)	(6.019)	(9.028)	(12.037)	(15.046)	(18.056)
TR	(321.868)	(515)	(773)	(1.030)	(1.288)	(1.545)
IGP-M	(4.417)	(89)	(133)	(177)	(221)	(266)
IPCA	(221.154)	(4.656)	(6.983)	(9.311)	(11.639)	(13.967)
Sem indexador	468.125	-	-	-	-	-
Total	(102.652)	(3.300)	(4.950)	(6.600)	(8.250)	(9.900)

Notas Explicativas**v) Gestão de risco de liquidez**

O risco de liquidez consiste na eventualidade de a Companhia e suas controladas não disporem de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em virtude dos diferentes prazos de liquidação de seus direitos e obrigações. O controle da liquidez e do fluxo de caixa da Companhia e de suas controladas é monitorado diariamente, a fim de garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos.

A dívida líquida da Companhia está apresentada a seguir:

	30/09/2023	
	Controladora	Consolidado
Dívida total (empréstimos e financiamentos)	(143.172)	(465.040)
(-) Caixa e equivalentes de caixa	113.588	182.929
(-) Aplicações financeiras com restrições	-	163.786
Total	(29.584)	(118.325)

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

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

Instrumento	Controladora - 30/09/2023			Consolidado - 30/09/2023		
	Até 01 ano	Acima de 01 ano	Total	Até 01 ano	Acima de 01 ano	Total
Empréstimos e financiamentos	143.172	-	143.172	148.865	316.175	465.040
Debêntures	-	-	-	-	-	-
Fornecedores	4.933	-	4.933	47.283	-	47.283
Obrigações por compra de imóveis	-	-	-	195.544	407.468	603.012
Outros débitos com terceiros - SCPs	-	-	-	-	12.803	12.803
Total	148.105	-	148.105	391.692	736.446	1.128.138

Notas Explicativas

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

Notas Explicativas

d) Concentração de risco

A Companhia e suas controladas mantêm contas correntes bancárias e aplicações financeiras em instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com critérios objetivos para diversificação de riscos. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e não existe um cliente que represente concentração de 10% ou mais do total da receita operacional líquida, nem do saldo a receber.

e) Valor justo dos instrumentos financeiros

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

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

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

Hierarquia de valor justo

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

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

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

30. Transações que não afetam caixa

Para os períodos findos em 30 de setembro de 2023 e 2022, as transações que não representaram desembolso de caixa nas atividades de investimentos e financiamentos estão apresentadas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022
Juros capitalizados nos estoques	-	-	25.165	36.291
Remensuração de arrendamentos	1.738	3.408	3.113	3.592
Compensação de dividendos distribuídos e contas correntes ou mútuos	313.218	354.263	-	-
Total	314.956	357.671	28.278	39.883

Notas Explicativas

31. Eventos subsequentes

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

* * *

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as Notas Explicativas.

A administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com a NBC TG 21 – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 – Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 – Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). A revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo a NBC TG 21 e a

IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR).

Ênfase

Conforme descrito na Nota Explicativa no 2.1, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação da NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP no 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As informações trimestrais acima referidas incluem as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado (DVA). Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 09 de novembro de 2023

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1
Maria Aparecida Regina Cozero Abdo
Contadora CRC 1SP-223.177/O-1

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

São Paulo, 07 de novembro de 2023

Rodrigo Fairbanks von Uhlendorff – Diretor Presidente

Rodrigo Uchoa Luna – Diretor Vice-Presidente

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

Renée Garófalo Silveira – Diretora de Incorporação

Leonardo Araújo – Diretor de Operações Financeiras

Gustavo Augusto Trombela - Diretor de Engenharia

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

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

São Paulo, 07 de novembro de 2023

Rodrigo Fairbanks von Uhlendorff – Diretor Presidente

Rodrigo Uchoa Luna – Diretor Vice-Presidente

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

Renée Garófalo Silveira – Diretora de Incorporação

Leonardo Araújo – Diretor de Operações Financeiras

Gustavo Augusto Trombela - Diretor de Engenharia