

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 - 01/01/2024 à 30/09/2024	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	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 - 01/01/2024 à 30/09/2024	18
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	19
--------------------------------	----

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

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

Notas Explicativas	58
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	127
--	-----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	128
---	-----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	129
--	-----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2024
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	203.901.000
Preferenciais	0
Total	203.901.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	5.333.500
Preferenciais	0
Total	5.333.500

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	1.776.259	934.805
1.01	Ativo Circulante	469.945	115.519
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	443.999	92.573
1.01.04	Estoques	4.368	0
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	4.368	0
1.01.06	Tributos a Recuperar	9.912	7.804
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	9.912	7.804
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	11.666	15.142
1.01.08.03	Outros	11.666	15.142
1.02	Ativo Não Circulante	1.306.314	819.286
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	182.155	58.143
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	644	626
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	161.479	34.128
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	161.479	34.128
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	20.032	23.389
1.02.01.10.03	Imóveis a comercializar	0	701
1.02.01.10.04	Ativos de direito de uso	20.032	22.688
1.02.02	Investimentos	1.084.347	738.592
1.02.02.01	Participações Societárias	1.084.347	738.592
1.02.02.01.04	Outros Investimentos	1.084.347	738.592
1.02.03	Imobilizado	25.091	13.301
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	25.091	13.301
1.02.04	Intangível	14.721	9.250
1.02.04.01	Intangíveis	14.721	9.250

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	1.776.259	934.805
2.01	Passivo Circulante	512.368	277.700
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	25.922	18.564
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	25.922	18.564
2.01.02	Fornecedores	6.028	3.869
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	6.028	3.869
2.01.03	Obrigações Fiscais	704	307
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	704	307
2.01.03.02.01	Obrigações Tributárias	704	307
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	1.442	122.686
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	0	122.686
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	0	122.686
2.01.04.02	Debêntures	1.442	0
2.01.05	Outras Obrigações	456.654	121.535
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	454.033	56.123
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	454.033	56.123
2.01.05.02	Outros	2.621	65.412
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	63.782
2.01.05.02.04	Direito de uso de aluguel a pagar	2.621	1.630
2.01.06	Provisões	21.618	10.739
2.01.06.02	Outras Provisões	21.618	10.739
2.01.06.02.04	Adiantamento de Clientes	17.671	3.562
2.01.06.02.05	Provisões Diversas	3.947	7.177
2.02	Passivo Não Circulante	422.483	39.958
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	363.476	0
2.02.01.02	Debêntures	363.476	0
2.02.02	Outras Obrigações	10.448	5.047
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	2.422	2.422
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	2.422	2.422
2.02.02.02	Outros	8.026	2.625
2.02.02.02.03	Outros Débitos com Terceiros - SCP's	0	2.625
2.02.02.02.04	Instrumentos Financeiros Derivativos	8.026	0
2.02.04	Provisões	48.559	34.911
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	4.323	2.848
2.02.04.01.05	Provisão para garantia	4.323	2.848
2.02.04.02	Outras Provisões	44.236	32.063
2.02.04.02.04	Provisões para perdas em investimentos	20.125	6.173
2.02.04.02.05	Direito de uso de aluguel a pagar	20.428	22.401
2.02.04.02.06	Provisões para contingências	3.683	3.489
2.03	Patrimônio Líquido	841.408	617.147
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	-24.050	-26.181
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	-6.997	-6.997
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-17.053	-19.184

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2.03.04	Reservas de Lucros	690.230	468.100
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	697.846	477.564
2.03.04.10	Reserva de Capital	6.931	5.083
2.03.04.11	Transação de Capital entre Sócios	-14.547	-14.547

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	6.254	6.254	0	0
3.03	Resultado Bruto	6.254	6.254	0	0
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	121.198	262.818	78.601	192.455
3.04.01	Despesas com Vendas	-5.364	-7.540	-1.752	-3.672
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-27.655	-84.270	-19.765	-58.297
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-35	-212	67	-1.700
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	154.252	354.840	100.051	256.124
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	127.452	269.072	78.601	192.455
3.06	Resultado Financeiro	-8.032	-12.862	-2.869	-6.983
3.06.01	Receitas Financeiras	6.750	11.083	4.735	10.962
3.06.02	Despesas Financeiras	-14.782	-23.945	-7.604	-17.945
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	119.420	256.210	75.732	185.472
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	119.420	256.210	75.732	185.472
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	119.420	256.210	75.732	185.472
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0	0	0,37	0,91

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
4.01	Lucro Líquido do Período	119.420	256.210	75.732	185.472
4.03	Resultado Abrangente do Período	119.420	256.210	75.732	185.472

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-50.063	-39.325
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-85.214	-53.833
6.01.01.01	Resultado antes da contribuição social e imposto de renda	256.210	185.472
6.01.01.02	Depreciação e amortização	3.731	1.106
6.01.01.04	Amortização de direito e uso	2.201	1.260
6.01.01.05	Resultado de equivalência patrimonial	-354.840	-256.124
6.01.01.06	Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	4.906	13.874
6.01.01.07	Encargos financeiros sobre debêntures	374	2.146
6.01.01.08	Encargos financeiros sobre arrendamentos	1.642	-161
6.01.01.14	Reconhecimento de plano de ações	1.848	1.613
6.01.01.16	Provisão para garantia	-1.755	-598
6.01.01.19	Provisão para contingências	194	101
6.01.01.20	Ágio/desagio na compra de terrenos	275	-2.522
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	29.750	14.508
6.01.02.01	Contas a receber	0	717
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	-3.667	1.453
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-2.108	-1.034
6.01.02.04	Outros créditos	3.476	1.644
6.01.02.05	Fornecedores	10.185	6.727
6.01.02.07	Obrigações sociais e tributárias	7.755	1.327
6.01.02.08	Adiantamentos de clientes	14.109	3.676
6.01.02.10	Outras contas a pagar	0	-2
6.01.03	Outros	5.401	0
6.01.03.01	Outros débitos com terceiros - SCP's	-2.625	0
6.01.03.02	Ajuste ao valor justo operações de swap	8.026	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	1.752	-85.447
6.02.05	Aquisições e aportes em investidas	-27.659	-81.150
6.02.06	Baixa de investimentos - venda de participação	0	13
6.02.08	Acréscimo/baixa do imobilizado e intangível	-20.992	-4.310
6.02.09	Aplicações financeiras	-18	0
6.02.10	Dividendos recebidos	50.421	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	399.737	98.252
6.03.01	Dividendos pagos	-100.000	-31.749
6.03.02	Pagamentos de empréstimos e financiamentos	-187.592	-92.247
6.03.03	Empréstimos e financiamentos captados	60.000	140.000
6.03.04	Partes relacionadas	270.559	122.146
6.03.05	Pagamentos de arrendamentos	-2.169	-1.416
6.03.07	Pagamento de debêntures	2.421	-38.482
6.03.09	Debêntures captadas	356.518	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	351.426	-26.520
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	92.573	139.556
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	443.999	113.036

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024**(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	149.047	405.016	63.084	0	0	617.147
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	149.047	405.016	63.084	0	0	617.147
5.04	Transações de Capital com os Sócios	2.131	2.138	-36.218	0	0	-31.949
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	1.848	0	0	0	1.848
5.04.06	Dividendos	0	0	-36.218	0	0	-36.218
5.04.08	Alienação de ações em tesouraria - exercício de opções plano de ações	996	0	0	0	0	996
5.04.09	Cancelamento de ações em tesouraria	1.135	-1.135	0	0	0	0
5.04.10	Ágio na alienação de ações em tesouraria	0	1.425	0	0	0	1.425
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	256.210	0	256.210
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	256.210	0	256.210
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	151.178	407.154	26.866	256.210	0	841.408

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
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	0	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	175.228	-36.171	272.792	185.472	0	597.321

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-178.850	-21.935
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-18.963	-11.685
7.02.04	Outros	-159.887	-10.250
7.03	Valor Adicionado Bruto	-178.850	-21.935
7.04	Retenções	-5.932	-2.366
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-5.932	-2.366
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-184.782	-24.301
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	365.923	267.086
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	354.840	256.124
7.06.02	Receitas Financeiras	11.083	10.962
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	181.141	242.785
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	181.141	242.785
7.08.01	Pessoal	54.037	37.900
7.08.01.01	Remuneração Direta	47.274	32.944
7.08.01.02	Benefícios	4.755	3.636
7.08.01.03	F.G.T.S.	2.008	1.320
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.077	265
7.08.02.01	Federais	1.077	265
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	26.027	19.148
7.08.03.01	Juros	23.945	17.945
7.08.03.02	Aluguéis	969	382
7.08.03.03	Outras	1.113	821
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	100.000	185.472
7.08.04.02	Dividendos	100.000	0
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	0	185.472

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	2.469.585	2.039.019
1.01	Ativo Circulante	2.140.985	1.731.714
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	609.537	312.182
1.01.02	Aplicações Financeiras	80.695	113.228
1.01.03	Contas a Receber	615.667	418.485
1.01.03.01	Clientes	615.667	418.485
1.01.06	Tributos a Recuperar	13.758	10.377
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	13.758	10.377
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	821.328	877.442
1.01.08.03	Outros	821.328	877.442
1.01.08.03.01	Imóveis a Comercializar	764.659	844.451
1.01.08.03.02	Outros Créditos	56.669	32.991
1.02	Ativo Não Circulante	328.600	307.305
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	287.616	283.430
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	644	626
1.02.01.04	Contas a Receber	235.357	151.891
1.02.01.04.01	Clientes	235.357	151.891
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	51.615	130.913
1.02.01.10.03	Imóveis a Comercializar	30.250	106.951
1.02.01.10.04	Ativos de direito de uso	21.365	23.962
1.02.02	Investimentos	813	1.061
1.02.03	Imobilizado	25.153	13.399
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	25.153	13.399
1.02.04	Intangível	15.018	9.415

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	2.469.585	2.039.019
2.01	Passivo Circulante	484.435	657.486
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	40.626	29.071
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	40.626	29.071
2.01.02	Fornecedores	235.239	246.713
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	235.239	246.713
2.01.02.01.01	Fornecedores Nacionais	67.524	43.447
2.01.02.01.02	Credores a pagar por aquisição de imóveis	167.715	203.266
2.01.03	Obrigações Fiscais	33.440	36.202
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	20.441	20.871
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições diferidos	20.441	20.871
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	12.999	15.331
2.01.03.02.01	Obrigações Tributárias	12.999	15.331
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	1.442	134.708
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	0	134.708
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	0	134.708
2.01.04.02	Debêntures	1.442	0
2.01.05	Outras Obrigações	135.334	178.826
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	8.241	8.250
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	8.241	8.250
2.01.05.02	Outros	127.093	170.576
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	63.782
2.01.05.02.04	Adiantamentos de Clientes	123.957	104.832
2.01.05.02.05	Direito de uso de aluguel a pagar	3.136	1.962
2.01.06	Provisões	38.354	31.966
2.01.06.02	Outras Provisões	38.354	31.966
2.02	Passivo Não Circulante	1.075.599	735.419
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	584.479	252.827
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	221.003	252.827
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	221.003	252.827
2.02.01.02	Debêntures	363.476	0
2.02.02	Outras Obrigações	14.258	19.231
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	2.422	2.422
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	2.422	2.422
2.02.02.02	Outros	11.836	16.809
2.02.02.02.03	Outros Débitos com Terceiros - SCP's	3.810	16.809
2.02.02.02.05	Instrumentos Financeiros Derivativos	8.026	0
2.02.03	Tributos Diferidos	15.248	7.817
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	15.248	7.817
2.02.03.01.01	Impostos e contribuições diferidos	15.248	7.817
2.02.04	Provisões	461.614	455.544
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	413.096	411.256
2.02.04.01.05	Credores a pagar por aquisição de imóveis	413.096	411.256
2.02.04.02	Outras Provisões	48.518	44.288
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	23.230	17.051

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2.02.04.02.04	Provisão para Contingências	4.166	4.119
2.02.04.02.05	Direito de uso de aluguel a pagar	21.122	23.118
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	909.551	646.114
2.03.01	Capital Social Realizado	175.228	175.228
2.03.02	Reservas de Capital	-24.050	-26.181
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	-6.997	-6.997
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-17.053	-19.184
2.03.04	Reservas de Lucros	690.230	468.100
2.03.04.01	Reserva Legal	697.562	477.564
2.03.04.10	Reserva de capital	7.215	5.083
2.03.04.11	Transação de capital entre sócios	-14.547	-14.547
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	68.143	28.967

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	718.894	1.916.974	556.729	1.432.402
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-480.867	-1.282.858	-378.304	-939.164
3.03	Resultado Bruto	238.027	634.116	178.425	493.238
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-83.340	-303.438	-88.746	-272.538
3.04.01	Despesas com Vendas	-71.827	-187.382	-58.586	-166.425
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-38.180	-112.639	-29.208	-84.943
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	26.667	-3.169	-806	-20.829
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	0	-248	-146	-341
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	154.687	330.678	89.679	220.700
3.06	Resultado Financeiro	-6.504	-3.146	724	4.294
3.06.01	Receitas Financeiras	13.260	30.914	10.350	28.199
3.06.02	Despesas Financeiras	-19.764	-34.060	-9.626	-23.905
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	148.183	327.532	90.403	224.994
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-14.694	-40.460	-12.705	-33.794
3.08.01	Corrente	-12.995	-37.057	-11.966	-29.109
3.08.02	Diferido	-1.699	-3.403	-739	-4.685
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	133.489	287.072	77.698	191.200
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	133.489	287.072	77.698	191.200
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	119.420	256.210	75.732	185.472
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	14.069	30.862	1.966	5.728
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0	0	0,38	0,94

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	133.489	287.072	77.698	191.200
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	133.489	287.072	77.698	191.200
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	119.420	256.210	75.732	185.472
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	14.069	30.862	1.966	5.728

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	222.093	144.959
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	388.209	329.354
6.01.01.01	Resultado antes da contribuição social e imposto de renda	327.532	224.994
6.01.01.02	Depreciação e amortização	3.822	1.215
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	248	341
6.01.01.04	Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	4.906	22.782
6.01.01.05	Impostos de recolhimentos diferidos	7.001	9.795
6.01.01.06	Provisão para distratos	13.908	55.202
6.01.01.07	Provisão para perda esperada para risco de crédito	2.637	16.641
6.01.01.08	Ajuste a valor presente	8.051	3.686
6.01.01.10	Provisão para contingências	153	329
6.01.01.11	Amortização de stand de vendas	8.297	7.966
6.01.01.12	Amortização de arrendamentos	2.832	1.648
6.01.01.13	Encargos financeiros sobre debêntures	374	2.146
6.01.01.14	Encargos financeiros sobre arrendamentos	1.781	-226
6.01.01.15	Receita de indenização por distrato	-1.315	-1.785
6.01.01.16	Provisão para distratos em custos	-5.118	-35.862
6.01.01.17	Reconhecimento de plano de ações	1.848	1.613
6.01.01.19	Provisões diversas	11.252	18.869
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-174.142	-184.395
6.01.02.01	Contas a receber	-302.613	-241.460
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	182.356	-97.483
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-3.381	168
6.01.02.04	Outros créditos	-23.678	-11.316
6.01.02.05	Fornecedores	32.103	2.022
6.01.02.06	Credores a pagar por aquisição de imóveis	-33.711	146.785
6.01.02.07	Obrigações sociais e tributárias	-3.799	709
6.01.02.08	Adiantamento de clientes	19.125	66.663
6.01.02.09	Pagamentos de contingências	-106	-973
6.01.02.11	Outros débitos com terceiros - SCP's	-12.999	-22.491
6.01.02.12	Pagamentos dos tributos de IRPJ e CSLL	-27.439	-27.016
6.01.02.13	Outras contas a pagar	0	-3
6.01.03	Outros	8.026	0
6.01.03.01	Ajuste ao valor justo operações de swap	8.026	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	20.953	-32.768
6.02.02	Acréscimo/baixa do imobilizado	-29.476	-10.663
6.02.03	Movimentação em não controladores	17.914	37.173
6.02.04	Aumento/redução em aplicações financeiras com restrições	32.533	-59.278
6.02.05	Aplicações financeiras	-18	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	54.309	-165.337
6.03.01	Dividendos pagos	-109.600	-31.749
6.03.02	Partes relacionadas	-9	-13.765
6.03.03	Pagamentos de empréstimos e financiamentos	-470.658	-542.494
6.03.04	Empréstimos e financiamentos captados	278.475	463.117

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
6.03.09	Pagamento de debêntures	2.421	-38.482
6.03.10	Debêntures captadas	356.518	0
6.03.11	Direito de uso de aluguel a pagar	-2.838	-1.964
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	297.355	-53.146
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	312.182	254.237
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	609.537	201.091

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024**(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	149.047	405.016	63.084	0	0	617.147	28.967	646.114
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	149.047	405.016	63.084	0	0	617.147	28.967	646.114
5.04	Transações de Capital com os Sócios	2.131	2.138	-36.218	0	0	-31.949	8.314	-23.635
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	1.848	0	0	0	1.848	0	1.848
5.04.06	Dividendos	0	0	-36.218	0	0	-36.218	-9.600	-45.818
5.04.08	Alienação de ações em tesouraria - exercício de opções plano de ações	996	0	0	0	0	996	0	996
5.04.09	Cancelamento de ações em tesouraria	1.135	-1.135	0	0	0	0	0	0
5.04.10	Ágio na alienação de ações em tesouraria	0	1.425	0	0	0	1.425	0	1.425
5.04.11	Participação de não controladores	0	0	0	0	0	0	17.914	17.914
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	256.210	0	256.210	30.862	287.072
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	256.210	0	256.210	30.862	287.072
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	151.178	407.154	26.866	256.210	0	841.408	68.143	909.551

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
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	175.228	-36.171	272.792	185.472	0	597.321	41.647	638.968

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
7.01	Receitas	1.916.974	1.432.402
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.956.891	1.463.938
7.01.02	Outras Receitas	-39.917	-31.536
7.01.02.01	(-) Deduções de vendas	-39.917	-31.536
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.552.098	-1.146.236
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-1.282.858	-939.164
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-37.141	-28.883
7.02.04	Outros	-232.099	-178.189
7.02.04.01	Outras receitas (despesas) operacionais	-232.099	-178.189
7.03	Valor Adicionado Bruto	364.876	286.166
7.04	Retenções	-14.951	-10.829
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-14.951	-10.829
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	349.925	275.337
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	30.666	27.858
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-248	-341
7.06.02	Receitas Financeiras	30.914	28.199
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	380.591	303.195
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	380.591	303.195
7.08.01	Pessoal	95.141	68.315
7.08.01.01	Remuneração Direta	84.938	60.766
7.08.01.02	Benefícios	5.488	4.271
7.08.01.03	F.G.T.S.	4.715	3.278
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	82.032	66.579
7.08.02.01	Federais	80.196	65.645
7.08.02.02	Estaduais	1.836	934
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	35.275	24.476
7.08.03.01	Juros	34.060	23.905
7.08.03.02	Aluguéis	1.215	571
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	168.143	143.825
7.08.04.02	Dividendos	100.000	0
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	0	185.472
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	68.143	-41.647

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.

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

Ref.: Relatório nº 24B8X-002-PB-RM1



Índice

	Página
Relatório da Administração	3
Relatório sobre a revisão de informações trimestrais (ITR)	38
Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas	40
Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024	46
Declaração para fins do artigo 27 da Resolução CVM nº 80/2022	107

Comentário do Desempenho



PLANO & PLANO

**Relatório de Administração
3T24**

Comentário do Desempenho

São Paulo, 13 de novembro de 2024 – A **Plano&Plano** Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“Companhia” ou “**Plano&Plano**”), listada na B3 (PLPL3), uma das maiores empresas do mercado imobiliário de São Paulo e do Brasil na incorporação de empreendimentos voltados aos segmentos de baixa e média renda, apresenta seus resultados referentes ao terceiro trimestre de 2024 (3T24).

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

Comentário do Desempenho

DESTAQUES 3T24

**RECEITA LÍQUIDA****🏆 Recorde Histórico****R\$ 718,9 milhões,****29,1% acima do 3T23****PODE ENTRAR****Contratação de R\$ 373,9 milhões****Mais de R\$ 1 bilhão em VGV****contratados desde 2023****LUCRO LÍQUIDO %P&P****🏆 Recorde Histórico****R\$ 119,4 milhões,****57,7% acima do 3T23****MARGEM LÍQUIDA****16,6%****2,9pp acima do 3T23****VENDAS LÍQUIDAS 100%****🏆 Recorde Histórico Mercado Privado****R\$ 905,9 milhões****42,0% acima do 3T23****VSO Total UDM****62,3%****9,4pp acima do 3T23****GERAÇÃO DE CAIXA****R\$ 103,8 milhões****R\$ 16,4 milhões acima****do 2T24****LANDBANK****🏆 Recorde Histórico****R\$ 21,8 bilhões****22,4% acima do 2T24**

Comentário do Desempenho

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

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

A Companhia vem acelerando sua expansão, tendo lançado 175 fases de empreendimentos desde 2016 na região metropolitana de São Paulo, em bairros estrategicamente escolhidos com demanda para os segmentos em que atua. Nosso foco principal tem sido no segmento de baixa e média renda devido à boa demanda e rentabilidade para essa modalidade de empreendimentos.

No 3T24, a Companhia atingiu R\$ 1.076,4 milhões (VGV 100%) em lançamentos, 104,0% acima do 3T23 (R\$ 527,7 milhões). As **vendas líquidas no mercado privado representaram um novo recorde histórico** e totalizaram R\$ 905,9 milhões, com um crescimento de 42,0% em relação ao terceiro trimestre de 2023 (R\$ 637,8 milhões). Esse número foi atingido com as vendas de 3.894 unidades no período. O indicador de vendas sobre oferta (VSO) dos últimos doze meses ao final do 3T24 ficou em 62,3%, incluindo vendas no Programa Pode Entrar. A construtora e incorporadora alcançou um **marco histórico no 3T24, com um avanço significativo em sua receita líquida**, totalizando R\$ 718,9 milhões, um crescimento de 29,1% em relação ao 3T23. **A geração de caixa apresentou um desempenho positivo, totalizando R\$ 103,8 milhões** no trimestre, o que representa um aumento de 18,7%, ou R\$ 16,4 milhões, em relação ao segundo trimestre de 2024. **No acumulado do ano, a geração de caixa atingiu R\$ 166,4 milhões**, evidenciando uma sólida performance financeira da companhia.

O lucro líquido de R\$ 119,4 milhões representa o maior resultado já alcançado pela Companhia em um trimestre, **com uma margem líquida de 16,6%**, um **crescimento de 3,0 pp** em comparação aos 13,6% registrados no terceiro trimestre de 2023, refletindo o sucesso de suas estratégias. Além disso, ao final do 3T24, **o Landbank %Plano&Plano alcançou um potencial de vendas total de R\$ 21,8 bilhões, o maior da história** da Companhia, sinalizando um futuro ainda mais promissor.

O patrimônio líquido %Plano&Plano encerrou o trimestre em R\$ 841,4 milhões. A rentabilidade sobre patrimônio líquido médio atingiu 47,2% para os últimos 12 meses, uma das melhores do setor ao considerarmos os resultados das empresas de capital aberto.

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

Comentário do Desempenho

LANÇAMENTOS

No terceiro trimestre de 2024, a Companhia realizou 4 lançamentos no âmbito do Pode Entrar, que somados aos lançamentos do mercado privado, alcançou um total 8 lançamentos, totalizando um VGV 100% de R\$ 1.076,4 milhões, 104,0% acima do mesmo período do ano anterior. Este volume lançado no 3T24, praticamente repete o VGV lançado no 2T24 com crescimento de 1,2%.

No acumulado do ano, a Companhia apresenta um desempenho positivo, com um VGV total 100% de R\$ 2,6 bilhões, sendo desse total R\$ 373,9 milhões do programa Pode Entrar, equivalente a um aumento de 58,2% em relação aos R\$ 1,6 bilhões registrados no mesmo período de 2023. Esses números destacam a sólida trajetória de crescimento da Companhia, refletindo sua capacidade de expansão e resiliência no mercado.

Quanto ao VGV %Plano&Plano, o 3T24 registrou R\$ 956,9 milhões, o que representa um crescimento de 97,3% acima do mesmo período do ano anterior. No acumulado dos 9 meses, o VGV %Plano&Plano 2024 totalizou R\$ 2,4 bilhões, indicando um expressivo aumento de 59,7% em relação a 2023.

	3T24	2T24	Δ %	3T23	Δ %	9M24	9M23	Δ %
Lançamentos (fases)	8	11	-27,3%	5	60,0%	23	16	43,8%
VGV 100% Plano&Plano (R\$ mil)	1.076.402	1.063.824	1,2%	527.706	104,0%	2.605.655	1.646.667	58,2%
Unidades	4.196	4.620	-9,2%	1.698	147,1%	10.630	6.642	60,0%
VGV médio (R\$ mil)	134.550	96.711	39,1%	105.541	27,5%	113.289	102.917	10,1%
Preço Médio (R\$/unid)	256,5	230,3	11,4%	310,8	-17,5%	245,1	247,9	-1,1%
Média de Unidades por Lançamento	524,5	420,0	24,9%	339,6	54,4%	462,2	415,1	11,3%
VGV %Plano&Plano (R\$ mil)	956.913	1.042.790	-8,2%	485.018	97,3%	2.417.839	1.514.024	59,7%
Participação %Plano&Plano	88,9%	98,0%	-9,1 pp	91,9%	-3 pp	96,6%	91,9%	4,7 pp

TOTAL DAS CONTRATAÇÕES NO ÂMBITO DO PODE ENTRAR

Empreendimentos	Zona	Unidades	VGV 100%P&P (R\$)	VGV %P&P (R\$)	Data assinatura do contrato
Elisio Teixeira	Centro	1.740	341.171	341.171	27/12/2023
Plano&Alto do Jaraguá	Norte	486	99.882	99.882	27/12/2023
Mogeirolote 1	Norte	426	75.034	37.517	27/12/2023
Mogeirolote 2	Norte	988	175.720	87.860	27/12/2023
Total Primeira Fase		3.640	691.806	566.429	
Trigueirinho (Fases 1, 2, 3 e 4)	Norte	1.907	373.915	373.915	26/09/2024
Total Segunda Fase		1.907	373.915	373.915	
Total geral		5.547	1.065.722	940.345	

Comentário do Desempenho

Destques de lançamentos no 3T24

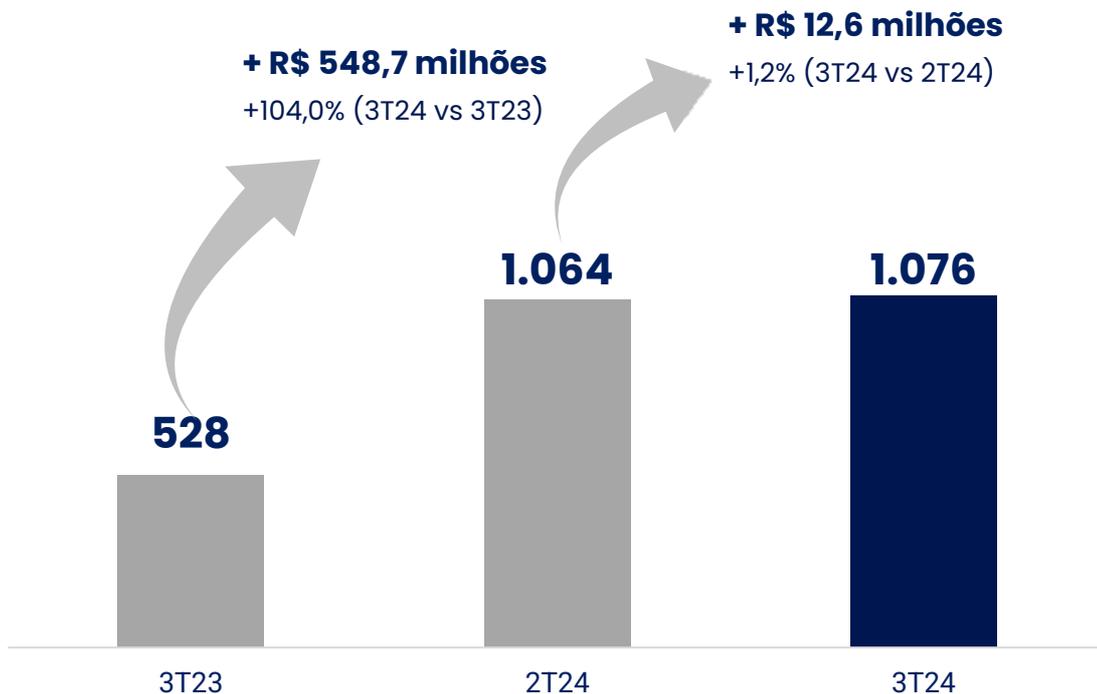
Neste trimestre, destacamos dois empreendimentos do segmento de renda faixa 1 do Programa MCMV, que se sobressaíram pelo VGV. O primeiro deles, *Meu Plano & Interlagos - Palmares*, conta com 720 unidades e um VGV total de R\$ 147,3 milhões. Este projeto apresentou excelente desempenho no 3T24, com 499 unidades vendidas, com um preço médio de R\$ 204,6 mil por unidade. O segundo destaque foi o *Meu Plano & Parque do Carmo Jacarandá*, um empreendimento de 609 unidades e VGV total de R\$ 121,2 milhões, com 108 unidades vendidas em apenas 3 dias de vendas no 3T24, com preço médio de R\$ 199,9 mil por unidade.

Meu Plano&Interlagos - Palmares		Meu Plano& Parque do Carmo - Jacarandá	
 720 Unidades	 07/24 Lançado em	 609 Unidades	 09/24 Lançado em
 R\$ 147,3 mm 100% P&P		 R\$ 121,2 mm 100% P&P	
   		   	

Comentário do Desempenho

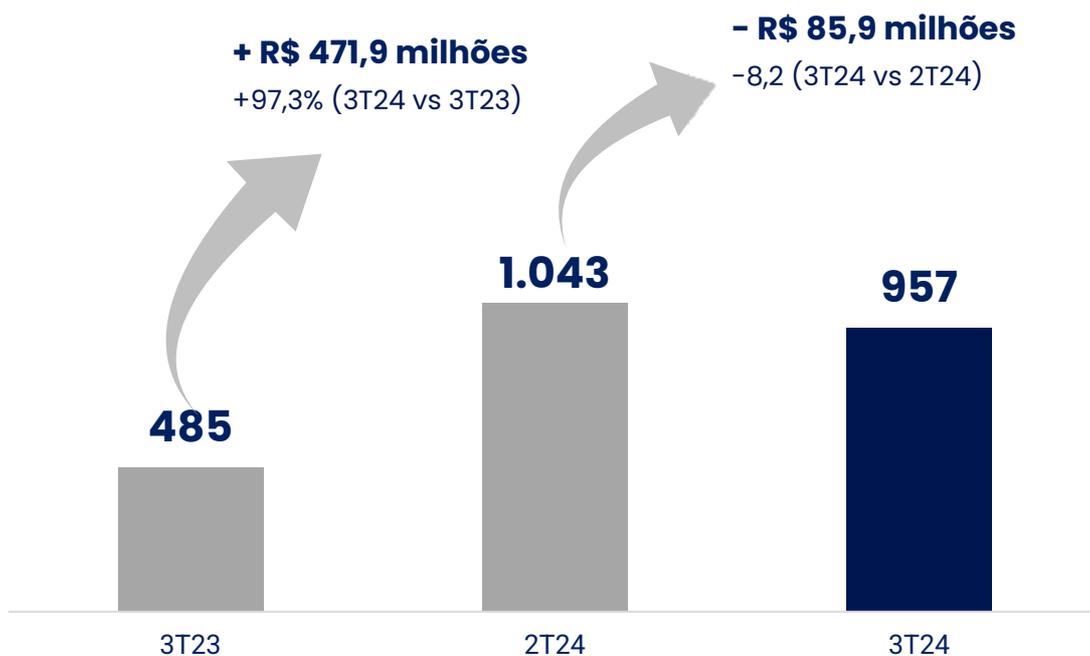
LANÇAMENTOS

(100% - R\$ MILHÕES)



LANÇAMENTOS

(% PLANO&PLANO - R\$ MILHÕES)

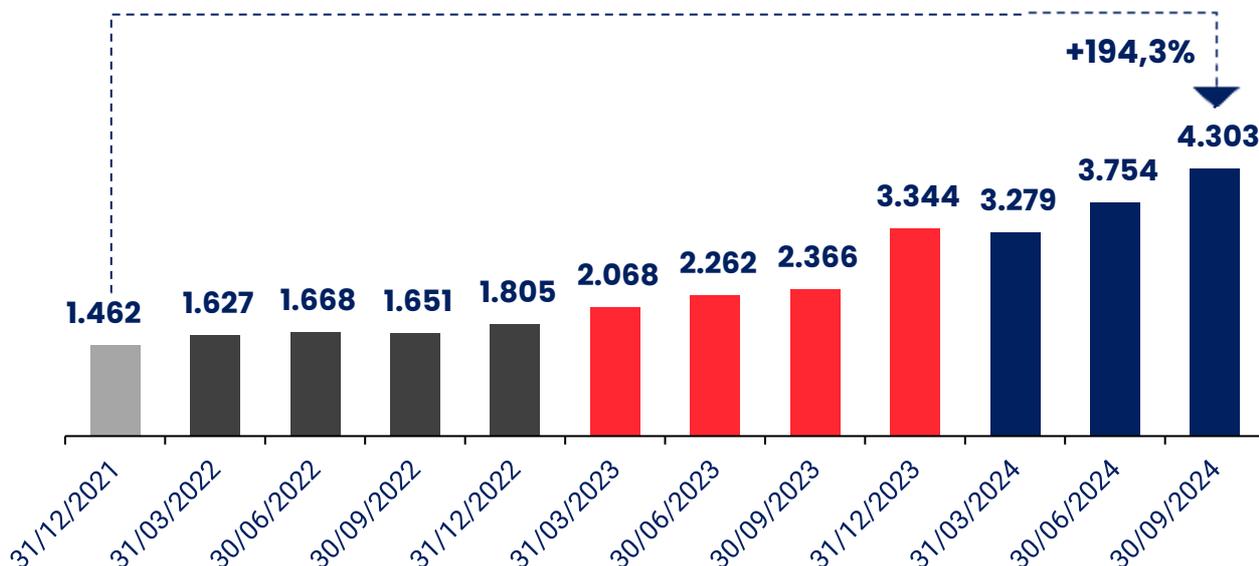


Comentário do Desempenho

LANÇAMENTOS UDM

LANÇAMENTOS TOTAL (UDM)

Números incluem o Pode Entrar - (100% - R\$ MILHÕES)

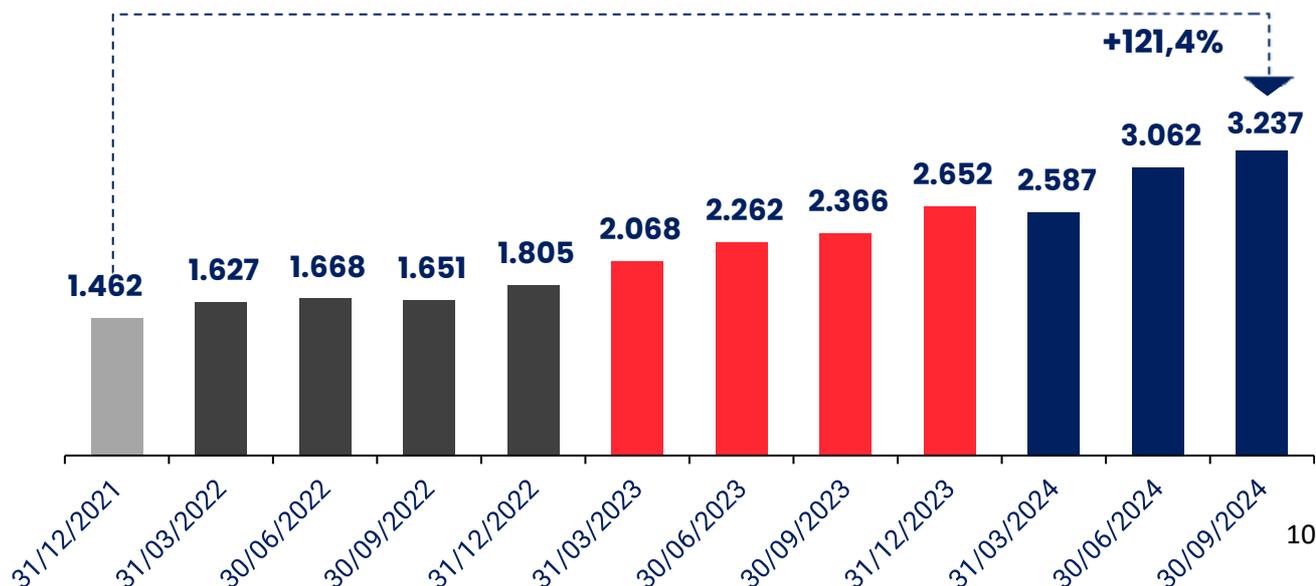


Nos últimos períodos, a empresa apresentou um crescimento sustentável em seus lançamentos. Ao considerarmos os lançamentos totais acumulados nos últimos doze meses, incluindo mercado privado e Pode Entrar, desde 31/12/2021 a Companhia cresceu a uma taxa composta de 10,3% ao trimestre ou 48,1% ao ano, somando 194,3% no período de 11 trimestres.

Levando em conta apenas os lançamentos no mercado privado, ou seja, excluindo Pode Entrar, a taxa composta de crescimento é de 7,5% ao trimestre ou 33,5% ao ano, acumulando um total de 121,4% ao longo de 11 trimestres, conforme demonstrado abaixo.

LANÇAMENTOS MERCADO PRIVADO (UDM)

EX -Pode Entrar - (100% - R\$ MILHÕES)



Comentário do Desempenho

VENDAS

No terceiro trimestre de 2024, a **Plano&Plano** continuou a demonstrar resultados excepcionais, **alcançando novamente recorde histórico em vendas líquidas 100% no mercado privado** (sem considerar as vendas no âmbito do Pode Entrar), atingindo R\$ 905,9 milhões, 42,0% superior em relação ao terceiro trimestre do ano anterior (R\$ 637,8 milhões) e 13,7% superior ao registrado no segundo trimestre de 2024 (R\$ 796,9 milhões).

As vendas líquidas totais 100% (incluindo Pode Entrar) somaram R\$ 1.279,8 milhões, refletindo um aumento de 100,7% em relação ao mesmo período do ano passado e 60,6% em relação com o segundo trimestre de 2024.

Destaque também para nova contratação de empreendimento no âmbito do Programa Pode Entrar, no valor de R\$ 373,9 milhões, reforçando nosso compromisso com a excelência no desenvolvimento de projetos habitacionais de interesse social. Esta contratação não apenas fortalece nossa posição no mercado, mas também evidencia nossa capacidade de atender à demanda do Programa com eficiência e qualidade.

Somando-se a esta nova contratação do Pode Entrar às unidades contratadas no primeiro lote em dezembro/2023, a Companhia contabiliza um total de 5.547 unidades contratadas, o que representa 26% do total geral contratado pela Prefeitura de São Paulo de 21,7 mil unidades.

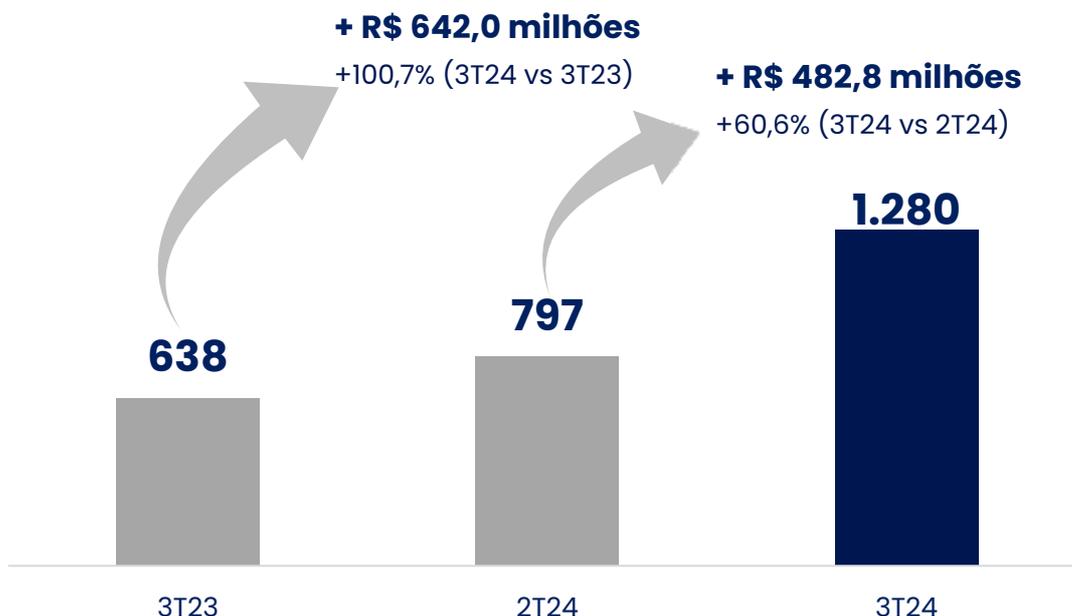
No que diz respeito ao preço médio das unidades comercializadas, o 3T24 apresentou um valor de R\$ 220,6 mil, indicando uma redução de 6,0% em relação ao trimestre anterior, devido, em grande parte, aos empreendimentos enquadrados no faixa 1 do Programa MCMV e Pode Entrar. Quando comparamos o acumulado de 2024 com o ano anterior houve um aumento de 6,9%.

	3T24	2T24	Δ %	3T23	Δ %	9M24	9M23	Δ %
Vendas Contratadas Brutas (R\$ mil)	1.393.618	911.645	52,9%	746.323	86,7%	3.037.497	1.997.886	52,0%
Vendas Contratadas Brutas (Unidades)	6.295	3.907	61,1%	3.450	82,5%	13.247	9.322	42,1%
Distratos (R\$ mil)	113.836	114.703	-0,8%	108.547	4,9%	367.203	234.485	56,6%
Distratos (Unidades)	494	513	-3,7%	518	-4,6%	1647	1132	45,5%
Vendas Líquidas 100% (R\$ mil)	1.279.782	796.942	60,6%	637.776	100,7%	2.670.294	1.763.401	51,4%
Vendas Líquidas % Plano&Plano (R\$ mil)	1.216.241	745.987	63,0%	612.338	98,6%	2.506.507	1.680.982	49,1%
Vendas Líquidas 100% (Unid.)	5.801	3.394	70,9%	2.932	97,9%	11.600	8.190	41,6%
Preço Venda Médio (R\$ mil / unid.)	220,6	234,8	-6,0%	217,5	1,4%	230,2	215,3	6,9%
% Distratos / Vendas Brutas	8,17%	12,58%	-4,4 pp	14,54%	-6,4 pp	12,09%	11,74%	0,4 pp

Comentário do Desempenho

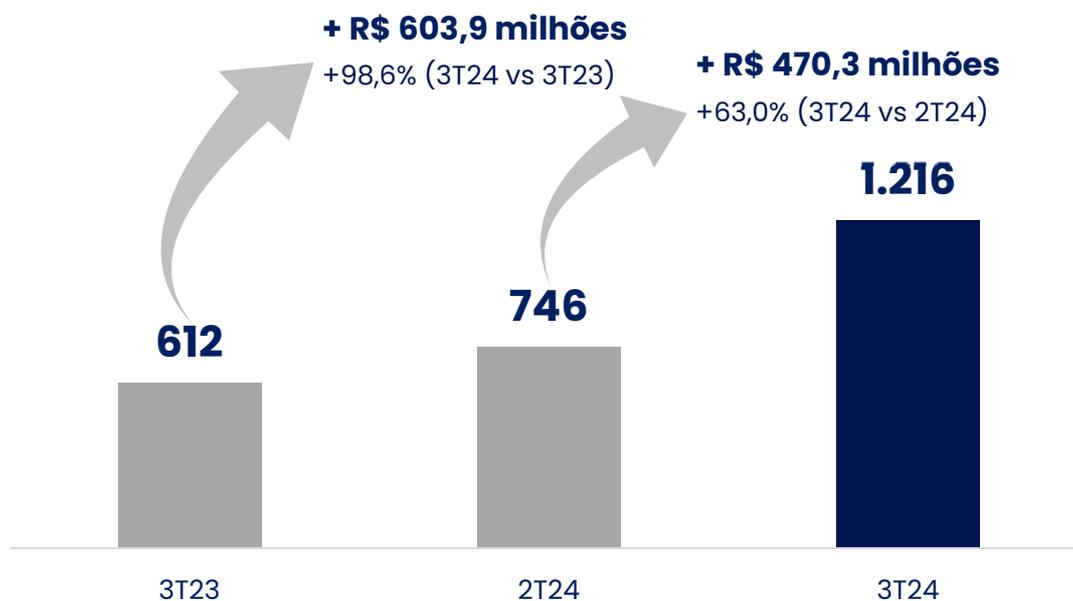
VENDAS LÍQUIDAS TOTAIS

(100% - R\$ MILHÕES)



VENDAS LÍQUIDAS TOTAIS

(% Plano&Plano - R\$ MILHÕES)

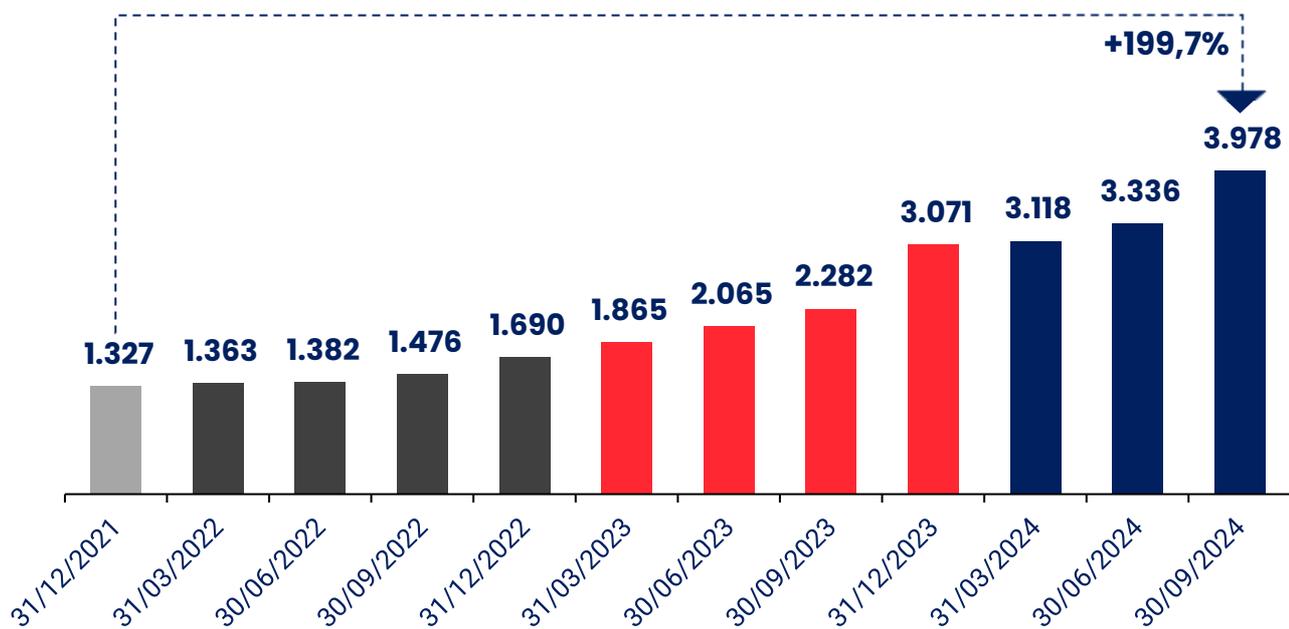


Comentário do Desempenho

VENDAS LÍQUIDAS UDM

VENDAS LÍQUIDAS TOTAL

Incluindo Pode Entrar - (100% - R\$ MILHÕES)

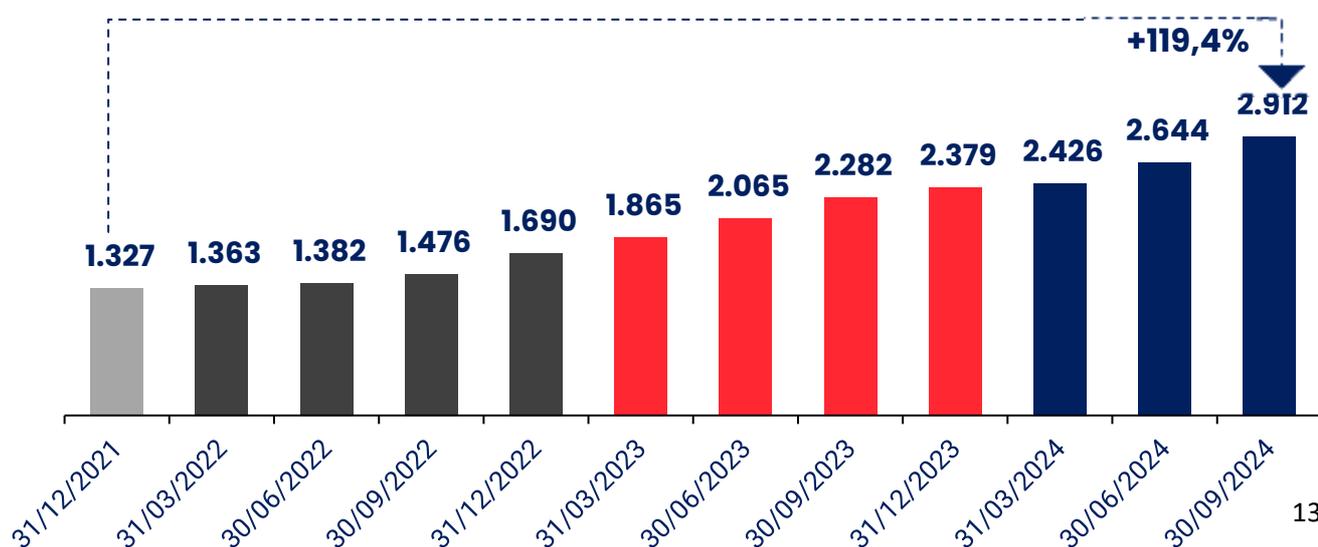


Nos últimos períodos, a Companhia entregou um crescimento constante em suas vendas líquidas. Ao considerarmos as vendas totais contratadas nos últimos doze meses, incluindo mercado privado e Pode Entrar, desde 31/12/2021 a Companhia cresceu a uma taxa composta de 10,5% ao trimestre ou 49,1% ao ano, acumulando 199,7% no período de 11 trimestres.

Levando em conta apenas as vendas líquidas no mercado privado, ou seja, excluindo Pode Entrar, a taxa composta de crescimento é de 7,4% ao trimestre ou 33,1% ao ano, acumulando um total de 119,4% ao longo de 11 trimestres, conforme demonstrado abaixo.

VENDAS LÍQUIDAS MERCADO PRIVADO

EX -Pode Entrar - (100% - R\$ MILHÕES)



Comentário do Desempenho

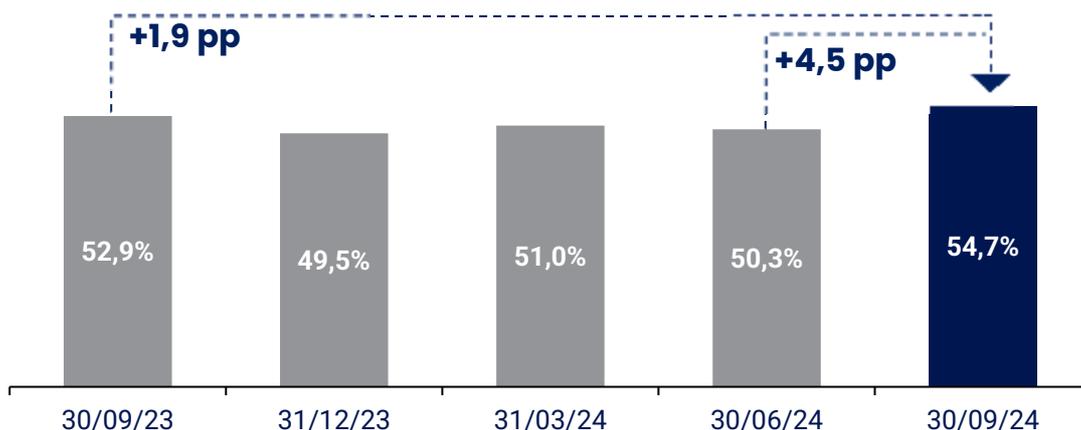
VENDAS SOBRE OFERTA (VSO)

Em 30/09/2024, o indicador de Vendas Sobre Oferta (VSO) dos últimos 12 (doze) meses referente ao mercado privado foi de 54,7%, representando uma melhora de 4,5pp em relação aos últimos 12 (doze) meses com base em junho de 2024 e 1,9pp em relação ao mesmo período do ano anterior. Esse crescimento é em grande parte devido a boa performance de vendas dos empreendimentos lançados desde o final do 2T24 no faixa 1 do Programa MCMV.

Considerando o VSO total (incluindo Pode Entrar), o 3T24 atingiu 62,3%, um aumento de 9,4pp em relação ao mesmo período do ano anterior e 6,2% em relação aos últimos 12 (doze) meses com base em junho de 2024. Cabe ressaltar que as unidades contratadas pelo Programa Pode Entrar são reconhecidas como 100% vendidas na data de assinatura do contrato.

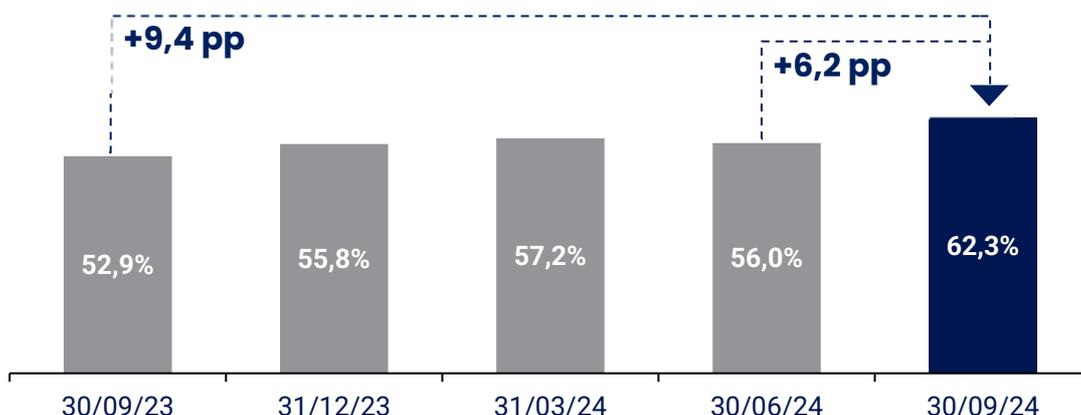
VSO MERCADO PRIVADO

Ex - Pode Entrar - (ÚLTIMOS 12 MESES)



VSO TOTAL

Incluindo Pode Entrar (ÚLTIMOS 12 MESES)



Comentário do Desempenho

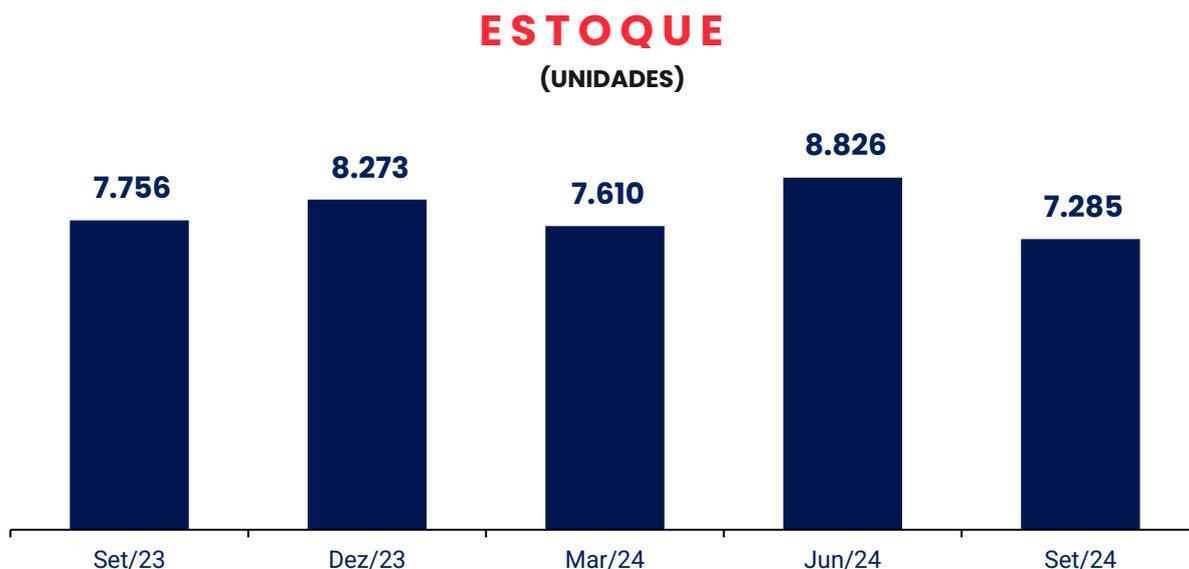
ESTOQUE

DISPONÍVEL PARA VENDA

A Companhia encerrou o 3T24 com 7.285 unidades e um VGV de R\$ 2,3 bilhões em estoque disponível para venda, representando uma redução 19,8% em unidades e um aumento de 2,2% em VGV em comparação com o setembro de 2023.

Destaca-se que houve uma redução de estoque em VGV e unidades, mesmo com o crescimento dos lançamentos acumulados considerando os últimos doze meses (UDM). Nos UDM de setembro de 2023 a Companhia lançou 10.100 unidades e nos UDM de setembro de 2024 lançou 17.534 unidades.

Em comparação com junho de 2024, a posição final de setembro de 2024 representa uma redução de 10,3% em VGV e 17,5% em unidades.



	30/09/2024	30/06/2024	Δ %	30/09/2023	Δ %
Estoque VGV (R\$ milhões)	2.316	2.581	-10,3%	2.266	2,2%
Estoque (Unid.)	7.285	8.826	-17,46%	9.089	-19,8%
Unid. em Construção / Total de Unid. Disp. (%)	99,7%	99,4%	0,3 pp	97,46%	2,2 pp
Unid. Prontas / Total de Unid. Dispo. (%)	0,3%	0,6%	-0,3 pp	2,54%	-2,2 pp

Comentário do Desempenho

GERAÇÃO DE CAIXA

No terceiro trimestre de 2024, a operação da Companhia gerou R\$ 103,8 milhões em caixa, valor superior em R\$ 16,3 milhões em relação à geração de caixa do segundo trimestre de R\$ 87,5 milhões.

No acumulado do ano, a geração total de caixa alcançou R\$ 166,4 milhões.

Geração de Caixa (R\$ milhão)	1T24	2T24	3T24	2024
Dívida Líquida (Caixa Líquido) no início do período	-37.875	87.052	-421	-37.875
Dívida Líquida (Caixa Líquido) no final do período	87.052	-421	-104.270	-104.270
Varição Dívida Líquida	124.927	-87.473	-103.849	-66.395
(+) Dividendos	-100.000	0	0	-100.000
(Geração)/Consumo de Caixa Operacional	24.927	-87.473	-103.849	-166.395

BANCO DE TERRENOS

Ao final do 3T24, o estoque de terrenos possuía um potencial de vendas total %Plano&Plano de R\$ 21,8 bilhões, o que representa um novo recorde histórico, em uma área total de terrenos de 1.017 mil m². Durante o 3T24, a Companhia adquiriu 9 novos terrenos. O *landbank* da Companhia está concentrado na região metropolitana de São Paulo, sendo que 93% do número de terrenos e 92% do VGV potencial estão localizados no município de São Paulo. Do custo de aquisição de todo o *landbank*, 7% será pago em caixa antes dos respectivos lançamentos e 93% será pago a prazo, majoritariamente proporcional ao recebimento de caixa referente às vendas efetuadas, na chamada “permuta financeira” e, em proporção menor, através de permutas físicas.

	3T24	2T24	Δ %	3T23	Δ %
Banco de Terrenos VGV %Plano&Plano	21,8	17,8	22,4%	14,0	55,2%
Terrenos adquiridos no trimestre	9	7	28,6%	3	200,0%
Número de Unidades	96.377	81.999	17,5%	66.066	45,9%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	225,7	216,7	4,1%	212,1	6,4%
Área total de terrenos (m ² mil)	1.017,1	977,7	4,0%	824,1	23,4%

Comentário do Desempenho

OBRAS

Ao final do 3T24, o total de canteiros sob gestão do departamento de engenharia da **Plano&Plano** era de 61 unidades, frente a 57 no final do segundo trimestre de 2024. A Companhia possuía 27.707 unidades em construção ao final de setembro de 2024.

Obras	1T24	2T24	3T24
Canteiros de obra	50	57	61
Unidades em construção	22.323	25.173	27.707
Média de unidades em construção por canteiro	446	442	454

RESULTADOS FINANCEIROS

	3T24	2T24	Δ %	3T23	Δ %	9M24	9M23	Δ %
Receita Líquida (R\$ milhões)	718,9	697,6	3,1%	556,7	29,1%	1.917,0	1.432,4	33,8%
Custo dos imóveis vendidos	480,9	467,9	2,8%	378,3	27,1%	1.282,9	939,2	36,6%
Lucro bruto (R\$ milhões)	238,0	229,6	3,7%	178,4	33,4%	634,1	493,2	28,6%
Margem bruta	33,1%	32,9%	0,2 pp	32,0%	1,1 pp	33,1%	34,4%	-1,4 pp
Margem bruta ajustada*	34,0%	33,8%	0,3 pp	34,0%	0 pp	34,2%	36,7%	-2,5 pp
Ebitda ajustado (R\$ milhões) *	153,2	120,5	27,2%	102,0	50,1%	336,6	255,9	31,5%
Margem Ebitda ajustada*	21,3%	17,3%	4 pp	18,3%	16,3%	17,6%	17,8%	-0,2 pp
Lucro líquido % Plano&Plano (R\$ milhões)	119,4	95,3	25,3%	75,7	57,7%	256,2	185,5	38,1%
Margem líquida	16,6%	13,7%	3 pp	13,6%	3 pp	13,4%	12,9%	0,4 pp

* Ajustado de juros capitalizados

Comentário do Desempenho

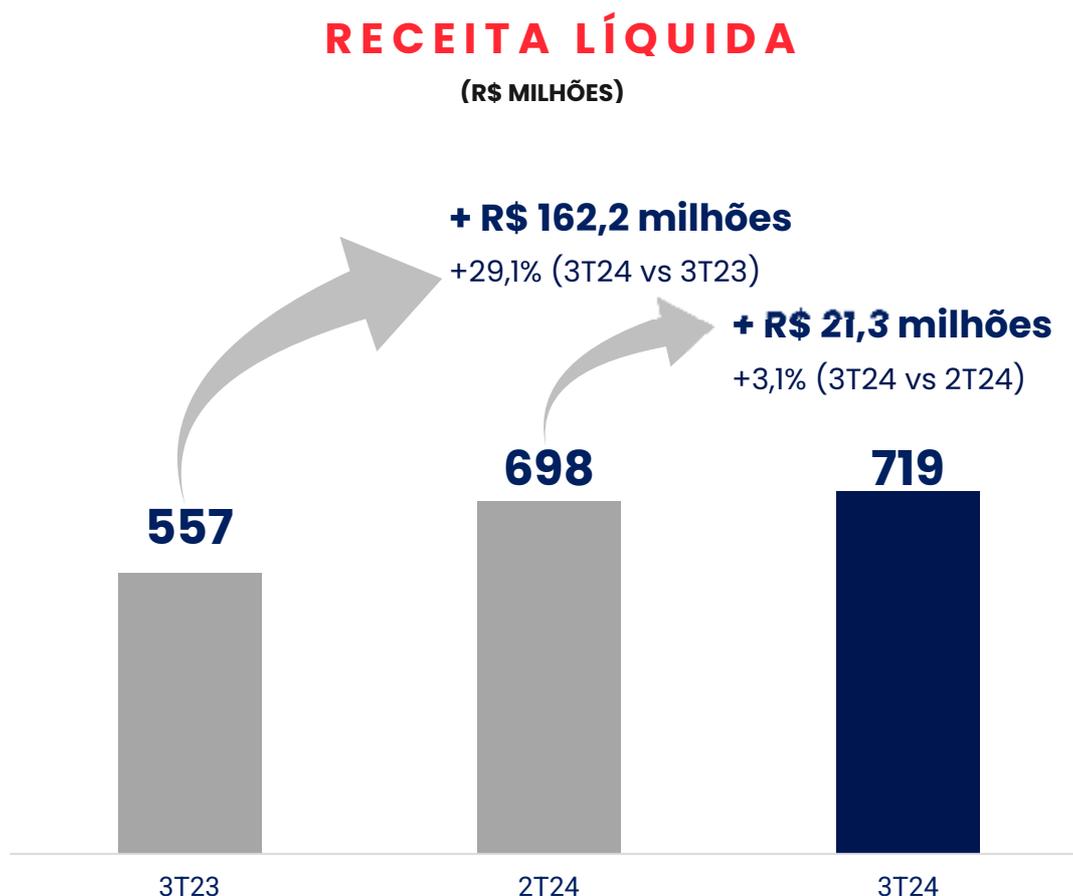
RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida total da Companhia atingiu R\$ 718,9 milhões no terceiro trimestre de 2024, valor 29,1% maior que o do registrado no mesmo período do ano de 2023.

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

Neste terceiro trimestre, a receita do Pode Entrar foi de R\$ 155,4 milhões. Comparando com o segundo trimestre de 2024, houve aumento de R\$ 106,6 milhões. No 3T24, além da evolução das obras em relação ao trimestre anterior, foram reconhecidos R\$ 63,0 milhões decorrentes da mais recente contratação do programa.

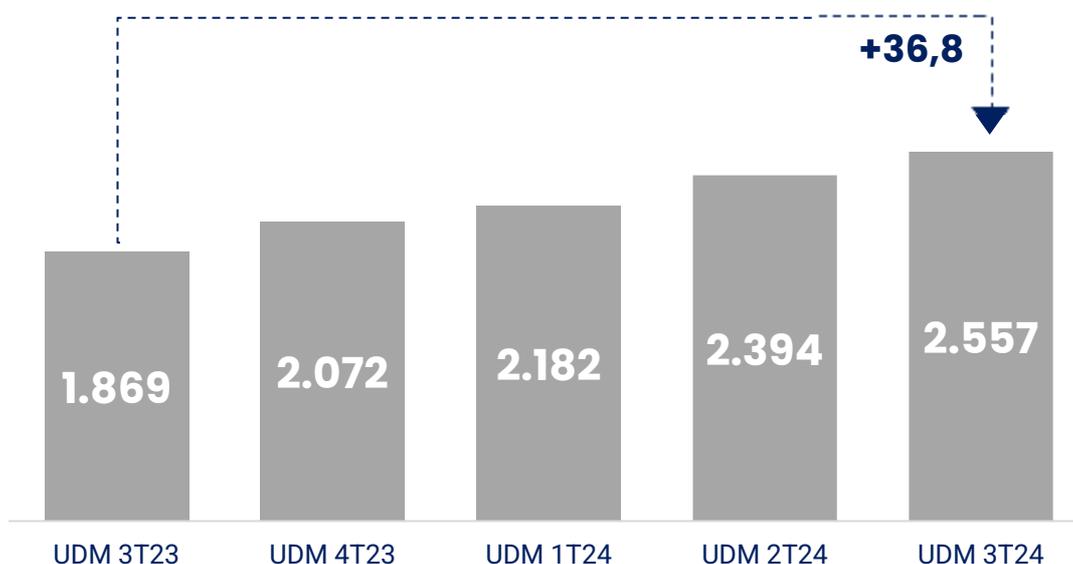
Ao se comparar o nível de receita UDM, a companhia apresentou um crescimento de 36,8% em relação ao acumulado UDM do 3T23, e um crescimento de 6,8% em relação ao acumulado UDM do 2T24.



Comentário do Desempenho

RECEITA LÍQUIDA (UDM)

(R\$ MILHÕES)



CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS

O custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados no 3T24 foi de R\$ 480,9 milhões, representando 66,9% da receita líquida do período. Comparativamente, os R\$ 467,9 milhões registrados no 2T24 representavam 67,1% da receita líquida do período.

A variação nos custos será detalhada a seguir no item Lucro Bruto e Margem Bruta.

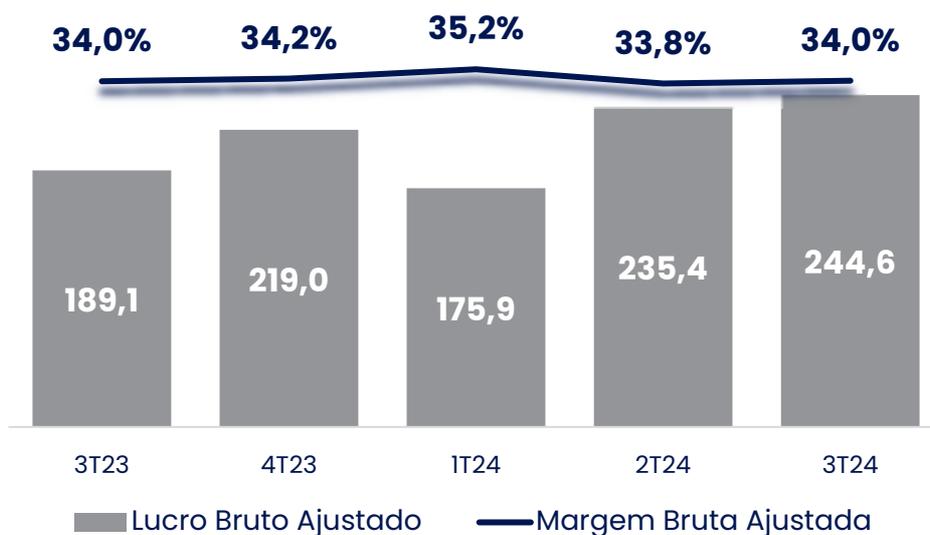
Comparação trimestral e acumulado 9 meses:

	3T24	2T24	Δ %	3T23	Δ %	9M24	9M23	Δ %
Custo dos imóveis vendidos (R\$ milhões)	480,9	467,9	2,8%	378,3	27,1%	1.282,9	939,2	36,6%
% da receita líquida	66,9%	67,1%	-0,2 pp	68,0%	-0,9 pp	66,9%	65,6%	1,4 pp

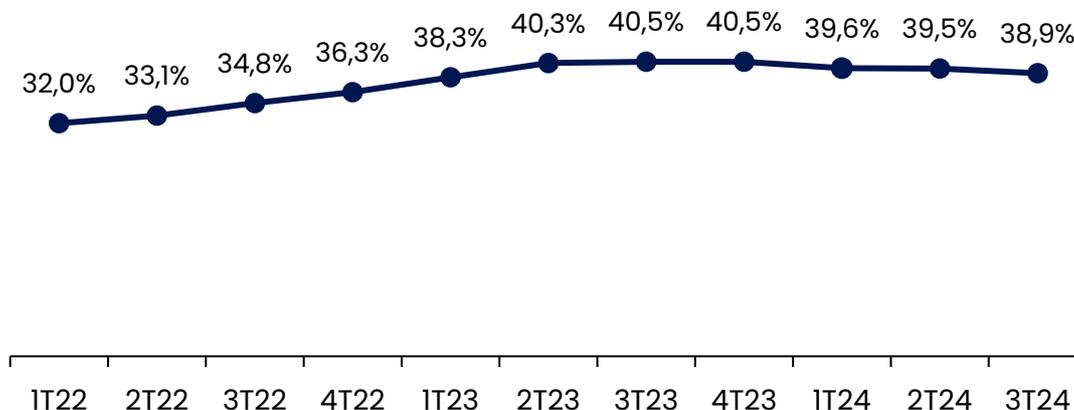
Comentário do Desempenho

LUCRO BRUTO & MARGEM BRUTA

LUCRO BRUTO & MARGEM BRUTA AJUSTADOS (R\$ milhões e %)



MARGEM REF (MERCADO PRIVADO) (%)



Comentário do Desempenho

Comparação trimestral:

	3T24	2T24	Δ %	3T23	Δ %	9M24	9M23	Δ %
Lucro bruto ajustado (R\$ milhões)	244,6	235,4	3,9%	189,1	29,3%	655,9	525,8	24,8%
Margem bruta ajustada	34,0%	33,8%	0,3 pp	34,0%	-0,2 pp	34,2%	36,7%	-2,5 pp

No 3T24, o lucro bruto ajustado de juros capitalizados atingiu R\$ 244,6 milhões e margem bruta ajustada de 34,0%.

Pode Entrar comparação trimestral:

	3T24	2T24	Δ %
Lucro bruto ajustado (R\$ milhões)	42,6	10,2	317,4%
Margem bruta ajustada	27,4%	21,0%	6,4 pp

Mercado Privado comparação trimestral:

	3T24	2T24	Δ %
Lucro bruto ajustado (R\$ milhões)	202,0	225,2	-10,3%
Margem bruta ajustada	35,9%	35,2%	0,7 pp

Conforme detalhado na nota explicativa “20. Receitas de vendas a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar”, este trimestre apresenta uma margem do resultado de exercícios futuros (margem REF) de 38,9%, excluindo os empreendimentos do Pode Entrar.

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

Comentário do Desempenho

DESPESAS OPERACIONAIS

Ao analisarmos as despesas comerciais, houve uma melhora na representatividade sobre a receita líquida quando comparado com o mesmo período do ano anterior. A diminuição foi de 0,5 pp, saindo de 10,5% da receita no 3T23 para 10,0% no 3T24, devido ao aumento na eficiência e ganhos de escala da empresa, decorrente do aumento constante de sua operação nos últimos anos e investimentos em novas tecnologias e processos na aquisição do cliente. Quando comparamos a representatividade sobre a receita líquida com o 2T24, o 3T24 apresentou aumento de 1,3 pp, passando de 8,7% para 10,0%.

As despesas administrativas representaram 5,3% da receita líquida no 3T24, uma redução de 0,2 pp em relação ao trimestre anterior e um aumento de 0,1 pp quando comparado ao mesmo período do ano anterior.

No acumulado dos nove meses de 2024, as despesas comerciais corresponderam a 9,8%, com uma melhora de 1,8pp em relação aos 11,6% registrados no mesmo período de 2023. Já as despesas administrativas apresentaram um pequeno aumento de 0,1% quando comparamos os 6,0% apresentados nos 9M24 com os 5,9% dos 9M23.

Em linha com as melhores práticas de mercado, a companhia revisou suas estimativas de perdas esperadas (PDD), considerando sua base histórica de inadimplência e o *aging* de vencimento dos montantes a receber da carteira de "Pró Soluta", que gerou efeito positivo de R\$ 23 milhões em outras receitas e despesas operacionais, conforme detalhado no parágrafo 3 da Nota Explicativa 2.2.

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

Comentário do Desempenho

Comparação trimestral:

	3T24	% da Receita	2T24	% da Receita	Δ %	3T23	% da Receita	Δ %
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS (R\$ milhões)	83,3	11,6%	110,9	15,9%	-24,8%	88,7	15,9%	-6,1%
Despesas comerciais (R\$ milhões)	71,8	10,0%	60,8	8,7%	18,1%	58,6	10,5%	22,6%
Despesas administrativas (R\$ milhões)	38,2	5,3%	38,3	5,5%	-0,4%	29,2	5,2%	30,7%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas (R\$ milhões)	-26,7	-3,7%	11,5	1,6%	-332,6%	0,8	0,1%	-3407,8%

Comparação acumulado 9 meses:

	2024	% da Receita	2023	% da Receita	Δ %
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS (R\$ milhões)	303,4	15,8%	272,5	19,0%	11,3%
Despesas comerciais (R\$ milhões)	187,4	9,8%	166,4	11,6%	12,6%
Despesas administrativas (R\$ milhões)	112,6	6,0%	84,9	5,9%	32,6%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas (R\$ milhões)	3,2	0,2%	21,2	1,5%	-85,1%

RESULTADO OPERACIONAL

O resultado operacional do terceiro trimestre de 2024 foi de R\$ 154,7 milhões, com uma margem operacional de 21,5%, avanço de 4,5pp em relação ao segundo trimestre de 2024.

No acumulado do ano, o resultado operacional cresceu R\$ 110,0 milhões, equivalente a um aumento de 49,8% em comparação com 2023, com uma margem operacional de 17,3%, 1,8 pp acima do ano anterior, evidenciando esforço da empresa na obtenção de ganhos de eficiência.

Comparação trimestral e acumulado 9 meses:

	3T24	2T24	Δ %	3T23	Δ %	9M24	9M23	Δ %
Resultado Operacional	154,7	118,8	30,2%	89,7	72,5%	330,7	220,7	49,8%
Margem Operacional	21,5%	17,0%	4,5 pp	16,1%	5,4 pp	17,3%	15,4%	1,8 pp

Comentário do Desempenho

RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro da Companhia no trimestre foi de R\$ -(6,5) milhões. No terceiro trimestre do ano anterior, o resultado financeiro foi R\$ 0,7 milhões. Logo, o resultado financeiro do 3T24 ficou R\$ -(7,2) milhões abaixo do mesmo período do ano anterior.

A companhia realizou neste terceiro trimestre de 2024 a emissão de CRI no valor de R\$ 373 milhões, e, na sequência, contratou operação de Swap, que na marcação à mercado gerou um efeito contábil (não caixa) de R\$ 8 milhões na despesa financeira. É importante destacar que a marcação a mercado flutuará ao longo do tempo, mas, se levado até o vencimento, o efeito no resultado financeiro será equivalente à taxa contratada no derivativo (vide Nota Explicativa 14).

Comparação trimestral e acumulado 9 meses:

	3T24	2T24	Δ %	3T23	Δ %	9M24	9M23	Δ %
RECEITAS (DESPESAS) FINANCEIRAS (R\$ milhões)	-6,5	-0,5	1299%	0,7	-997,7%	-3,1	4,3	-173,3%
Despesas financeiras (R\$ milhões)	-19,8	-7,5	162%	-9,6	105,3%	-34,1	-23,9	42,5%
Receitas financeiras (R\$ milhões)	13,3	7,1	87%	10,4	26,9%	30,9	28,2	9,6%

RESULTADO ANTES DO IR E DA CS

O resultado antes do imposto de renda e da contribuição social totalizou R\$ 148,2 milhões no 3T24, um aumento de 63,9% frente ao 3T23 e de 25,3% frente ao 2T24. No acumulado do ano o aumento foi de 45,6% quando comparado com o mesmo período do ano anterior.

Em relação à representatividade sobre a receita, houve aumento de 3,6 pp em comparação com o trimestre anterior, passando de 17,0% no 2T24 para 20,6% no 3T24.

Comparação trimestral e acumulado dos últimos 9 meses:

	3T24	2T24	Δ %	3T23	Δ %	9M24	9M23	Δ %
Result. antes da contrib. social e imp. de renda (R\$ milhões)	148,2	118,3	25,3%	90,4	63,9%	327,5	225,0	45,6%
% Receita Líquida	20,6%	17,0%	3,6 pp	16,2%	4,4 pp	17,1%	15,7%	1,4 pp

Comentário do Desempenho

IMPOSTO DE RENDA E CS

O imposto de renda e contribuição social no 3T24 foi R\$ 14,7 milhões, representando um aumento de 15,7% frente ao 3T23, e 2,1% frente ao trimestre anterior.

No acumulado dos últimos nove meses, observou-se um crescimento de 19,7% em comparação com o mesmo período de 2023.

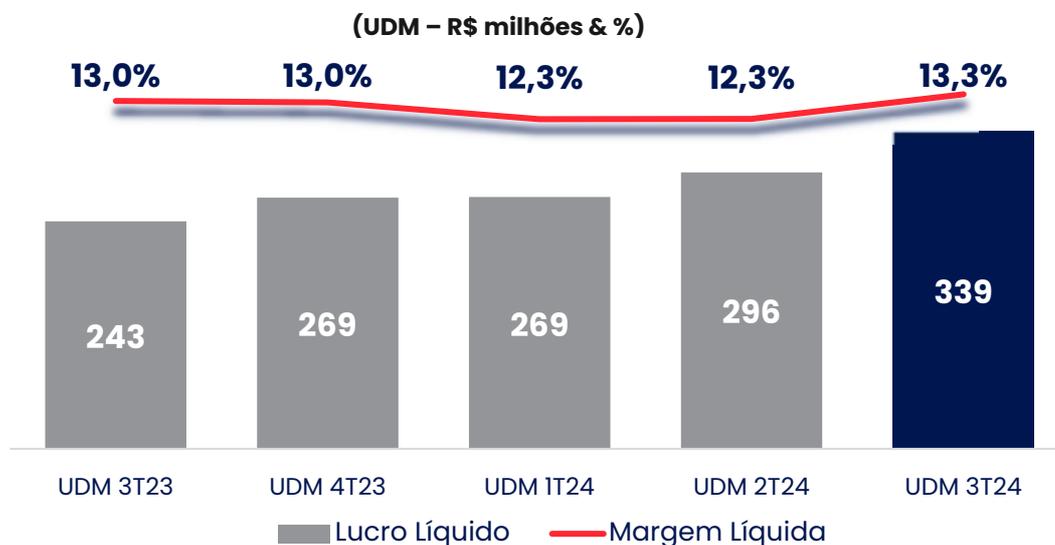
Comparação trimestral e acumulado 9 meses:

	3T24	2T24	Δ %	3T23	Δ %	9M24	9M23	Δ %
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (R\$ milhões)	14,7	14,4	2,1%	12,7	15,7%	40,5	33,8	19,7%
Imposto de renda e contribuição social - corrente (R\$ milhões)	13,0	13,4	-3,0%	12,0	8,6%	37,1	29,1	27,3%
Imposto de renda e contribuição social - diferido (R\$ milhões)	1,7	1,0	69,6%	0,7	129,9%	3,4	4,7	-27,4%

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

Comparando-se o acumulado de doze meses do terceiro trimestre de 2023 e do terceiro trimestre de 2024, tanto o lucro líquido quanto a margem líquida apresentaram aumentos, com o lucro passando de R\$ 243 milhões para R\$ 339 milhões e a margem de 13,0% para 13,3%.

LUCRO E MARGEM LÍQUIDOS (UDM)



Comentário do Desempenho

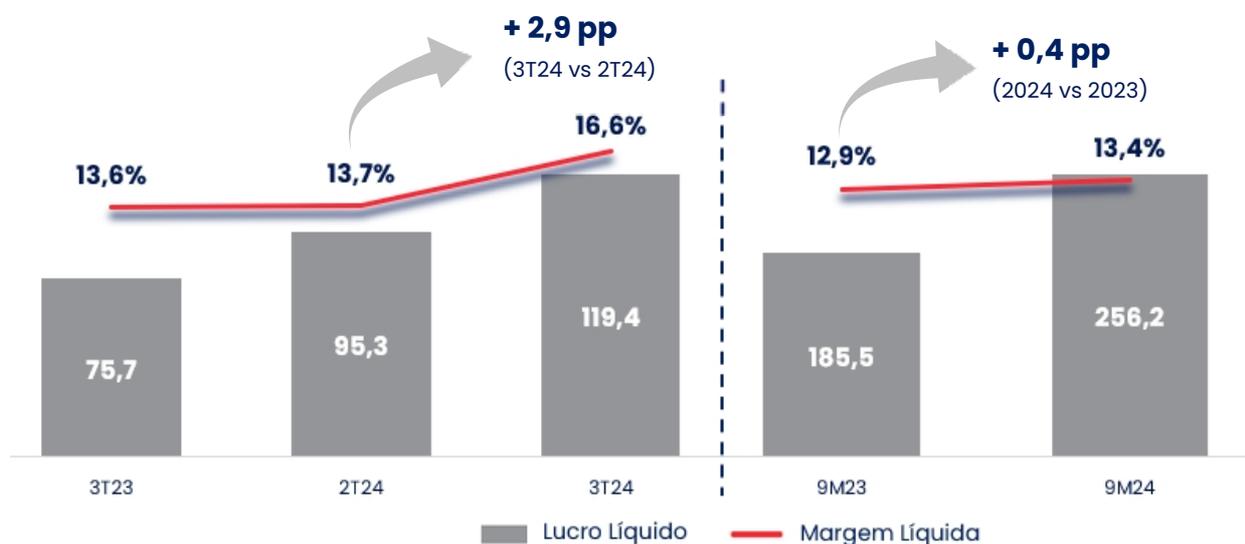
A margem líquida no terceiro trimestre de 2024 alcançou 16,6%, representando um crescimento de 2,9 pp em relação ao mesmo período do ano anterior. O lucro líquido foi de R\$ 119,4 milhões, refletindo um aumento de 57,7% em comparação ao registrado no 3T23. Quando comparamos o 3T24 com o trimestre anterior, observou-se um incremento de 25,3% no lucro líquido.

Comparação trimestral e acumulado 9 meses:

	3T24	2T24	Δ %	3T23	Δ %	9M24	9M23	Δ %
Lucro líquido (R\$ milhões)	119,4	95,3	25,3%	75,7	57,7%	256,2	185,5	38,1%
Margem líquida	16,6%	13,7%	2,9 pp	13,6%	3 pp	13,4%	12,9%	0,4 pp

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

(Trimestral e acumulado 9 meses - R\$ milhões e %)



Comentário do Desempenho

EBITDA

No terceiro trimestre de 2024, a Companhia reportou um EBITDA ajustado de juros capitalizados de R\$ 153,2 milhões, refletindo um aumento de R\$ 49,4 milhões em comparação ao mesmo período do ano anterior. A margem do EBITDA ajustado atingiu 21,3%, representando um avanço de 4,0 pp em relação ao 2T24.

No acumulado do ano de 2024, o EBITDA ajustado totalizou R\$ 336,6 milhões, superando em R\$ 78,3 milhões o resultado do mesmo período do ano anterior, o que representa um crescimento de 30,3%.

EBITDA (em reais mil, exceto quando especificado)	3T24	2T24	Δ %	3T23	Δ %	9M24	9M23	Δ %
Lucro líquido do exercício	119,4	95,3	25,3%	75,7	57,7%	256,2	185,5	38,1%
(+) Depreciação e amortização	6,1	4,5	35,3%	5,4	11,4%	15,0	10,8	38,1%
(+) Imposto de renda e contribuição social	14,7	14,4	2,1%	12,7	15,7%	40,5	33,8	19,7%
(+) Despesas financeiras, líquidas	6,5	0,5	1299,5%	-0,7	-997,7%	3,1	-4,3	-173,3%
EBITDA	146,7	114,6	28,0%	93,2	57,5%	314,8	225,8	39,4%
Encargos financeiros apropriados (juros financiamento) ¹	6,5	5,8	12,2%	10,7	-38,9%	21,8	32,5	-32,9%
EBITDA ajustado²	153,2	120,5	27,2%	103,8	47,5%	336,6	258,3	30,3%
Margem EBITDA ajustado (%)	21,3%	17,3%	4 pp	18,7%	2,7 pp	17,6%	18,0%	-0,5 pp

¹ O custo dos encargos financeiros são os encargos financeiros dos financiamentos à produção capitalizados no custo dos empreendimentos e que originalmente afetam a margem bruta. ² Contempla a norma que regula o tratamento contábil das Operações de Arrendamento Mercantil (IFRS 16/CPC 06 (R2) emitida pelo IASB e CPC, que entrou em vigor a parti de 1º de janeiro de 2019. Esta norma foi adotada pela Companhia em 1º de janeiro de 2020.

Comentário do Desempenho

ENDIVIDAMENTO

Em 30/09/2024, a dívida bruta somava R\$ 585,9 milhões. Considerando caixa e equivalentes de caixa de R\$ 690,2 milhões, a **Companhia atingiu caixa líquido de R\$ 104,3 milhões ao final do 3T24**. Com isso, a relação dívida líquida sobre patrimônio líquido ficou em -12,4% em 30 de setembro de 2024. Esses números de endividamento não incluem arrendamentos a pagar.

Dívida Líquida (R\$ mil)	30/09/2024	30/06/2024	Δ %	30/09/2023	Δ %
Circulante	1,4	103,4	-98,6%	151,3	-99,0%
Não Circulante	584,5	274,3	113,1%	316,4	84,7%
Dívida Bruta	585,9	377,6	55,2%	467,7	25,3%
Caixa e Equivalentes de Caixa	690,2	378,1	82,6%	346,2	99,4%
Dívida (Caixa) Líquida	-104,3	-0,4	24618,2%	121,5	-185,9%
Patrimônio Líquido	841,4	719,3	17,0%	597,3	40,9%
Dívida (Caixa) Líquida / Patrimônio Líquido	-12,4%	-0,1%	-12,3 pp	20,3%	-32,7 pp

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 30 de setembro de 2024, o Patrimônio Líquido %Plano&Plano totalizou R\$ 841,4 milhões, 17,0% acima dos R\$ 719,3 milhões em 30 de junho de 2024, e 36,3% superior aos 617,1 milhões em 31 de dezembro de 2023. **A rentabilidade sobre o patrimônio líquido médio atingiu 47,2% para os últimos 12 meses**, uma das melhores do setor ao considerarmos os resultados das empresas de capital aberto.

RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

Em conformidade com a Resolução CVM nº 162/22 informamos que os auditores independentes da Grant Thornton Brasil não prestaram, durante o período de 9 meses findos em 30 de setembro de 2024, outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

Comentário do Desempenho

ANEXOS



Comentário do Desempenho

ANEXO 1**BALANÇO PATRIMONIAL (R\$ milhões)**

ATIVO (em R\$ mil, exceto %)	3T24	2T24	Δ %	3T23	Δ %
ATIVO CIRCULANTE	2.141,0	1.736,7	23,3%	1.699,0	26,0%
Caixa e equivalentes de caixa	609,5	231,1	163,7%	201,1	203,1%
Aplicações financeiras com restrições	80,7	147,0	-45,1%	145,1	-44,4%
Contas a receber	615,7	526,1	17,0%	407,5	51,1%
Imóveis a comercializar	764,7	774,2	-1,2%	898,2	-14,9%
Tributos a recuperar	13,8	11,6	18,2%	9,9	39,1%
Outros créditos	56,7	46,7	21,2%	37,3	51,9%
ATIVO NÃO CIRCULANTE	328,6	327,3	0,4%	284,0	15,7%
Aplicações financeiras	0,6	0,6	0,0%	0,6	16,7%
Contas a receber	235,4	218,6	7,7%	150,7	56,2%
Imóveis a comercializar	30,3	47,3	-36,0%	93,0	-67,5%
Partes relacionadas	0,0	0,0	0,0%	13,5	-100,0%
Investimentos	0,8	0,8	0,0%	1,2	-31,9%
Ativos de direito de uso	21,4	20,8	2,7%	5,5	290,6%
Imobilizado	25,2	26,3	-4,2%	12,3	104,3%
Intangível	15,0	12,9	16,1%	7,4	103,4%
TOTAL DO ATIVO	2.469,6	2.064,1	19,6%	1.983,0	24,5%

Comentário do Desempenho

PASSIVO (em R\$ mil, exceto %)	3T24	2T24	Δ %	3T23	Δ %
PASSIVO CIRCULANTE	484,4	551,2	-12,1%	573,4	-15,5%
Empréstimos e financiamentos	0,0	103,4	-100,0%	151,3	-100,0%
Debêntures	1,4	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Fornecedores	67,5	57,4	17,7%	44,7	51,2%
Credores a pagar por aquisição de imóveis	167,7	150,9	11,1%	195,5	-14,2%
Obrigações trabalhistas e sociais	40,6	31,5	29,0%	28,4	43,0%
Obrigações tributárias	13,0	12,9	0,6%	13,3	-2,2%
Adiantamentos de clientes	124,0	130,1	-4,7%	87,2	42,2%
Impostos e contribuições diferidos	20,4	16,1	26,8%	19,2	6,2%
Partes relacionadas	8,2	8,2	0,3%	5,9	38,8%
Provisões diversas	38,4	39,5	-2,8%	24,1	59,3%
Provisão para distratos	0,0	0,0	0,0%	2,4	-100,0%
Dividendos a pagar	0,0	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Arrendamentos a pagar	3,1	1,3	143,5%	1,5	114,8%
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	1.075,6	757,3	42,0%	770,6	39,6%
Empréstimos e financiamentos	221,0	274,3	-19,4%	313,8	-29,6%
Debêntures	363,5	0,0	0,0%	2,6	13746,7%
Instrumentos financeiros derivativos	8,0	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Fornecedores	0,0	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Credores a pagar por aquisição de imóveis	413,1	406,3	1,7%	407,5	1,4%
Impostos e contribuições diferidos	15,2	16,0	-4,9%	7,4	105,1%
Partes relacionadas	2,4	2,4	0,0%	2,2	9,5%
Outros débitos com terceiros - SCPs	3,8	14,8	-74,3%	12,8	-70,2%
Provisões diversas	23,2	17,1	36,2%	17,1	36,2%
Provisão para contingências	4,2	4,3	-2,1%	4,3	-3,2%
Provisões para perdas em investimentos	0,0	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Arrendamentos a pagar	21,1	22,2	-4,7%	3,0	614,3%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	909,6	755,6	20,4%	639,0	42,3%
Capital social	175,2	175,2	0,0%	175,2	0,0%
Custo com emissão de ações	-7,0	-7,0	0,0%	-7,0	0,0%
Ações em tesouraria	-17,1	-19,2	-11,1%	-19,2	-11,1%
Reserva de capital	6,9	6,6	4,3%	4,6	52,1%
Transação de capital entre sócios	-14,5	-14,5	0,0%	-14,5	0,0%
Reservas de lucros	697,8	578,1	20,7%	458,3	52,3%
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores	841,4	719,3	17,0%	597,3	40,9%
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas não controladores	68,1	36,3	87,8%	41,6	63,6%
Patrimônio líquido	909,6	755,6	20,4%	639,0	42,3%
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2.469,6	2.064,1	19,6%	1.983,0	24,5%

Comentário do Desempenho

ANEXO 2**DEMONSTRATIVO DE RESULTADO (R\$ milhões)**

(em R\$ mil, exceto %)	3T24	2T24	Δ %	3T23	Δ %	9M24	9M23	Δ %
Receita líquida	718,9	697,6	3,1%	556,7	29,1%	1.917,0	1.432,4	33,8%
Custos dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	-480,9	-467,9	2,8%	-378,3	27,1%	-1.282,9	-939,2	36,6%
% Receita Líquida	-66,9%	-67,1%	0,2 pp	-68,0%	1,1 pp	-66,9%	-65,6%	-1,4 pp
Lucro bruto	238,0	229,6	3,7%	178,4	33,4%	634,1	493,2	28,6%
Margem Bruta	33,1%	32,9%	0,2 pp	32,0%	1,1 pp	33,1%	34,4%	-1,4 pp
Despesas (receitas) operacionais	-83,3	-110,9	-24,8%	-88,7	-6,1%	-303,4	-272,5	11,3%
Despesas comerciais	-71,8	-60,8	18,1%	-58,6	22,6%	-187,4	-166,4	12,6%
Despesas gerais e administrativas	-38,2	-38,3	-0,4%	-29,2	30,7%	-112,6	-84,9	32,6%
Resultado da Equivalência Patrimonial	0,0	-0,2	-100,0%	-0,1	-100,0%	-0,2	-0,3	-27,3%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	26,7	-11,5	-332,6%	-0,8	-3407,8%	-3,2	-20,8	-84,8%
% Receita Líquida	-11,6%	-15,9%	4,3 pp	-15,9%	4,3 pp	-15,8%	-19,0%	3,2 pp
Resultado operacional	154,7	118,8	30,2%	89,7	72,5%	330,7	220,7	49,8%
Margem Operacional	21,5%	17,0%	4,5 pp	16,1%	5,4 pp	17,3%	15,4%	1,8 pp
Receitas (despesas) financeiras	-6,5	-0,5	1299,5%	0,7	-997,7%	-3,1	4,3	-173,3%
Receitas financeiras	13,3	7,1	87,4%	10,3	28,1%	30,9	28,2	9,6%
Despesas financeiras	-19,8	-7,5	162,0%	-9,6	105,3%	-34,1	-23,9	42,5%
% Receita Líquida	-0,9%	-0,1%	-0,8 pp	0,1%	-1 pp	-0,2%	0,3%	-0,5 pp
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	148,2	118,3	25,3%	90,4	63,9%	327,5	225,0	45,6%
% Receita Líquida	20,6%	17,0%	3,7 pp	16,2%	4,4 pp	17,1%	15,7%	1,4 pp
Imposto de renda e contribuição social	-14,7	-14,4	2,1%	-12,7	15,7%	-40,5	-33,8	19,7%
Imposto de renda e contribuição social - corrente	-13,0	-13,4	-3,0%	-12,0	8,6%	-37,1	-29,1	27,3%
Imposto de renda e contribuição social - diferido	-1,7	-1,0	69,6%	-0,7	129,9%	-3,4	-4,7	-27,4%
Participação de não controladores	-14,1	-8,6	63,4%	-2,0	615,6%	-30,9	-5,7	-2513,5 pp
Lucro líquido do exercício (acionistas controladores)	119,4	95,3	25,3%	75,7	57,7%	256,2	185,5	38,1%
Margem Líquida	16,6%	13,7%	3 pp	13,6%	3 pp	13,4%	12,9%	0,4 pp

Comentário do Desempenho

ANEXO 3**LANÇAMENTOS 100% (R\$)**

LANÇAMENTOS 100% NOMINAIS PLANO&PLANO								
Período	(SEM PERMUTA FÍSICA)		A.V.		(COM PERMUTA FÍSICA)		A.V.	
	9M24	9M23	R\$	%	9M24	9M23	R\$	%
Jan	0	0	0	0,00%	0	0	0	0,0%
Fev	191.872.970	93.848.126	98.024.843	104,5%	196.682.970	93.848.126	102.834.843	109,6%
Mar	261.246.082	392.964.131	-131.718.049	-33,52%	268.746.082	436.252.321	-167.506.239	-38,4%
1º Tri	453.119.052	486.812.258	-33.693.206	-6,92%	465.429.052	530.100.448	-64.671.396	-12,2%
Abr	0	10.506.000	-10.506.000	100,00%	0	10.506.000	-10.506.000	100,0%
Mai	208.075.609	297.947.668	-89.872.059	-30,16%	208.075.609	315.513.668	-107.438.059	-34,1%
Jun	853.498.815	262.841.211	590.657.605	224,72%	855.748.815	262.841.211	592.907.605	225,6%
2º Tri	1.061.574.424	571.294.878	490.279.546	85,82%	1.063.824.424	588.860.878	474.963.546	80,7%
Acum. 6 meses	1.514.693.476	1.058.107.136	456.586.340	43,15%	1.529.253.476	1.118.961.326	410.292.150	36,7%
Jul	197.793.803	188.717.058	9.076.745	4,81%	197.793.803	191.489.338	6.304.465	3,3%
Ago	0	31.075.890	-31.075.890	100,00%	0	31.075.890	-31.075.890	100,0%
Set	878.608.182	224.025.774	654.582.408	292,19%	878.608.182	305.140.774	573.467.408	187,9%
3º Tri	1.076.401.985	443.818.722	632.583.263	142,53%	1.076.401.985	527.706.002	548.695.983	104,0%
Acum. 9 meses	2.591.095.461	1.501.925.858	1.089.169.603	72,52%	2.605.655.461	1.646.667.328	958.988.133	58,2%
Out	ND	127.659.820			ND	137.683.820		
Nov	ND	107.452.092			ND	125.790.092		
Dez	ND	1.433.530.430			ND	1.433.530.430		
4º Tri	ND	1.668.642.342			ND	1.697.004.342		
Acum. 12 meses	2.591.095.461	3.170.568.199			2.605.655.461	3.343.671.669		

ND = Não Divulgado

Comentário do Desempenho

ANEXO 4**LANÇAMENTOS % PLANO & PLANO (R\$)**

LANÇAMENTOS 100% NOMINAIS PLANO & PLANO								
Período	(SEM PERMUTA FÍSICA)		A.V.		(COM PERMUTA FÍSICA)		A.V.	
	9M24	9M23	R\$	%	9M24	9M23	R\$	%
	0	0	0	0,0%	0	0	0	0,0%
Fev	191.872.970	93.848.126	98.024.843	104,5%	196.682.970	93.848.126	102.834.843	109,6%
Mar	213.953.635	320.324.010	-106.370.376	-33,2%	221.453.635	346.296.924	-124.843.290	-36,1%
1º Tri	405.826.604	414.172.137	-8.345.532	-2,0%	418.136.604	440.145.051	-22.008.446	-5,0%
Abr	0	10.506.000	-10.506.000	-100,0%	0	10.506.000	-10.506.000	-100,0%
Mai	208.075.609	297.947.668	-89.872.059	-30,2%	208.075.609	315.513.668	-107.438.059	-34,1%
Jun	832.464.147	262.841.211	569.622.936	216,7%	834.714.147	262.841.211	571.872.936	217,6%
2º Tri	1.040.539.756	571.294.878	469.244.878	82,1%	1.042.789.756	588.860.878	453.928.878	77,1%
Acum. 6 meses	1.446.366.360	985.467.015	460.899.346	46,8%	1.460.926.360	1.029.005.929	431.920.432	42,0%
Jul	178.014.423	188.717.058	-10.702.636	-5,7%	178.014.423	191.489.338	-13.474.916	-7,0%
Ago	0	31.075.890	-31.075.890	-100,0%	0	31.075.890	-31.075.890	-100,0%
Set	878.608.182	186.688.664	691.919.517	370,6%	878.608.182	262.452.864	616.155.317	234,8%
3º Tri	1.056.622.604	406.481.612	650.140.992	159,9%	1.056.622.604	485.018.092	571.604.512	117,9%
Acum. 9 meses	2.502.988.965	1.391.948.627	1.111.040.338	79,8%	2.517.548.965	1.514.024.021	1.003.524.944	66,3%
Out	ND	127.659.820			ND	137.683.820		
Nov	ND	107.452.092			ND	125.790.092		
Dez	ND	1.168.821.230			ND	1.168.821.230		
4º Tri	ND	1.403.933.142			ND	1.432.295.142		
Acum. 12 meses	2.502.988.965	2.795.881.769			2.517.548.965	2.946.319.163		

ND = Não Divulgado

Comentário do Desempenho

ANEXO 5**VENDAS (Unidades)**

Unidades Vendidas Plano&Plano												
Período	Vendas Brutas		A.V.		Distratos		A.V.		Vendas Líquidas		A.V.	
	9M24	9M23	Unidade	%	9M24	9M23	Unidade	%	9M24	9M23	Unidade	%
Jan	805	839	-34	-4,1%	-209	-72	-137	190,3%	596	767	-171	-22,3%
Fev	1032	794	238	30,0%	-221	-87	-134	154,0%	811	707	104	14,7%
Mar	1.208	1.176	32	2,7%	-210	-67	-143	213,4%	998	1109	-111	-10,0%
1º Tri	3.045	2.809	236	8,4%	-640	-226	-414	183,2%	2.405	2.583	-178	-6,9%
Abr	1.033	1.015	18	1,8%	-166	-127	-39	30,7%	867	888	-21	-2,4%
Mai	1.214	1.044	170	16,3%	-207	-100	-107	107,0%	1007	944	63	6,7%
Jun	1.660	1.004	656	65,3%	-140	-161	21	-13,0%	1520	843	677	80,3%
2º Tri	3.907	3.063	844	27,6%	-513	-388	-125	32,2%	3.394	2.675	719	26,9%
Acum. 6 meses	6.952	5.872	1.080	18,4%	-1.153	-614	-539	87,8%	5.799	5.258	541	10,3%
Jul	1.574	1.062	512	48,2%	-184	-157	-27	17,2%	1390	905	485	53,6%
Ago	1.466	1.249	217	17,4%	-188	-205	17	-8,3%	1278	1044	234	22,4%
Set	3.255	1.139	2116	185,8%	-122	-156	34	-21,8%	3133	983	2150	218,7%
3º Tri	6.295	3.450	2.845	82,5%	-494	-518	24	-4,6%	5.801	2.932	2.869	97,9%
Acum. 9 meses	13.247	9.322	3.925	42,1%	-1.647	-1.132	-515	45,5%	11.600	8.190	3.410	41,64%
Out	ND	990			ND	-94			ND	896		
Nov	ND	860			ND	-168			ND	692		
Dez	ND	4.697			ND	-17			ND	4680		
4º Tri	ND	6.547			ND	-279			ND	6.268		
Acum. 12 meses	13.247	15.869			-1.647	-1.411			11.600	14.458		

ND = Não Divulgado

Comentário do Desempenho

GLOSSÁRIO

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

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

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

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

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

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

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

Landbank: estoque de terrenos disponíveis para lançamentos futuros.

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

SFH: Sistema Financeiro da Habitação.

INCC: Índice Nacional de Custo da Construção.

IPCA: Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo.

Comentário do Desempenho



Relatório sobre a revisão de 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
www.grantthornton.com.br

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

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, da Plano S Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, 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 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.

Notas Explicativas



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

São Paulo, 13 de novembro de 2024

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

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

Notas Explicativas

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.

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

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

Ativo

	Notas	Controladora		Consolidado	
		30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	443.999	92.573	609.537	312.182
Aplicações financeiras com restrições	4	-	-	80.695	113.228
Contas a receber	5	-	-	615.667	418.485
Imóveis a comercializar	6	4.368	-	764.659	844.451
Tributos a recuperar	7	9.912	7.804	13.758	10.377
Outros créditos	8	11.666	15.142	56.669	32.991
Total do ativo circulante		469.945	115.519	2.140.985	1.731.714
Ativo não circulante					
Aplicações financeiras	4	644	626	644	626
Contas a receber	5	-	-	235.357	151.891
Imóveis a comercializar	6	-	701	30.250	106.951
Partes relacionadas	9	161.479	34.128	-	-
Investimentos	10	1.084.347	738.592	813	1.061
Ativos de direito de uso	11	20.032	22.688	21.365	23.962
Imobilizado	12	25.091	13.301	25.153	13.399
Intangível	-	14.721	9.250	15.018	9.415
Total do ativo não circulante		1.306.314	819.286	328.600	307.305
Total do ativo		1.776.259	934.805	2.469.585	2.039.019

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

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.

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

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

Passivo e patrimônio líquido

	Notas	Controladora		Consolidado	
		30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Passivo circulante					
Empréstimos e financiamentos	13	-	122.686	-	134.708
Debêntures	14	1.442	-	1.442	-
Fornecedores	16	6.028	3.869	67.524	43.447
Credores a pagar por aquisição de imóveis	17	-	-	167.715	203.266
Obrigações trabalhistas e sociais	18	25.922	18.564	40.626	29.071
Obrigações tributárias	-	704	307	12.999	15.331
Adiantamentos de clientes	19	17.671	3.562	123.957	104.832
Impostos e contribuições diferidos	21	-	-	20.441	20.871
Partes relacionadas	9	454.033	56.123	8.241	8.250
Provisões diversas	20 b	3.947	7.177	38.354	31.966
Dividendos a pagar	24.d	-	63.782	-	63.782
Arrendamentos a pagar	11	2.621	1.630	3.136	1.962
Total do passivo circulante		512.368	277.700	484.435	657.486
Passivo não circulante					
Empréstimos e financiamentos	13	-	-	221.003	252.827
Debêntures	14	363.476	-	363.476	-
Instrumentos financeiros derivativos	15	8.026	-	8.026	-
Credores a pagar por aquisição de imóveis	17	-	-	413.096	411.256
Impostos e contribuições diferidos	21	-	-	15.248	7.817
Partes relacionadas	9	2.422	2.422	2.422	2.422
Outros débitos com terceiros - SCs	22	-	2.625	3.810	16.809
Provisões diversas	20 b	4.323	2.848	23.230	17.051
Provisão para contingências	20 a	3.683	3.489	4.166	4.119
Provisões para perdas em investimentos	10	20.125	6.173	-	-
Arrendamentos a pagar	11	20.428	22.401	21.122	23.118
Total do passivo não circulante		422.483	39.958	1.075.599	735.419
Patrimônio líquido					
Capital social	24	175.228	175.228	175.228	175.228
Custo com emissão de ações	24	(6.997)	(6.997)	(6.997)	(6.997)
Ações em tesouraria	24	(17.053)	(19.184)	(17.053)	(19.184)
Reserva de capital	24	6.931	5.083	6.931	5.083
Transação de capital entre sócios	24	(14.547)	(14.547)	(14.547)	(14.547)
Reservas de lucros	24	697.846	477.564	697.846	477.564
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores		841.408	617.147	841.408	617.147
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas não controladores	-	-	-	68.143	28.967
Total patrimônio líquido		841.408	617.147	909.551	646.114
Total do passivo e patrimônio líquido		1.776.259	934.805	2.469.585	2.039.019

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 2024 e 2023

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

	Notas	Controladora				Consolidado			
		01/01/2024 a 30/09/2024	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2024 a 30/09/2024	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023
Receita líquida	25	6.254	-	6.254	-	1.916.974	1.432.402	718.894	556.729
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	26	-	-	-	-	(1.282.858)	(939.164)	(480.867)	(378.304)
Lucro bruto		6.254	-	6.254	-	634.116	493.238	238.027	178.425
Receitas (despesas) operacionais									
Despesas comerciais	27	(7.540)	(3.672)	(5.364)	(1.752)	(187.382)	(166.425)	(71.827)	(58.586)
Despesas administrativas	28	(84.270)	(58.297)	(27.655)	(19.765)	(112.639)	(84.943)	(38.180)	(29.208)
Resultado de equivalência patrimonial	10 (b)	354.840	256.124	154.252	100.051	(248)	(341)	(146)	(146)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	29	(212)	(1.700)	(35)	67	(3.169)	(20.829)	26.667	(806)
Total receitas (despesas) operacionais		262.818	192.455	121.198	78.601	(303.438)	(272.538)	(83.340)	(88.746)
Resultado antes das receitas (despesas) financeiras e impostos		269.072	192.455	127.452	78.601	330.678	220.700	154.687	89.679
Receitas financeiras	-	11.083	10.962	6.750	4.735	30.914	28.199	13.260	10.350
Despesas financeiras	-	(23.945)	(17.945)	(14.782)	(7.604)	(34.060)	(23.905)	(19.764)	(9.626)
Receita (despesas) financeiras líquidas	30	(12.862)	(6.983)	(8.032)	(2.869)	(3.146)	4.294	(6.504)	724
Resultado antes da contribuição social e imposto de renda		256.210	185.472	119.420	75.732	327.532	224.994	148.183	90.403
Imposto de renda e contribuição social - corrente	21 b	-	-	-	-	(37.057)	(29.109)	(12.995)	(11.966)
Imposto de renda e contribuição social - diferido	21 b	-	-	-	-	(3.403)	(4.685)	(1.699)	(739)
Lucro líquido do período		256.210	185.472	119.420	75.732	287.072	191.200	133.489	77.698
Atribuível a									
Acionistas controladores	24(c)	256.210	185.472	119.420	75.732	256.210	185.472	119.420	75.732
Acionistas não controladores		-	-	-	-	30.862	5.728	14.069	1.966

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 2024 e 2023

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

	Controladora				Consolidado			
	01/01/2024 a 30/09/2024	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2024 a 30/09/2024	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023
Lucro líquido do período	256.210	185.472	119.420	75.732	287.072	191.200	133.489	77.698
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado abrangente total do período	256.210	185.472	119.420	75.732	287.072	191.200	133.489	77.698
Atribuível a								
Acionistas controladores	256.210	185.472	119.420	75.732	256.210	185.472	119.420	75.732
Acionistas não controladores	-	-	-	-	30.862	5.728	14.069	1.966
Resultado abrangente total do período	256.210	185.472	119.420	75.732	287.072	191.200	133.489	77.698

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 os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2024 e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

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

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	22.f	-	-	-	2.139	-	-	-	-	-	2.139	-	2.139
Movimentação em não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21.860	21.860
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	-	268.554	268.554	8.361	276.915
Destinações													
Reserva legal	22. d	-	-	-	-	-	-	13.428	-	(13.428)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	22. e	-	-	-	-	-	-	-	-	(63.782)	(63.782)	-	(63.782)
Dividendos declarados	-	-	-	-	-	-	-	-	36.218	(36.218)	-	-	-
Retenção de lucros	-	-	-	-	-	-	155.126	-	-	(155.126)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023		175.228	(6.997)	(19.184)	5.083	(14.547)	414.480	26.866	36.218	-	617.147	28.967	646.114
Reconhecimento de plano de ações	24.f	-	-	-	1.848	-	-	-	-	-	1.848	-	1.848
ações	24.b	-	-	996	-	-	-	-	-	-	996	-	996
Ágio na alienação de ações em tesouraria	24.f	-	-	-	-	-	1.425	-	-	-	1.425	-	1.425
Cancelamento de ações em tesouraria	24.b	-	-	1.135	-	-	(1.135)	-	-	-	-	-	-
Participação de não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.914	17.914
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	256.210	256.210	30.862	287.072
Destinações													
Dividendos intercalares pagos	24. i	-	-	-	-	-	-	-	(36.218)	-	(36.218)	(9.600)	(45.818)
Saldos em 30 de setembro de 2024		175.228	(6.997)	(17.053)	6.931	(14.547)	414.770	26.866	-	256.210	841.408	68.143	909.551

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 os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2024 e 2023

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Resultado antes da contribuição social e imposto de renda	256.210	185.472	327.532	224.994
Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com recursos provenientes de atividades operacionais:				
Depreciação e amortização	3.731	1.106	3.822	1.215
Depreciação de estandes de vendas	-	-	8.297	7.966
Depreciação de direito e uso	2.201	1.260	2.832	1.648
Resultado de equivalência patrimonial	(354.840)	(256.124)	248	341
Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	4.906	13.874	4.906	22.782
Encargos financeiros sobre CRI e debêntures	374	2.146	374	2.146
Encargos financeiros sobre arrendamentos	1.642	(161)	1.781	(226)
Tributos diferidos sobre as receitas	-	-	7.001	9.795
Reversão (provisão) para distrato	-	-	13.908	55.202
Receita de indenização por distrato	-	-	(1.315)	(1.785)
Ajuste a valor presente em clientes	-	-	8.051	3.686
Provisão para distratos em custos	-	-	(5.118)	(35.862)
Reconhecimento de plano de ações	1.848	1.613	1.848	1.613
Provisão para perda esperada para risco de crédito	-	-	2.637	16.641
Provisões diversas	(1.755)	(598)	11.252	18.869
Provisão para contingências	194	101	153	329
Ágio/deságio na compra de terrenos	275	(2.522)	-	-
Ajuste ao valor justo operações de swap	8.026	-	8.026	-
Redução (aumento) nos ativos				
Contas a receber	-	717	(302.613)	(241.460)
Imóveis a comercializar	(3.667)	1.453	182.356	(97.483)
Tributos a recuperar	(2.108)	(1.034)	(3.381)	168
Outros créditos	3.476	1.644	(23.678)	(11.316)
Aumento (redução) nos passivos:				
Fornecedores	10.185	6.727	32.103	2.022
Credores a pagar por aquisição de imóveis	-	-	(33.711)	146.785
Obrigações sociais e tributárias	7.755	1.327	(3.799)	709
Adiantamentos de clientes	14.109	3.676	19.125	66.663
Outras contas a pagar	-	(2)	-	(3)
Outros débitos com terceiros - SCP's	(2.625)	-	(12.999)	(22.491)
Pagamentos de contingências	-	-	(106)	(973)
Pagamentos dos tributos de IRPJ e CSLL	-	-	(27.439)	(27.016)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	(50.063)	(39.325)	222.093	144.959
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Aquisições e aportes de capital em investidas	(27.659)	(81.150)	-	-
Aplicações financeiras	(18)	-	(18)	-
Baixa de investimentos - venda de participação	-	13	-	-
Dividendos recebidos	50.421	-	-	-
Movimentação em não controladores	-	-	17.914	37.173
Aumento/redução em aplicações financeiras com restrições	-	-	32.533	(59.278)
Acréscimo/baixa do imobilizado e intangível	(20.992)	(4.310)	(29.476)	(10.663)
Caixa líquido (aplicado) nas atividades de investimento	1.752	(85.447)	20.953	(32.768)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Dividendos pagos	(100.000)	(31.749)	(109.600)	(31.749)
Partes relacionadas	270.559	122.146	(9)	(13.765)
Pagamento de opções outorgadas	-	-	-	-
Alienação de ações em tesouraria - plano de opções	2.421	(38.482)	2.421	(38.482)
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(187.592)	(92.247)	(470.658)	(542.494)
Pagamento de arrendamentos	(2.169)	(1.416)	(2.838)	(1.964)
Debêntures captadas	356.518	-	356.518	-
Empréstimos e financiamentos captados	60.000	140.000	278.475	463.117
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento	399.737	98.252	54.309	(165.337)
Aumento (redução) de Caixa e equivalentes de caixa	351.426	(26.520)	297.355	(53.146)
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	92.573	139.556	312.182	254.237
No fim do período	443.999	113.036	609.537	201.091
Aumento (redução) de Caixa e equivalentes de caixa	351.426	(26.520)	297.355	(53.146)

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 os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2024 e 2023

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Receitas				
Receita de imóveis vendidos/serviços prestados	-	-	1.956.891	1.463.938
(-) Deduções de vendas	-	-	(39.917)	(31.536)
	-	-	1.916.974	1.432.402
Insumos adquiridos de terceiros				
Custo de imóveis vendidos/serviços prestados	-	-	(1.282.858)	(939.164)
Serviços de terceiros	(18.963)	(11.685)	(37.141)	(28.883)
Outras receitas (despesas) operacionais	(159.887)	(10.250)	(232.099)	(178.189)
	(178.850)	(21.935)	(1.552.098)	(1.146.236)
Valor adicionado bruto	(178.850)	(21.935)	364.876	286.166
Retenções				
Depreciações e amortizações	(5.932)	(2.366)	(14.951)	(10.829)
Valor líquido produzido pela entidade	(184.782)	(24.301)	349.925	275.337
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	354.840	256.124	(248)	(341)
Receitas financeiras	11.083	10.962	30.914	28.199
	365.923	267.086	30.666	27.858
Valor adicionado total a distribuir	181.141	242.785	380.591	303.195
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal e encargos				
Remuneração direta	47.274	32.944	84.938	60.766
Benefícios	4.755	3.636	5.488	4.271
FGTS	2.008	1.320	4.715	3.278
Impostos, taxas e contribuições				
Tributos federais	1.077	265	80.196	65.645
Outros impostos, taxas e contribuições	1.113	821	1.836	934
Remuneração de capital de terceiros				
Juros e encargos financeiros	23.945	17.945	34.060	23.905
Aluguéis	969	382	1.215	571
Remuneração de capital próprio				
Dividendos distribuídos	100.000	-	100.000	-
Dividendos declarados	-	-	-	-
Participação de acionistas não controladores	-	-	68.143	(41.647)
Lucros retidos/não distribuídos	-	185.472	-	185.472
Total	181.141	242.785	380.591	303.195

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

Notas Explicativas

1. Contexto operacional

A Plano S Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. (Companhia e Controladora), é uma sociedade anônima de capital aberto, domiciliada na rua Gerivatiba nº 207, Bairro do Butantã no município de São Paulo - SP e teve o início de suas atividades em 23 de fevereiro de 2016, como resultado de uma “*joint venture*” entre a Plano S Plano R2 Incorporações Ltda. e Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, com uma participação no capital social da Companhia de 50% para cada sócio, sendo que a Plano S Plano R2 Incorporações Ltda. foi extinta em 30 de junho de 2020 e sucedida pelos Srs. Rodrigo Uchoa Luna e Rodrigo Fairbanks Von Uhlendorff na proporção da participação de cada sócio ingressante na Companhia. A atual composição acionária da Companhia está apresentada na Nota Explicativa nº 24.a.

A Companhia teve seu registro de Companhia Aberta em 16 de setembro de 2020 e iniciou a negociações de suas ações no segmento do Novo Mercado da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão em 17 de setembro de 2020 sob a sigla “PLPL3”, por meio de 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; e (ii) a distribuição secundária de 59.574.000 ações; ambas ao preço de subscrição ou aquisição, conforme o caso, de R\$ 9,40 (nove reais e quarenta centavos) por ação.

A Companhia tem por objeto a incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários voltados, substancialmente, para o segmento de baixa renda - “Minha Casa Minha Vida - MCMV” e 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. As incorporações imobiliárias são realizadas por meio de sociedades controladas pela Companhia (Nota Explicativa nº-10) que atuam na região Sudeste do Brasil, nos municípios de São Paulo e da Grande São Paulo.

2. Apresentação das informações contábeis intermediárias e principais práticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com o pronunciamento técnico NBC TG 21 (R4) - Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS34 - *Interim Financial Reporting*, no que for aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e, de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado ao que dispõe o 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.

Notas Explicativas

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

2.2. Base de elaboração

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas são apresentadas ao custo histórico como base de valor, exceto por eventuais 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.

A administração da Companhia e suas controladas, buscando aperfeiçoamento de suas estimativas para ajustar o ativo financeiro ao seu valor recuperável, revisou a estimativa de perda esperada com seus recebíveis relacionados a “*pró soluto*”, considerando em seu cálculo, a análise de toda a base histórica de inadimplência e o *aging* de vencimento dos montantes a receber, definindo a perda esperada por faixa de vencimento (Nota Explicativa nº 5).

Dessa forma, exceto pela estimativa de perdas esperadas com créditos (Nota Explicativa nº 5), os demais aspectos relacionados aos julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas, bem como as principais práticas contábeis, adotadas na apresentação e preparação dessas informações contábeis intermediárias, não sofreram alteração em relação àquelas divulgadas na Nota Explicativa nº 2 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referente ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023. Portanto, estas informações contábeis intermediárias devem ser lidas em conjunto com as referidas demonstrações financeiras individuais e consolidadas emitidas e divulgadas em 14 de março de 2024 e disponibilizadas nos seguintes sites: www.cvm.gov.br e www.ri.planoelano.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 de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2024 foram aprovadas para emissão e divulgação em 13 de novembro de 2024, considerando os eventos subsequentes até esta data.

2.3. Base de consolidação e investimentos em controladas

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas incluem as operações da Companhia e de suas controladas descritas na Nota Explicativa nº 10. Todas as transações, saldos, lucros não realizados, quando aplicável, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas, sendo destacada a participação dos cotistas e/ou acionistas não controladores.

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

Quando a Companhia perde o controle sobre uma controlada, 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.

Notas Explicativas

3. Novas normas, alterações e interpretações

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

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

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

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

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

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

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

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

Normas vigentes a partir de 1º de janeiro de 2025

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

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

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

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

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

- **IFRS S1 e IFRS S2**

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

Notas Explicativas

Para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

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

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

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Caixa e equivalentes de caixa				
Caixa	381	303	383	303
Bancos e aplicações financeiras (a)	443.618	92.270	609.154	311.879
Aplicações financeiras - debêntures (b)	644	626	644	626
Total	444.643	93.199	610.181	312.808
Aplicações financeiras com restrições				
Aplicações financeiras com restrições (c)	-	-	80.695	113.228
Total	-	-	80.695	113.228
Total caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras com restrições	444.643	93.199	690.876	426.036
Circulante	443.999	92.573	690.232	425.410
Não circulante	644	626	644	626

(a) correspondem às aplicações de renda fixa com liquidez imediata e baixo risco de mudança dos montantes esperados no resgate. Estão vinculadas à variação do CDI a taxas de remuneração que variam de 97,0% a 102,5% do CDI (de 98,0% a 102,0% do CDI no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023), para a controladora e consolidado; e

(b) refere-se à aquisição de debênture conversível em ações junto à investida BRO 2020 Participações S.A.

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

Emissor	Klubi Participações S.A.
Data de emissão	21 de dezembro de 2022
Série	Única
Total de debêntures emitidas e valor unitário	Valor total de R\$ 30.000 (trinta milhões de reais), correspondentes a 30.000 (trinta mil) debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais)
Prazo de pagamento	Em até 30 dias após a subscrição
Número de debêntures adquiridas pela Companhia e valor de aquisição	552 (quinhentos e cinquenta e duas) debêntures, correspondentes a R\$ 552 (quinhentos e cinquenta e dois mil reais)

Notas Explicativas

Para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

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, mantidos em aplicações financeiras. Os recursos são liberados conforme a regularização pelos promitentes compradores junto aos cartórios, dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias.

5. Contas a receber

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Unidades em construção	700.608	446.380
Unidades concluídas	314.194	265.809
Provisão de distrato (c)	(90.754)	(79.477)
Perda Esperada com Créditos de Liquidação Duvidosa (PECLD) (b)	(43.957)	(41.320)
Ajuste a valor presente (a)	(29.067)	(21.016)
Total	851.024	570.376
Circulante	615.667	418.485
Não circulante	235.357	151.891

(a) a Taxa de desconto para o cálculo do AVP da Companhia e suas controladas é a maior entre: (i) a taxa de captação média ponderada da Companhia e suas controladas descontada pelo IPCA projetado; e (ii) a taxa efetiva da NTN-B. O efeito do ajuste a valor presente no resultado consolidado no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2024 foi uma despesa de R\$ 8.051 (despesa de R\$ 3.686 em 30 de setembro de 2023 e despesa de R\$ 5.574 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023).

A taxa de desconto aplicada para os contratos variou de 7,29% a 7,41% a.a. no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2024 (6,70% a 7,76% a.a. em 30 de setembro de 2023).

(b) refere-se à provisão para perda esperada sobre os recebíveis, relacionados a “pró-soluto” para ajustar o ativo financeiro ao valor recuperável de acordo com a NBC TG 48. No período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2024, a administração revisou a estimativa de perda esperada com os seus recebíveis relacionados a “pró soluto”, considerando em seu cálculo, a análise de toda a base histórica de inadimplência e o *aging* de vencimento dos montantes a receber, definindo a perda esperada por faixa de vencimento, resultando em um complemento do ajuste de perdas esperadas com créditos de R\$ 2.637; e

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

Notas Explicativas

Para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

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

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

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Vencidas		
Até 60 dias	19.933	37.642
De 61 a 90 dias	24.418	20.757
De 91 a 180 dias	37.056	24.832
Acima de 180 dias	21.093	20.923
Subtotal	102.500	104.154
A vencer		
Até 01 ano	635.567	414.627
Até 03 anos	220.987	145.109
Acima de 03 anos	55.748	48.299
Subtotal	912.302	608.035
Total vencidas e a vencer	1.014.802	712.189
Perda Esperada com Crédito (PEC), provisão para distrato e ajuste a valor presente		
Perda esperada com crédito	(43.957)	(41.320)
Provisão para distrato	(90.754)	(79.477)
Ajuste a valor presente	(29.067)	(21.016)
Total	(163.778)	(141.813)
Total	851.024	570.376

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

Movimentação da provisão para distratos

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Saldo inicial	(79.477)	(7.735)
Adições	(19.165)	(71.742)
Reversões	7.888	-
Saldo final	(90.754)	(79.477)

Movimentação das perdas esperadas com créditos

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Saldo inicial	(41.320)	(17.641)
Adições	(29.205)	(23.679)
Reversões	26.568	-
Saldo final	(43.957)	(41.320)

Notas Explicativas

Para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

6. Imóveis a comercializar

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Imóveis concluídos	-	-	22.480	68.641
Imóveis em construção	-	-	502.817	479.110
Terrenos para futuras incorporações (i)	-	-	87.750	301.982
Adiantamento para compra de terrenos (ii)	4.368	701	79.059	25.406
Adiantamento a fornecedores (elevadores)	-	-	37.301	14.815
Provisão para distratos	-	-	59.762	54.643
Juros capitalizados	-	-	5.732	6.805
Total	4.368	701	794.909	951.402
Circulante	4.368	-	764.659	844.451
Não circulante	-	701	30.250	106.951

(i) inclui no saldo consolidado a mais valia de R\$ 15.650, sendo R\$ 2.422, por aquisição de investimento da controladora (Nota Explicativa nº 10-a) e R\$13.509, por aquisição de investimento de empresa controlada (Nota Explicativa nº 10-f)(R\$ 2.416 em 31 de dezembro de 2023) ; e

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

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

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

A movimentação dos encargos financeiros capitalizados no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2024 e no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023 está assim representada:

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Saldo inicial	6.805	15.204
Encargos financeiros reconhecidos no custo dos imóveis vendidos (Nota Explicativa nº 26)	(21.818)	(41.430)
Encargos financeiros capitalizados (Nota Explicativa nº 13)	20.745	33.031
Total	5.732	6.805

7. Tributos a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
IRPJ e CSLL a recuperar	746	746	803	805
CSRF a recuperar	724	212	724	212
IRRF a recuperar	6.857	5.723	11.009	8.657
Imposto de renda e contribuição social diferidos	1.543	1.082	1.180	661
Outros	42	41	42	42
Total	9.912	7.804	13.758	10.377

Notas Explicativas

Para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

8. Outros créditos

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Adiantamentos a fornecedores	9.935	15.141	11.199	5.028
Adiantamentos a funcionários	1.052	-	2.885	-
Comissões e prêmios	-	-	37.229	25.579
Depósitos judiciais	-	-	2.098	2.098
Outros	679	1	3.258	286
Total	11.666	15.142	56.669	32.991

9. Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Ativo				
Conta corrente controladas (i)	161.479	34.128	-	-
Não circulante	161.479	34.128	-	-
Passivo				
Conta corrente controladas e não controladas(i)	451.329	53.419	5.537	5.546
Outras contas a pagar a partes relacionadas (ii)	5.126	5.126	5.126	5.126
Total	456.455	58.545	10.663	10.672
Circulante	454.033	56.123	8.241	8.250
Não circulante	2.422	2.422	2.422	2.422

(i) conta corrente controladas e não controladas

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

Os recursos são repassados às controladas por meio de conta corrente sem prazo de vencimento e são devolvidos na medida em que há disponibilidade de caixa nos empreendimentos. A Companhia não espera perdas na realização dos saldos a receber com partes relacionadas. Os montantes a pagar relacionados a conta corrente representam as transferências dos recursos em caixa das controladas para a gestão financeira centralizada pela Companhia e são reconhecidos no passivo circulante..

Os saldos de conta corrente, ativos e passivos, estão registrados com base nos valores contábeis e estão assim apresentadas:

Controladora - ativo não circulante

Ativo não circulante	Controladora	
	30/09/2024	31/12/2023
Conta corrente com controladas		
Plano S Vendas Consultoria de Imóveis Ltda.	9.714	-
Plano Cambuí Empreendimentos Imobiliários Ltda.	92	-
Plano Angelim Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.343	2.611
Plano Pinheiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.940	-
Plano Danúbio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.965	-
Plano Madeira Empreendimentos Imobiliários. Ltda.	84	-
Plano Paraíba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	43	-

Notas Explicativas

Para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

Ativo não circulante	Controladora	
	30/09/2024	31/12/2023
Conta corrente com controladas		
Plano Sena Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.470	-
Plano Reno Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.078	-
Plano Aracati Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.084	-
Plano Tapajós Empreendimentos Imobiliários Ltda.	14.391	-
Plano Paranapanema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3	-
Plano Biritiba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.970	-
Plano Guaporé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.325	2.782
Plano Jari Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.483	-
Plano Jaguaribe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.838	-
Plano Japurá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.197	9.614
Plano Sarapuí Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.587	-
Plano Sorocaba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.582	-
Ma Rio Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.536	13.114
Plano Congo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.815	-
Plano Candeias Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4	-
Plano Purus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	304	-
Plano Dom Manuel Empreendimentos Imobiliários Ltda.	16.986	4.499
Plano Capivari Empreendimentos Imobiliários Ltda.	15.745	-
Living Brotas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	56	-
Plano Pirapora Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.286	-
Plano Timbó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	800	-
Plano Gravataí Empreendimentos Imobiliários Ltda.	771	-
Plano Tiete Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.525	79
Plano Eufrates Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.229	-
Plano Videira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.648	-
Plano Xingu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	130	-
Plano Caraíva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	160	-
Plano Marajó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9	-
Plano Mucuri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	137	-
Plano Paraguai Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4	-
Plano Itararé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7	-
Plano Ágata Empreendimentos Imobiliários Ltda.	187	-
MA Rio Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	438	-
PLAK1 Empreendimentos Partic. SPE Ltda.	1.862	-
Plano Giovanni Gronchi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.651	1.429
Total	161.479	34.128

Controladora - passivo circulante

Passivo circulante	Controladora	
	30/09/2024	31/12/2023
Conta corrente com controladas		
Plano Cambara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	26.944	-
Plano Jacarandá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.689	-
Plano Laranjeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.688	-
Plano Cabreúva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	531	-
Plano Carvalho Empreendimentos Imobiliários Ltda.	34.209	35.694
Plano Peroba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.155	-
Plano Guarita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.991	-
Plano Coqueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	14.425	-
Plano Magnolia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	126	-
Plano Limeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	14.877	-
Plano Amazonas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.931	-
Plano Tocantins Empreendimentos Imobiliários Ltda.	17.559	-
Plano Araguaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	268	-
Plano Solimões Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.679	-
Plano Tigre Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.616	-

Notas Explicativas

Para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

Passivo circulante	Controladora	
	30/09/2024	31/12/2023
Conta corrente com controladas		
Plano São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	27.405	-
Plano Colorado Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.778	-
Plano Columbia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	37.861	-
Plano Jordao Empreendimentos Imobiliários Ltda.	46.733	-
Plano Nilo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	700	-
Plano Paraná Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.896	-
Plano Canoas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	26.101	-
Plano Iguazu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	23.126	9.165
Plano Ipiranga Empreendimentos Imobiliários Ltda.	74.041	-
Plano Juruá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.252	-
Plano Tejo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	13.418	-
Plano Piracicaba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22.330	8.560
Total	451.329	53.419

Consolidado - passivo circulante	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Partes relacionadas não controladas		
Mundo Apto Empreendimentos e Participações Ltda.	3.107	3.107
VR Desenvolvimento de Negócios S.A.	2.430	2.439
Total	5.537	5.546

(ii) outras contas a pagar com partes relacionadas

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

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

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

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

	Controladora e consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Plano Cambara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.704	2.704
Plano Laranjeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.422	2.422
Total	5.126	5.126
Circulante	2.704	2.704
Não circulante	2.422	2.422

O cronograma de vencimento dessas obrigações está demonstrado a seguir:

	Controladora e consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
2024	2.704	2.704
Acima de 2025	2.422	2.422
Total	5.126	5.126

Notas Explicativas

Para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

Contrato de aluguel

A controlada Plano S Vendas Consultoria de Imóveis Ltda., adquirida pela Companhia em 1º de julho de 2019, possui contratos de aluguel com empresas dos acionistas controladores, negociados em condições usuais de mercado, referente ao imóvel onde se localizam suas instalações. O contrato é reconhecido como arrendamento mercantil (Nota Explicativa nº 11)

Remuneração de pessoal-chave da administração

A remuneração global dos diretores estatutários registrada no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2024 foi de R\$ 17.300 e R\$ 17.030, respectivamente na controladora e no consolidado (em setembro de 2023 foi R\$ 9.695 na controladora e R\$ 10.534, no consolidado). Essas despesas encontram-se registradas na rubrica “Remuneração de administradores” e apresentadas na Nota Explicativa nº 28 - Despesas Administrativas.

Conforme AGOE realizada em 25 de abril de 2024, foi aprovada a remuneração anual global do conselho de administração, diretoria executiva, comitê de auditoria e conselho fiscal da Companhia no montante global anual de até R\$ 35.500.

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Investimentos				
Em controladas	1.081.393	735.115	-	-
Em coligadas	813	1.061	813	1.061
Mais valia na aquisição de investimentos	2.141	2.416		
Total	1.084.347	738.592	813	1.061

Provisão para perda com investimentos

As perdas para os investimentos em controladas com o passivo a descoberto foram reclassificadas para a rubrica “Provisão para perda com investimentos”, do passivo não circulante considerando que a Companhia arca com todas as obrigações legais das controladas.

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Em controladas	20.125	6.173	-	-

b) Movimentações dos investimentos

Nos quadros a seguir estão resumidas as principais movimentações nos investimentos no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2024 e exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Saldo em 1º de janeiro	732.419	633.207	1.061	1.534
Adição de investimentos - aquisição/integralização de capital/AFAC em controladas	27.659	221.956	-	-
Baixa de investimentos - venda de participações	-	(13)	-	-
Mais valia na aquisição de investimento	-	2.767	-	-
Amortização da mais valia na aquisição de investimento	(275)	(351)	-	-
Dividendos recebidos	(50.421)	(495.608)	-	-
Equivalência patrimonial -controladas e coligadas	354.840	370.461	(248)	(473)
Investimentos antes da provisão para perda	1.061.522	732.419	813	1.061
Provisão para perda com investimentos em controladas com passivo a descoberto (Passivo não circulante)	20.125	6.173	-	-
Total	1.084.347	738.592	813	1.061

Notas Explicativas**c) Principais informações dos investimentos em controladas e coligadas**

Investida	(% Particip.)	30/09/2024					Controladora	
		Ativo	Passivo	Balanço patrimonial		Investimento	Equivalência patrimonial	
				PL antes do resultado	Resultado			
Plano Pinheiro Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	20.199	16.096	3.188	915	4.103	915	
Plano Amazonas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	40.813	11.596	23.188	6.029	29.217	6.029	
Plano Madeira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	778	514	311	(47)	264	(47)	
Plano Cambara Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	87.922	34.158	43.683	10.081	53.764	10.081	
Plano Cambuí Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	5.898	1.220	4.341	337	4.678	337	
Plano Carvalho Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	49.733	2.215	48.271	(753)	47.518	(753)	
Plano Peroba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	21.003	3.566	11.138	6.299	17.437	6.299	
Plano Jacarandá Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	84.053	36.895	21.556	25.602	47.158	25.602	
Living Brotas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	64	1.030	(942)	(24)	(966)	(24)	
Plano Xingu Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	1.230	479	728	23	751	23	
Plano Angelim Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	1.748	8.609	(3.394)	(3.467)	(6.861)	(3.467)	
Plano Guarita Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	45.098	25.708	8.347	11.043	19.390	11.043	
Plano Limeira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	44.680	14.730	16.575	13.375	29.950	13.375	
Plano Videira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	13.622	6.229	7.493	(100)	7.393	(100)	
Plano Solimões Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	15.364	3.386	4.790	7.188	11.978	7.188	
Plano Paraíba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	159	205	(17)	(29)	(46)	(29)	
Plano Magnólia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	659	49	573	37	610	37	
Plano Cabreúva Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	2.079	156	1.814	109	1.923	109	
Plano Coqueiro Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	33.367	9.244	7.437	16.686	24.123	16.686	
Plano Iguaçu Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	139.324	93.397	24.039	21.888	45.927	21.888	
Plano Danúbio Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	10.986	6.251	4.779	(44)	4.735	(44)	
Plano Tiete Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	1.626	1.719	425	(518)	(93)	(518)	
Plano Araguaia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	960	226	797	(63)	734	(63)	
Plano Tocantins Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	27.979	2.211	27.868	(2.100)	25.768	(2.100)	
Plano Nilo Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	3.281	433	2.857	(9)	2.848	(9)	
Plano Colorado Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	30.128	5.217	15.598	9.313	24.911	9.313	
Subtotal						397.214	121.771	

Notas Explicativas

Investida	(%) Particip.	30/09/2024					
		Balanço patrimonial				Controladora	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
Plano Ipiranga Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	116.285	77.990	25.128	13.167	38.295	13.167
Plano Tigre Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	29.155	5.799	13.514	9.842	23.356	9.842
Plano São Francisco Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	125.845	42.865	42.145	40.835	82.980	40.835
Plano Sena Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	2.847	3.044	265	(462)	(197)	(462)
Plano Columbia Empreend. Imob. Ltda. (f)	100,00%	87.652	38.380	45.003	4.269	43.105	4.269
Plano S Vendas Consultoria de Imóveis Ltda.	100,00%	4.129	14.093	(1.433)	(8.531)	(9.964)	(8.531)
Plano Jordao Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	158.523	48.593	55.064	54.866	109.930	54.866
Plano Paraná Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	38.929	12.416	12.806	13.707	26.513	13.707
Plano Piracicaba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	72.425	46.099	24.098	2.228	26.326	2.228
Plano Tejo Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	43.930	19.588	21.449	2.893	24.342	2.893
Plano Reno Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	58.818	54.801	4.238	(221)	4.017	(221)
Plano Aracati Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	3.745	1.161	2.768	(184)	2.584	(184)
Plano Eufrates Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	71.179	40.946	14.059	16.174	30.233	16.174
Plano Tapajós Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	112.340	105.551	8.072	(1.283)	6.789	(1.283)
Plano Laranjeira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	58.082	23.870	25.650	8.562	34.212	8.562
Plano Pitangueiras Empreend. Imob. Ltda. - SCP	99,99%	5.592	(19.625)	25.187	30	25.224	30
Plano Biritiba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	79.232	62.519	21.360	(4.647)	16.713	(4.647)
Plano Canoas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	70.705	22.291	19.583	28.831	48.414	28.831
Plano Guaporé Empreend. Imob. Ltda.	50,00%	5.984	6.240	(103)	(153)	(128)	(76)
Plano Jarí Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	13.909	13.115	710	84	794	84
Plano Paranapanema Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	6	3	7	(4)	3	(4)
Subtotal						533.541	180.080

Notas Explicativas

Para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

Investida	(% Particip.)	30/09/2024					
		Balço patrimonial			Controladora		
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
Plano Jaguaribe Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	5.739	7.364	1.730	(3.355)	(1.625)	(3.355)
Plano Japurá Empreend. Imob. Ltda.	60,00%	94.341	69.736	(2.162)	26.767	14.763	16.060
Plano Pirapora Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	3.551	3.320	270	(39)	231	(39)
Plano Sarapuá Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	4.514	1.597	2.969	(52)	2.917	(52)
Plano Sorocaba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	28.915	25.542	2.275	1.098	3.373	1.098
Plak 1 - Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	50,00%	85.797	44.961	24.127	16.709	13.668	8.355
MA Rio Branco Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	50,00%	77.914	73.908	(598)	4.604	1.969	2.303
Plano Congo Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	3.673	2.927	903	(157)	746	(157)
Plano Gravataí Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	978	796	226	(44)	182	(44)
Plano Juruá Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	15.105	12.520	327	2.258	2.585	2.258
Plano Purus Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	1.163	308	924	(69)	855	(69)
Plano Timbo Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	1.692	928	813	(49)	764	(49)
Plano Dom Manoel Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	54.780	52.450	1.389	941	2.330	941
Plano Giovanni Gronchi Empreend. Imob. Ltda.	70,00%	180.624	58.751	88.097	33.776	85.311	23.643
Plano Capivari Empreend. Imob. Ltda. (ii)	100,00%	70.800	68.189	-	2.611	2.611	2.611
Plano Caraíva Empreend. Imob. Ltda. (ii)	100,00%	155	275	-	(120)	(120)	(120)
Plano Marajó Empreend. Imob. Ltda. (ii)	100,00%	5	9	-	(4)	(4)	(4)
Plano Mucuri Empreend. Imob. Ltda. (ii)	100,00%	82	146	-	(64)	(64)	(64)
Plano Paraguaçu Empreend. Imob. Ltda. (ii)	100,00%	2	4	-	(2)	(2)	(2)
BRO 2020 Participações S.A.	1,84%					813	(248)
Subtotal						131.303	53.066

Notas Explicativas

Para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

Investida	(% Particip.)	30/09/2024					
		Balço patrimonial				Controladora	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
Plano Candeias Empreend.Imob. Ltda. (ii)	100,00%	14	4	10	-	10	-
Plano Itarare Empreend.Imob. Ltda. (ii)	100,00%	2	7	10	(15)	(5)	(15)
Plano Mississippi Empreend.Imob. Ltda. (ii)	100,00%	10	1	10	(1)	9	(1)
Plano Paranagua Empreend.Imob. Ltda. (ii)	100,00%	10	1	10	(1)	9	(1)
Plano Taquari Empreend.Imob. Ltda. (ii)	100,00%	10	-	10	-	10	-
Plano Agata Empreend.Imob. Ltda. (ii)	100,00%	227	277	10	(60)	(50)	(60)
Plano Ambar Empreend.Imob. Ltda. (ii)	100,00%	10	-	10	-	10	-
Plano Ametista Empreend.Imob. Ltda. (ii)	100,00%	10	-	10	-	10	-
Plano Fosfato Empreend.Imob. Ltda. (ii)	100,00%	10	-	10	-	10	-
Plano Magnésio Empreend.Imob. Ltda. (ii)	100,00%	10	-	10	-	10	-
Subtotal						23	(77)
Mais valia de ativos líquida	-	-	-	-	-	2.141	-
Provisão para perda com investimentos	-	-	-	-	-	20.125	-
Total investimentos na controladora						1.084.347	354.840

(i) sociedades controladas constituídas no exercício 2023; e

(ii) sociedades controladas constituídas no período findo em 30 de setembro de 2024.

Notas Explicativas

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

Notas Explicativas

Para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

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

Notas Explicativas

Investida	(% Particip.)	31/12/2023					Controladora	
		Ativo	Passivo	Balço patrimonial PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial	
Plano Jaguaribe Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	1.735	05	1.837	(107)	1.730	(107)	
Plano Japurá Empreend. Imob. Ltda.	60,00%	80.756	67.918	(470)	13.308	7.703	7.985	
Plano Pirapora Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	274	04	343	(73)	270	(73)	
Plano Sarapuá Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	2.969	00	3.048	(79)	2.969	(79)	
Plano Sorocaba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	2.296	21	2.396	(121)	2.275	(121)	
Plak 1 - Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	50,00%	41.313	30.687	3.009	7.617	5.313	3.808	
MA Rio Branco Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	50,00%	60.630	61.229	(2.033)	1.434	(335)	717	
Plano Congo Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	1.010	107	971	(68)	903	(68)	
Plano Gravataí Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	229	03	289	(63)	226	(63)	
Plano Juruá Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	331	04	391	(64)	327	(64)	
Plano Purus Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	930	06	991	(67)	924	(67)	
Plano Timbo Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	815	02	835	(22)	813	(22)	
Plano Dom Manoel Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	42.073	40.684	4.280	(2.891)	1.389	(2.891)	
Plano Giovanni Gronchi Empreend. Imob. Ltda.	70,00%	102.287	38.937	68.361	(5.011)	44.509	(3.508)	
BRO 2020 Participações S.A.	1,84%	16.006	33.884	7.838	(25.716)	1.061	(472)	
Subtotal						70.077	4.974	
Mais valia de ativos - líquida	-	-	-	-	-	2.416	-	
Provisão para perda com investimentos	-	-	-	-	-	6.173	-	
Total investimentos na controladora						738.592	370.461	

(i) sociedades controladas constituídas no exercício 2023.

Notas Explicativas**Principais informações dos investimentos em coligadas**

Investida	(% Particip.)	30/09/2024					
		Balço patrimonial				Consolidado	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
BRO 2020 Participações S.A.	1,84%					813	(248)
Total de investimentos no consolidado						813	(248)

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

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

Investida	(% Particip	Saldo final 31/12/2023	Adições	Amortiz. Mais valia	30/09/2024		Equivalência patrimonial	Saldo final
					Dividendos			
Plano Pinheiro Empreend Imob Ltda.	100,00%	3.188	-	-	-	-	915	4.103
Plano Amazonas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	56.209	-	-	(33.021)	-	6.029	29.217
Plano Madeira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	311	-	-	-	-	(47)	264
Plano Cambara Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	43.683	-	-	-	-	10.081	53.764
Plano Cambuí Empreend Imob Ltda.	100,00%	4.341	-	-	-	-	337	4.678
Plano Carvalho Empreend Imob Ltda.	100,00%	48.271	-	-	-	-	(753)	47.518
Plano Peroba Empreend Imob Ltda.	100,00%	11.138	-	-	-	-	6.299	17.437
Plano Jacarandá Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	21.557	-	-	-	-	25.602	47.159
Living Brotas Empreend Imob Ltda.	100,00%	(942)	-	-	-	-	(24)	(966)
Plano Xingu Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	729	-	-	-	-	22	751
Plano Angelim Empreend Imob Ltda.	100,00%	(3.394)	-	-	-	-	(3.467)	(6.861)
Plano Guarita Empreend Imob Ltda.	100,00%	8.347	-	-	-	-	11.043	19.390
Plano Limeira Empreend Imob Ltda.	100,00%	16.575	-	-	-	-	13.375	29.950
Plano Videira Empreend Imob Ltda.	100,00%	5.493	2.000	-	-	-	(100)	7.393
Plano Solimões Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	4.790	-	-	-	-	7.188	11.978
Plano Paraíba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	(17)	-	-	-	-	(29)	(46)
Plano Magnolia Empreend Imob Ltda.	100,00%	573	-	-	-	-	37	610
Plano Cabreúva Empreend Imob Ltda.	100,00%	1.814	-	-	-	-	109	1.923
Plano Coqueiro Empreend Imob Ltda.	100,00%	7.437	-	-	-	-	16.686	24.123
Plano Iguaçú Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	24.039	-	-	-	-	21.888	45.927
Plano Danúbio Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	4.779	-	-	-	-	(44)	4.735
Plano Tiete Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	425	-	-	-	-	(518)	(93)
Plano Araguaia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	797	-	-	-	-	(63)	734
Plano Tocantins Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	27.867	-	-	-	-	(2.100)	25.767
Plano Nilo Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	2.857	-	-	-	-	(9)	2.848
Plano Colorado Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	15.598	-	-	-	-	9.313	24.911
Subtotal		306.465	2.000	-	(33.021)	-	121.770	397.214

Notas Explicativas

Para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

Investida	(% Particip	30/09/2024					
		Saldo final 31/12/2023	Adições	Amortiz. Mais valia	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldo final
Plano Ipiranga Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	25.128	-	-	-	13.167	38.295
Plano Tigre Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	13.514	-	-	-	9.842	23.356
Plano São Francisco Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	42.145	-	-	-	40.835	82.980
Plano Sena Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	265	-	-	-	(462)	(197)
Plano Columbia Empreend. Imob. Ltda. (f)	100,00%	38.836	-	-	-	4.269	43.105
Plano S Vendas Consultoria De Imóveis	100,00%	(1.433)	-	-	-	(8.531)	(9.964)
Plano Jordao Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	55.064	-	-	-	54.866	109.930
Plano Paraná Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	12.806	-	-	-	13.707	26.513
Plano Piracicaba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	24.098	-	-	-	2.228	26.326
Plano Tejo Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	21.449	-	-	-	2.893	24.342
Plano Reno Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	4.238	-	-	-	(221)	4.017
Plano Aracati Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	2.768	-	-	-	(184)	2.584
Plano Eufrates Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	14.059	-	-	-	16.174	30.233
Plano Tapajós Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	8.072	-	-	-	(1.283)	6.789
Plano Laranjeira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	25.650	-	-	-	8.562	34.212
Plano Pitangueiras Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	25.194	-	-	-	30	25.224
Plano Biritiba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	21.360	-	-	-	(4.647)	16.713
Plano Canoas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	19.583	-	-	-	28.831	48.414
Plano Guaporé Empreend. Imob. Ltda.	50,00%	(52)	-	-	-	(76)	(128)
Plano Jarí Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	710	-	-	-	84	794
Plano Paranapanema Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	7	-	-	-	(4)	3
Subtotal		353.461	-	-	-	180.080	533.541

Notas Explicativas

Para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

Investida	(% Particip	30/09/2024					
		Saldo final 31/12/2023	Adições	Amortiz. Mais valia	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldo final
Plano Jaguaribe Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	1.730	-	-	-	(3.355)	(1.625)
Plano Japurá Empreend. Imob. Ltda.	60,00%	7.703	-	-	(9.000)	16.060	14.763
Plano Pirapora Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	270	-	-	-	(39)	231
Plano Sarapuí Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	2.969	-	-	-	(52)	2.917
Plano Sorocaba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	2.275	-	-	-	1.098	3.373
Plak 1 - Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	60,00%	5.313	-	-	-	8.355	13.668
MA Rio Branco Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	50,00%	(335)	-	-	-	2.304	1.969
Plano Congo Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	903	-	-	-	(157)	746
Plano Gravataí Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	226	-	-	-	(44)	182
Plano Juruá Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	327	-	-	-	2.258	2.585
Plano Purus Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	924	-	-	-	(69)	855
Plano Timbo Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	813	-	-	-	(49)	764
Plano Dom Manoel Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1.389	-	(275)	-	941	2.330
Plano Giovanni Gronchi Empreend. Imob. Ltda.	70,00%	44.509	25.559	-	(8.400)	23.643	85.311
Plano Capivari Empreend. Imob. Ltda. (ii)	100,00%	-	-	-	-	2.611	2.611
Plano Caraiva Empreend. Imob. Ltda. (ii)	100,00%	-	-	-	-	(120)	(120)
Plano Marajó Empreend. Imob. Ltda. (ii)	100,00%	-	-	-	-	(4)	(4)
Plano Mucuri Empreend. Imob. Ltda. (ii)	100,00%	-	-	-	-	(64)	(64)
Plano Paraguaçu Empreend. Imob. Ltda. (ii)	100,00%	-	-	-	-	(2)	(2)
BRO 2020 Participações S.A.	1,84%	1.061	-	-	-	(248)	813
Subtotal		70.077	25.559	(275)	(17.400)	53.067	131.303

Notas Explicativas

Investida	(% Particip)	30/09/2024					
		Saldo final 31/12/2023	Adições	Amortiz. Mais valia	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldo final
Plano Candeias Empreendimento (ii)	100,00%	-	10			-	10
Plano Itarare Empreendimento (ii)	100,00%	-	10			(15)	(5)
Plano Mississippi Empreendimento (ii)	100,00%	-	10			(1)	9
Plano Paranagua Empreendimento (ii)	100,00%	-	10			(1)	9
Plano Taquari Empreendimento (ii)	100,00%	-	10			-	10
Plano Agata Empreendimento (ii)	100,00%	-	10			(60)	(50)
Plano Ambar Empreendimento (ii)	100,00%	-	10			-	10
Plano Ametista Empreendimento (ii)	100,00%	-	10			-	10
Plano Fosfato Empreendimento (ii)	100,00%	-	10			-	10
Plano Magnésio Empreendimento (ii)	100,00%	-	10			-	10
Plano Trisul Empreendimento (ii)	100,00%	-	-			-	-
Subtotal			100	-	-	(77)	23
Investimentos antes da provisão para perda		732.419	27.659	(275)	(50.421)	354.840	1.064.222
Provisão para perda com investimentos		-	-	-	-	-	20.125
Total de investimentos		732.419	27.659	(275)	(50.421)	354.840	1.084.347

(i) sociedades controladas constituídas no exercício 2023; e

(ii) sociedades controladas constituídas em 2024, vide detalhes no item (i) a seguir.

Notas Explicativas

Para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

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

Notas Explicativas

Para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

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

Notas Explicativas

Investida	(% Particip	31/12/2023					Equivalência patrimonial	Saldo final
		Saldo final 31/12/2022	Adições	Baixas	Dividendos			
Plano Jaguaribe Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	(10)	1.847	-	-	(107)	1.730	
Plano Japurá Empreend. Imob. Ltda.	60,00%	(282)	-	-	-	7.985	7.703	
Plano Pirapora Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	8	335	-	-	(73)	270	
Plano Sarapuí Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	(18)	3.066	-	-	(79)	2.969	
Plano Sorocaba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	8	2.388	-	-	(121)	2.275	
Plak 1 - Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	60,00%	-	1.505	-	-	3.808	5.313	
MA Rio Branco Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	50,00%	(1.053)	-	-	-	718	(335)	
Plano Congo Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	-	971	-	-	(68)	903	
Plano Gravataí Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	-	289	-	-	(63)	226	
Plano Juruá Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	-	391	-	-	(64)	327	
Plano Purus Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	-	991	-	-	(67)	924	
Plano Timbo Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	-	835	-	-	(22)	813	
Plano Dom Manoel Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	6.648	-	48	(2.891)	1.389	
Plano Giovanni Gronchi Empreend. Imob. Ltda.	70,00%	-	32.031	-	15.986	(3.508)	44.510	
BRO 2020 Participações S.A.	1,84%	1.534	-	-	-	(473)	1.061	
Subtotal		189	51.297	-	16.034	4.974	70.077	
Total investimentos antes da provisão para perda		633.207	224.372	(13)	(495.608)	370.461	732.419	
Provisão para perda com investimentos							6.173	
Total de investimentos		633.207	224.372	(13)	(495.608)	370.461	738.592	

(i) sociedades controladas constituídas no exercício 2023.

Notas Explicativas**e) Movimentação dos investimentos no consolidado**

Investida	(% Particip.)	31/12/2023		30/09/2024	
		Saldo inicial	Adições	Equivalência patrimonial	Saldo final
BRO 2020 Participações S.A.	1,84%	1.061	-	(248)	813
Total geral	-	1.061		(248)	813

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

Notas Explicativas

Para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

f) Aquisição de participação societária por empresa controlada

Em 25 de setembro de 2024, a controlada Plano Columbia Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Plano Columbia) adquiriu o controle da AK 19 Empreendimentos e Participações Ltda. (AK19), por meio da aquisição de 74% das cotas do seu capital social. A Plano Columbia dará andamento, por meio da AK19, à segunda fase do empreendimento, cuja primeira fase já foi integralmente concluída, restando a parcela do terreno, que será utilizada para a incorporação imobiliária. O investimento resultou em mais valia de R\$ 13.509, calculada de acordo com estudo de viabilidade econômica realizado pela Companhia, que será amortizada pelo curso da incorporação proporcionalmente à apropriação dos custos incorridos pelo empreendimento. A referida mais valia é alocada no consolidado, na rubrica Imóveis a comercializar (Nota Explicativa nº 6);

11. Arrendamentos

A Companhia e suas controladas adotaram a NBC TG 06 (R2) para o reconhecimento dos seus arrendamentos mercantis, apresentados nas contas ativo direito de uso; e arrendamentos a pagar conforme a seguir:

a) Ativos de direito de uso

Ativos de direito de uso	2024	
	Controladora	Consolidado
Em 1º de janeiro de 2024	22.688	23.962
(+/-) Adições por novos contratos e remensurações	849	1.378
(-) Baixa de direito de uso	(1.143)	(1.143)
(-) Transferência de contrato	(161)	-
(-) Depreciação	(2.201)	(2.832)
Em 30 de setembro de 2024	20.032	21.365

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

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

	30/09/2024		31/12/2023	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
2024	993	1.162	3.314	3.845
2025	3.974	4.627	4.608	5.065
2026	3.749	4.212	3.751	4.009
Acima de 2026	21.453	21.560	20.583	20.585
Total	30.169	31.561	32.256	33.504

Notas Explicativas

Para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

Juros a apropriar

	30/09/2024		31/12/2023	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Valores para liquidação em até 12 meses - passivo circulante	(1.459)	(1.586)	(1.737)	(1.936)
Valores para liquidação após 12 meses - passivo não circulante	(5.661)	(5.717)	(6.488)	(6.488)
Total	(7.120)	(7.303)	(8.225)	(8.424)
Arrendamento a pagar, líquido	23.049	24.258	24.031	25.080
Circulante	2.621	3.136	1.630	1.962
Não circulante	20.428	21.122	22.401	23.118

Movimentação de arrendamentos a pagar

	Controladora	Consolidado
	2024	2024
Em 1º de janeiro de 2024	24.031	25.080
(-) Contraprestação paga	(2.169)	(2.838)
(+) Adições por novos contratos e remensurações (i)	849	1.378
(-) Baixa de direito de uso (i)	(1.143)	(1.143)
(-) Transferência de contrato	(161)	-
(+) Juros apropriados no exercício	1.642	1.781
Em 30 de setembro de 2024	23.049	24.258
Circulante	2.621	3.136
Não circulante	20.428	21.122

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

c) Valores reconhecidos no resultado

	Controladora	Consolidado
Despesas de depreciação de ativos de direitos de uso	(2.201)	(2.832)
Despesas com juros de passivos de arrendamento	1.642	1.781
Créditos de PIS e Cofins sobre arrendamento (i)	-	-
Total	(559)	(1.051)

(i) a Companhia não possui receitas, ou ainda, expectativa de geração de receitas, tributadas ou que venham a ser tributadas pelas contribuições PIS e Cofins no regime não cumulativo. Dessa forma, na avaliação da administração, não há potencial geração de créditos de PIS e Cofins decorrentes das contraprestações pagas dos contratos de arrendamentos.

As despesas com locações incorridas pela Companhia e suas controladas para os contratos de curto prazo, assim como, para os quais o ativo subjacente é de baixo valor são reconhecidos no resultado do período. O montante reconhecido nos resultados consolidados do período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2024 foi de R\$ 1.215 (R\$ 855 em 31 de dezembro de 2023).

Notas Explicativas

Para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

d) Outras considerações

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

Fluxos estimados de pagamentos atualizados pela inflação

	2025	2026	Acima de 2026	Arrendamento a pagar
IGP-M (*)	3,97%	4,00%	3,90%	
Controladora	3.974	3.749	21.453	29.176
Inflação	158	150	837	1.145
Com inflação	4.132	3.899	22.290	30.321
Consolidado	4.627	4.212	21.560	30.399
Inflação	184	168	841	1.193
Com inflação	4.811	4.380	22.401	31.592

(*) 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	559	581	2.201	2.287
Consolidado	1.051	1.092	2.832	2.942

Notas Explicativas

Para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

12. Imobilizado

	Vida útil	Controladora		Consolidado	
		30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Estande de vendas	De 13 a 18 meses	12.849	12.195	12.733	12.079
Benfeitorias em imóveis de terceiros (i)	25 anos	11.007	219	11.008	235
Equipamentos informática	05 anos	1.192	857	1.316	1.020
Móveis e utensílios	10 anos	26	15	69	39
Instalações	10 anos	-	-	4	5
Máquinas e equipamentos	10 anos	17	15	23	21
Total		25.091	13.301	25.153	13.399

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

A movimentação do imobilizado no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2024 e exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023 está demonstrada a seguir:

	30/09/2024						
	Controladora						
	Estande de vendas	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Equipamentos Informática - Hardware	Móveis e utensílios	Máquinas e equipamentos	Instalações	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2023	12.195	219	857	15	15	-	13.301
Aquisições	8.951	12.772	637	14	2	-	22.376
Baixas	(8.297)	-	-	-	-	-	(8.297)
Depreciação	-	(1.984)	(302)	(3)	-	-	(2.289)
Saldo em 30 de setembro de 2024	12.849	11.007	1.192	26	17	-	25.091

Notas Explicativas

	30/09/2024						Total
	Estande de vendas	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Equipamentos Informática - <i>Hardware</i>	Móveis e utensílios	Máquinas e equipamentos	Instalações	
Saldo em 31 de dezembro de 2023	12.079	235	1.020	39	21	5	13.399
Aquisições	8.951	12.772	642	35	5	-	22.405
Baixas	-	-	-	-	-	-	-
Depreciação	(8.297)	(1.999)	(346)	(5)	(3)	(1)	(10.651)
Saldo em 30 de setembro de 2024	12.733	11.008	1.316	69	23	4	25.153

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

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

Notas Explicativas

Para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

13. Empréstimos e financiamentos

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

Instituição financeira	Classificação	Taxas	Controladora		Consolidado	
			30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Caixa Econômica Federal	Crédito Associativo (financiamento à produção)	De 8,30% a 9% + TR ao ano	-	-	221.003	260.361
Caixa Econômica Federal	Crédito Associativo (financiamento à produção)	Poupança + 5% ao ano	-	-	-	4.488
Banco Votorantim S.A.	Cédula de crédito bancário (a)	CDI + 2,2% a.a.	-	40.000	-	40.000
Banco do Bradesco	Cédula de crédito bancário (b)	CDI + 1,8 % a.a.	-	82.686	-	82.686
Banco Itaú	Cédula de crédito Bancário (c)	CDI + 1,25% a.a.	-	-	-	-
Total			-	122.686	221.003	387.535
Circulante	-	-	-	122.686	-	134.708
Não circulante			-	-	221.003	252.827

Notas Explicativas

Crédito associativo - Caixa Econômica Federal

Financiamentos obtidas pelas controladas junto à Caixa Econômica Federal na modalidade de Crédito Associativo (Financiamento à Produção). A totalidade dos montantes captados sob essa modalidade estão sujeitos à remuneração de juros que variam de 8,30% a 9,91% ao ano, mais a variação da Taxa Referencial (TR). Os contratos de financiamentos estão garantidos por hipotecas e outras avenças dos respectivos imóveis e possuem a própria Companhia como fiadora.

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

Ocorrência de vencimento antecipado da dívida

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

Até a data de emissão destas informações contábeis intermediárias, assim como durante todo o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023, a Companhia cumpriu todas as cláusulas restritivas.

Cédulas de crédito bancários para capital de giro dos empreendimentos

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

a) Banco Votorantim

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

b) Banco Bradesco

Financiamento no montante de R\$ 80.000, obtido em 30 de junho de 2023, com encargos correspondentes a 100% do CDI, acrescidos de juros de 1,80% ao ano. O financiamento foi integralmente quitado em julho de 2024.

c) Banco Itaú

Em 12 de julho de 2024 a Companhia contratou junto ao banco Itaú operação de Cédula de Crédito Bancário no valor de R\$ 60.000 à taxa 1,25% a.a. mais a variação do CDI, totalmente quitada em setembro de 2024.

Notas Explicativas

Para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

Cronograma de vencimentos

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
2024	-	122.686	-	134.708
2025	-	-	-	21.621
2026	-	-	381	34.094
2027	-	-	12.608	61.191
Acima de 2027	-	-	208.014	135.921
Total	-	122.686	221.003	387.535

Movimentação no período

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Saldo inicial	122.686	81.545	387.535	496.470
Captações	60.000	180.000	278.475	600.877
Juros incorridos	4.906	18.388	4.906	19.936
Juros incorridos - capitalizados (i)	-	-	20.745	33.031
Pagamento de juros e principal	(187.592)	(157.247)	(470.658)	(762.779)
Saldo final	-	122.686	221.003	387.535

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

14. Debêntures e Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)**Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)**

Em 29 de julho de 2024, o conselho de administração da Companhia, aprovou a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 03 (três) séries, no valor total de R\$ 375.000 que foram objeto de colocação privada perante a Virgo Companhia de Securitização para lastrear Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs). A oferta pública de distribuição foi iniciada em 29 de julho de 2024 e encerrada em 23 de agosto de 2024, com a subscrição da totalidade do valor principal ofertado.

Resumo das principais características dos CRIs:

Agente fiduciário	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Quantidade/séries	O valor total da emissão é de R\$ 372.570, sendo (i) R\$ 33.507 correspondentes aos CRIs da Primeira Série; (ii) R\$ 206.446 correspondentes aos CRIs da Segunda Série; e (iii) R\$ 132.617 correspondentes aos CRIs da Terceira Série, observado que a quantidade originalmente ofertada, foi aumentada em 24,19% em virtude do exercício parcial da Opção de Lote Adicional.
Data de emissão	15 de agosto de 2024
Prazo e data de vencimento	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRIs ou de resgate antecipado total decorrente de Resgate Antecipado dos CRIs, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, os CRIs têm prazo de vencimento de 1.826 (mil oitocentos e vinte e seis) dias corridos, contados da Data de Emissão, com vencimento em 15 de agosto de 2029
Valor nominal unitário	R\$ 1.000 (um mil reais)
Juros remuneratórios	A remuneração varia conforme a série, incluindo percentuais baseados na taxa DI para as debêntures da primeira série, IPCA para a segunda série, e uma taxa prefixada para a terceira série, sendo: (i) 1ª série - DI + 0,40% a.a.; (ii) 2ª série - IPCA + 6,93% a.a.; e (iii) 3ª série - 11,88% a.a.

Notas Explicativas

Para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

Pagamento da remuneração	Para as três séries, serão realizados 02 pagamentos ao ano com vencimento nos dias 15 de fevereiro e 15 de agosto de cada ano. O início dos pagamentos ocorrerá em 2025 e seu término será em 2029.
Garantias e liquidez	As debêntures são da espécie quirografária, ou seja, sem garantia real.
Destinação dos recursos	Os recursos líquidos serão utilizados para pagamento de despesas relacionadas à construção, aquisição e/ou reforma de empreendimentos imobiliários.
Direito de preferência	Não haverá direito de preferência para subscrição das debêntures pelos atuais acionistas da Companhia
Principais obrigações da Companhia vinculadas	A companhia é obrigada a honrar o pagamento dos juros e a amortização das debêntures conforme as condições estabelecidas na escritura de emissão.

Covenants financeiros

a) A razão entre: i) a soma da dívida líquida (a) e imóveis a pagar; e ii) patrimônio líquido deverá ser:

- até 31 de dezembro de 2025 igual ou inferior a 0,90; e
- de 1º de janeiro de 2026 até a data do vencimento igual ou inferior a 0.80.

Cálculo para o período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2024: 0,30.

b) A razão entre: i) a soma do total de recebíveis e imóveis a comercializar; e ii) soma de dívida líquida (a), Imóveis a pagar e custos e despesas a apropriar;

- deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero).

Cálculo para o período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2024: 2,28.

(a) corresponde à dívida bruta consolidada menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras) menos a dívida SFH (I) e dívida FGTS (II).

(I) dívida SFH corresponde à somatória de todos os contratos de empréstimo da Emissora em bases consolidadas: (1) cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro da Habitação (incluindo os contratos de empréstimo de suas subsidiárias, considerados proporcionalmente à participação da Emissora em cada uma delas); e (2) contratado na modalidade “Plano Empresário”;

(II) dívida FGTS significa quaisquer recursos que tenham sido captados junto ao FGTS, nos termos previstos na circular da Caixa Econômica Federal nº-465, de 1º de abril de 2009.

Debêntures

A primeira emissão de debêntures simples e não conversíveis, da espécie quirografária em série única foi aprovada pelo conselho de administração em 04 de março de 2021, no valor principal de R\$ 60.000 (sessenta milhões de reais), para distribuição pública, com esforços restritos, nos termos da Instrução da CVM nº-476, de 16 de janeiro de 2009, tendo sido encerrada em 12 de março de 2021 com a subscrição da sua totalidade. A quitação destes instrumentos se deu em setembro de 2023, conforme disposições contratuais.

Movimentação

A tabela a seguir apresenta a movimentação dos certificados de recebíveis imobiliários e debêntures a pagar:

	Controladora e consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Saldo inicial	-	36.336
Captações	361.052	-
Juros incorridos	3.766	2.146
Pagamento de juros e principal	-	(38.482)

Notas Explicativas

Para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

Saldo final	364.818	-
Circulante	1.442	-

Notas Explicativas

Para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

	Controladora e consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Não circulante	363.476	-

Cronograma de vencimentos para debêntures

	Controladora e consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
2025	1.442	-
2026	-	-
2027	-	-
Acima de 2027	363.476	-
Total	364.918	-

15. Instrumentos financeiros derivativos

Os instrumentos financeiros derivativos são mensurados ao valor justo por meio do resultado e correspondem a operações de swap contratadas com a BR Partners Banco de Investimento S.A e XP Investimentos, para assegurar taxas de juros baseadas na variação do CDI para as 2ª e 3ª séries dos CRIs (Nota Explicativa nº 14), respectivamente, com remuneração por IPCA e taxa pré-fixada.

O valor justo não representa obrigação de desembolso ou recebimento de caixa, que somente ocorrerão nas datas de vencimento dos CRIs, ou, antecipadamente, caso seja do interesse da Companhia.

No período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2024, foi reconhecida em despesa financeira, variação do valor justo no montante de R\$ 8.026 (Nota Explicativa nº 30).

Controladora e consolidado									
Instituição	Contratação	Vencimento	Nocional	Polo ativo		Polo passivo		Variação	
				Taxa	Saldo	Taxa	Saldo		
				IPCA +		CDI +			
BR Partners	16/08/2024	13/08/2029	206.446	6,93% a.a.	210.571	0,705% a.a.	214.387		(3.816)
XP						CDI +			
Investimentos	16/08/2024	13/08/2029	132.617	11,88% a.a.	131.879	0,44% a.a.	136.089		(4.210)
Total			339.063		342.450		350.476		(8.026)

16. Fornecedores

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

Passivo circulante	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Fornecedores de bens e serviços	6.027	3.868	44.057	24.218
Cauções e retenções contratuais	1	1	23.467	19.229
Total	6.028	3.869	67.524	43.447

Notas Explicativas

Para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

17. Credores a pagar por aquisição de imóveis

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

a) Composição do saldo

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Contas a pagar pela aquisição de terrenos - (i)	557.752	554.634
Contas a pagar pela aquisição de terrenos - SCPs (ii)	33.264	40.836
Outras contas a pagar pela aquisição de terrenos (iii)	10.338	27.144
Ajuste a valor presente (iv)	(20.543)	(8.092)
Total	580.811	614.522
Circulante	167.715	203.266
Não circulante	413.096	411.256

(i) refere-se às contas a pagar pela aquisição de terrenos com preço mínimo atualizado pelo INCC, IPCA ou percentual do VGV (Valor Geral em Vendas das unidades comercializadas do respectivo empreendimento), conforme estabelecido em contrato entre as partes. O fluxo de pagamento é vinculado diretamente com o fluxo de recebimento das unidades vendidas do respectivo empreendimento. Inclui o montante a pagar de R\$ 31.064 pela aquisição da AK 19 (Nota Explicativa nº 6) realizada pela Controlada Plano Columbia;

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

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

(iv) a taxa de desconto para o cálculo do AVP foi de 7,41% a.a. durante o período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2024 (6,87% a.a. em 31 de dezembro de 2023), conforme critérios definidos na NBC TG 12, sendo o prazo considerado, diretamente vinculado ao fluxo de recebimento das vendas das unidades vendidas do respectivo empreendimento.

b) Cronograma previsto de pagamento

A tabela a seguir apresenta a previsão de pagamento:

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Em até 01 ano (i)	167.715	203.266
De 01 a 02 anos	205.938	229.201
Acima de 02 anos	206.958	182.055
Total	580.811	614.522

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

Notas Explicativas

Para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

18. Obrigações trabalhistas e sociais

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Salários e ordenados a pagar	1.605	1.503	3.673	2.966
Gratificações a pagar	15.602	11.240	16.577	12.919
Provisão de férias e encargos a pagar	4.354	3.853	10.650	9.485
Provisão de 13º salário e encargos a pagar	2.156	-	5.220	-
INSS e FGTS a recolher	1.320	856	3.096	1.920
IRRF a recolher	921	1.112	1.465	1.781
Outras	(36)	-	(55)	-
Total	25.922	18.564	40.626	29.071

19. Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Por recebimentos das vendas de imóveis (a)	-	-	39.463	23.483
Por permutas física de terrenos (b)	-	-	84.092	80.947
Outros adiantamentos	17.671	3.562	402	402
Total	17.671	3.562	123.957	104.832

(a) os adiantamentos de clientes por recebimento das vendas dos imóveis representam a parcela excedente dos recebimentos de clientes, quando estes forem superiores aos valores reconhecidos de receitas; e

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

Os adiantamentos de clientes, originados pelas permutas físicas, mensurados a valor justo na compra de terrenos, serão reconhecidos no resultado pelo mesmo método de reconhecimento das receitas de vendas - POC.

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Processos cíveis	-	-	43	43
Processos trabalhistas	3.683	3.489	4.109	4.062
Processos tributários	-	-	14	14
Total	3.683	3.489	4.166	4.119

Processos cíveis

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

Notas Explicativas

Para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

Processos tributários

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

Processos trabalhistas

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

A movimentação das provisões pode ser assim resumida:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	3.301	4.949
Provisões constituídas durante o exercício	188	329
Pagamentos realizados	-	(1.159)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	3.489	4.119
Provisões constituídas durante o período	194	153
Pagamentos realizados	-	(106)
Saldo em 30 de setembro de 2024	3.683	4.166

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

	Valores		Quantidade de processos	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Processos cíveis	1.374	909	40	26
Processos tributários	29	29	1	1
Processos trabalhistas	17.237	17.728	62	31
Total	18.640	18.666	103	58

No período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2024, o saldo de depósitos judiciais na rubrica de "Outros créditos" (Nota Explicativa nº 8) é no montante de R\$ 2.098 (R\$ 2.098 em 31 de dezembro de 2023).

b) Provisões diversas

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Provisão para garantia	8.270	10.025	39.765	32.310
Provisão para distrato	-	-	4.360	3.044
Provisão de ITBI	-	-	17.459	13.663
Total	8.270	10.025	61.584	49.017
Circulante	3.947	7.177	38.354	31.966
Não circulante	4.323	2.848	23.230	17.051

A movimentação das provisões diversas pode ser assim resumida:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	11.167	22.838
Pagamentos realizados	(1.142)	26.179
Saldo em 31 de dezembro de 2023	10.025	49.017
Pagamentos realizados	(4.989)	(50.265)
Adições	3.234	62.832
Saldo em 30 de setembro de 2024	8.270	61.584

Notas Explicativas

Para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

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

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Empresas tributadas pelo lucro presumido - RET		
Imposto de renda e contribuição social	17.123	13.721
PIS e Cofins	18.566	14.967
Total	35.689	28.688
Circulante	20.441	20.871
Não circulante	15.248	7.817

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

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

Notas Explicativas

Para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

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

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

Conciliação da despesa efetiva de imposto de renda e contribuição social

	Controladora				Consolidado			
	01/01/2024 a 30/09/2024	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2024 a 30/09/2024	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	256.210	185.472	119.420	75.732	327.532	224.994	148.736	90.403
Ajustes para refletir a alíquota efetiva								
Resultado de equivalência patrimonial	(354.840)	(256.124)	(154.252)	(100.051)	248	341	-	146
Base de cálculo	(98.630)	(70.652)	(34.832)	(24.319)	327.780	225.335	148.736	90.549
(x) Aplicação de alíquotas do IRPJ - 25% e da CSLL - 9%	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%
Encargos (créditos) nominal	(33.534)	(24.022)	(11.843)	(8.268)	111.445	76.614	50.570	30.787
Efeito da tributação pelo lucro presumido ou pelo patrimônio de afetação (RET)	33.534	24.022	11.843	8.268	(70.985)	(42.820)	(35.876)	(18.082)
Total dos impostos	-	-	-	-	40.460	33.794	14.694	12.705
(=) Imposto de renda e contribuição social correntes no resultado	-	-	-	-	(37.057)	(29.109)	(12.995)	(11.966)
(=) Imposto de renda e contribuição social diferidos no resultado	-	-	-	-	(3.403)	(4.685)	(1.699)	(739)
Total	-	-	-	-	(40.460)	(33.794)	(14.694)	(12.705)

A Controladora possui créditos fiscais de imposto de renda e contribuição social, calculados prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social e sobre diferenças temporárias. No período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2024, o montante de créditos fiscais acumulados calculados sobre prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social foi de 840.538 (R\$ 650.561 em 31 de dezembro de 2023).

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

Notas Explicativas**22. Outros débitos com terceiros e SCPs**

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

O saldo de débitos com terceiros possui a seguinte composição:

Sócio participante	Sócios ostensivos	% Part. do sócio Participante	Controladora		Consolidado	
			30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
General Legend Desenvolvimento Imobiliário e Comercial Ltda.	Plano Pinheiros Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30%	-	-	548	547
Silva Solar Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Plano Amazonas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	25%	-	-	2.954	13.329
Comercial Brasil Rural Ltda. - ME	Plano Xingu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9,3%	-	-	10	10
Gironpark do Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Plano Limeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10%	-	-	244	244
Gironpark do Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Plano Carvalho Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10%	-	-	54	54
Subtotal				-	3.810	14.184
Aquisição de participação em SPes			-	2.625	-	2.625
Total			-	2.625	3.810	16.809
Não circulante			-	2.625	3.810	16.809

Notas Explicativas

A movimentação destes saldos está demonstrada a seguir:

Sócios ostensivos	Saldo em	Resultado		Saldo em
	31/12/2023	(Nota Explicativa nº 29)	Pagamentos	30/09/2024
Plano Pinheiros Empreendimentos Imobiliários Ltda.	547	1	-	548
Plano Amazonas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	13.329	632	(11.007)	2.954
Plano Xingu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10	-	-	10
Plano Limeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	244	-	-	244
Plano Carvalho Empreendimentos Imobiliários Ltda.	54	-	-	54
Não circulante	14.184	633	(11.007)	3.810

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

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

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

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
(i) Receita de vendas de unidades vendidas a apropriar - Empreendimentos em construção		
(a) Receita de vendas contratadas	4.637.810	3.164.829
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(2.355.778)	(1.715.005)
Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas (a - b)	2.282.032	1.449.824
(ii) Receita de indenização por distratos - parte retida	2.516	1.611
(iii) Provisão para distratos (passivo)		
Ajuste em receitas apropriadas	(80.575)	(58.862)
Ajuste em contas a receber de clientes	75.543	55.639
Receita de indenização por distratos	2.516	1.612
Provisão para distratos a pagar	(2.516)	(1.611)
(iv) Receita de vendas a apropriar ajustada pela provisão de distrato (i + ii + iii)	2.282.032	1.449.824
(v) Custo orçado de unidades vendidas a apropriar - Empreendimentos em construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	2.921.935	1.960.295
(b) Custos de construção incorridos	(1.451.748)	(1.036.485)
(c) Distratos custos de construção	778	444
Custo orçado a apropriar (sem encargos financeiros) (a + b + c)	1.470.965	924.254

Notas Explicativas

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Driver Custo incorrido/Custo orçado [(b + c) : a]	49,66%	52,85%
Resultado de vendas de imóveis a apropriar (iv - v)	811.067	525.570
(vi) Custo orçado de unidades em estoques a apropriar		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.134.617	944.251
(b) Custos de construção incorridos	(508.564)	(479.111)
Custo orçado a apropriar em estoque (sem encargos financeiros) (a + b)	626.053	465.140

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

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

Compromissos com aquisição de terrenos

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

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

Em 30 de setembro de 2024, o capital social da Companhia é de R\$ 175.228 (R\$ 175.228 em 31 de dezembro de 2023), e está representado por 203.901 (duzentas e três milhões e novecentas e uma mil ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, das quais 198.567 (cento e noventa e oito milhões e quinhentas e sessenta e sete mil) ações ordinárias em circulação.

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

	Quantidade de ações (em milhares)	%
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações	68.435	33,56%
Rodrigo Fairbanks Von Uhlendorff	30.360	14,89%
Rodrigo Uchoa Luna	44.749	21,94%
Ações em tesouraria	5.334	2,62%
Outros	55.023	26,98%
Total	203.901	100,00%

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

Gastos com emissão de ações

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

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

Notas Explicativas**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 representavam à época, 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 opções de compra de ações (Nota Explicativa nº 24.f).

Em reunião do conselho de administração realizada em 04 de setembro de 2022, foi aprovado, nos termos do artigo 17, item (l) do Estatuto Social da Companhia, o cancelamento de 355.000 (trezentos e cinquenta e cinco mil) ações ordinárias de emissão da Companhia mantidas em tesouraria, sem redução do valor do capital social da Companhia, em especial para fins do artigo 9º da Resolução CVM nº 77, de 29 de março de 2022 (Resolução CVM nº 77/22).

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

	Quantidade	Custo médio unitário de aquisição	Valor
Saldo inicial em 1º de janeiro de 2023	6.000.000	3,20	19.184
Ações alienadas - Plano de outorga de opções de compra de ações	(311.500)	3,20	(996)
Cancelamento de ações em tesouraria	(355.000)	3,20	(1.135)
Saldo final em 30 de setembro de 2024	5.333.500	3,20	17.053

A seguir, apresentamos o valor de mercado das ações em tesouraria em 30 de setembro de 2024:

	Quantidade	Custo unitário atual (*)	Valor
Ações em tesouraria	5.333.500	12,45	66.402

(*) valor das ações com base na cotação de fechamento de 30 de setembro de 2024.

c) Transação de capital

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

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

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

Notas Explicativas**d) Destinações do resultado do exercício**

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

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

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023, a Companhia constituiu provisão de dividendos mínimos obrigatórios, conforme cálculos demonstrados a seguir:

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

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

e) Lucro por ação

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

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

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

Notas Explicativas**Básico**

	Controladora	
	30/09/2024	30/09/2023
Lucro atribuível aos acionistas controladores	256.210	109.740
Média ponderada de ações em circulação (em milhares) (i)	198.294	198.256
Lucro básico por ação, expresso em reais	1,2921	0,5535

Diluído

	Controladora	
	30/09/2024	30/09/2023
Lucro atribuível aos acionistas controladores	256.210	109.740
Média ponderada de ações em circulação ajustada pelos efeitos do plano de opções de compra de ações (em milhares) (i)	205.667	205.654
Lucro diluído por ação, expresso em reais	1,2458	0,5336

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

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

Em assembleia geral extraordinária realizada em 27 de abril de 2021, foi aprovado o plano de outorga de opções de compra de ações de emissão da Plano S Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. (Plano), na forma do artigo 168, § 3º, da Lei das Sociedades por Ações e artigo 9 do Estatuto Social. Este Plano é administrado por um comitê de 03 (três) membros, designados pelo conselho de administração da Companhia.

O Comitê poderá, periodicamente, criar programas de opção de compra de ações (Programa), onde serão definidas: (i) as pessoas a quem serão concedidas as opções de compra; (ii) o número de ações que terão direito de adquirir com o exercício da opção; (iii) o preço de subscrição/compra; (iv) o índice de correção do preço, desde a data de sua fixação até a data do exercício da opção e das parcelas, até o efetivo pagamento; (v) a forma de pagamento das ações; (vi) o prazo máximo para o exercício da opção; (vii) as normas sobre transferência de opções e quaisquer restrições às ações recebidas pelo exercício da opção; e (viii) as disposições sobre penalidades.

O Comitê poderá, a qualquer tempo, alterar o índice de correção e prorrogar (mas não antecipar) o prazo final para o exercício da opção do programa em vigência. Todas essas disposições deverão constar dos contratos a serem firmados entre a Companhia e os beneficiários do Programa.

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

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

Em 30 de junho de 2021, o comitê de administração do plano de opção de compra de ações (Comitê) decidiu fixar todos os elementos, observados os parâmetros do Plano de opções de compra de ações aprovado pela AGE de 27 de abril de 2021, do-1º (Primeiro) programa de opções de compra de ações da Companhia (Programa), esclarecendo também as condições dele, bem como seus beneficiários.

Notas Explicativas

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 04 e 06 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.

No período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2024 foram outorgadas um total de 170.000 novas opções (90.000 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023); e exercidas opções para 311,500 ações, cuja alienação aos beneficiários, resultou em ágio de R\$1.424, levado à conta de reserva de lucros; e um ingresso de caixa de R\$ 2.420.

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

Plano de opção de ações

	Controladora e consolidado	
	Número de opções	Preço médio ponderado
Em 31 de dezembro de 2022	7.496.300	R\$ 1,02
Outorgadas durante o exercício	90.000	-
Em 31 de dezembro de 2023	7.586.300	R\$ 1,02
Outorgadas durante o período	170.000	R\$ 6,15
Exercidas durante o período	(311.500)	R\$ 7,77
Em 30 de setembro de 2024	7.444.800	R\$ 6,96

Critérios de mensuração do valor justo

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

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

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

(i) a volatilidade esperada do Plano de Opção foi calculada com base no desvio padrão da variação do preço unitário diário de ações de companhias concorrentes para os primeiros 04 e 06 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.

No período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2024 foi reconhecida despesa no montante de R\$ 1.564 (R\$ 2.139 em 31 de dezembro de 2023), em despesas administrativas, incluído na rubrica de “Outras despesas” (Nota Explicativa nº 28).

25. Receita líquida

	Controladora				Consolidado			
	01/01/2024	01/01/2023	01/07/2024	01/07/2023	01/01/2024	01/01/2023	01/07/2024	01/07/2023
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Venda de imóveis		-		-	1.976.094	1.519.175	758.130	601.478
Serviços prestados	7.461	-	7.461	-	1.441	1.866	296	605
Reversão (provisão) para distrato	-	-	-	-	(13.908)	(55.202)	(17.938)	(34.176)
Receita de indenização por distrato	-	-	-	-	1.315	1.785	(614)	963
Ajuste a valor presente	-	-	-	-	(8.051)	(3.686)	(5.262)	121
Impostos sobre vendas e serviços	(1.207)	-	(1.207)	-	(39.917)	(31.536)	(15.718)	(12.262)
Receita líquida	6.254	-	6.254	-	1.916.974	1.432.402	718.894	556.729

26. Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

	Consolidado			
	01/01/2024 a	01/01/2023 a	01/07/2024 a	01/07/2023 a
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Custo dos imóveis vendidos	(1.266.159)	(942.498)	(485.830)	(389.666)
Provisão para distrato	5.119	35.862	11.489	22.048
Encargos financeiros apropriados (Nota Explicativa nº 6)	(21.818)	(32.528)	(6.526)	(10.686)
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(1.282.858)	(939.164)	(480.867)	(378.304)

Notas Explicativas

Para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

27. Despesas comerciais

	Controladora				Consolidado			
	01/01/2024 a 30/09/2024	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2024 a 30/09/2024	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023
Marketing, propaganda e comunicação	(1.163)	(465)	(526)	(667)	(35.691)	(37.995)	(12.994)	(16.419)
Legais e cartoriais	-	-	-	-	(41.028)	(35.830)	(14.718)	(13.323)
Estandes de vendas	224	419	-	56	(24.663)	(20.941)	(9.661)	(6.161)
Despesas com terrenos distratados	-	(363)	-	-	-	(467)	-	-
Despesas com pessoal	(3.973)	(2.842)	(1.851)	(1.026)	(9.154)	(7.923)	(3.327)	(2.799)
Despesas com vendas (i)	-	-	-	-	(72.556)	(59.681)	(27.536)	(19.282)
Serviços prestados	(2.624)	(418)	(2.985)	(115)	(4.230)	(3.528)	(3.577)	(593)
Outras despesas	(4)	(3)	(2)	-	(60)	(60)	(14)	(9)
Despesas comerciais	(7.540)	(3.672)	(5.364)	(1.752)	(187.382)	(166.425)	(71.827)	(58.586)

(i) inclui a provisão de ITBI a pagar.

28. Despesas administrativas

	Controladora				Consolidado			
	01/01/2024 a 30/09/2024	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2024 a 30/09/2024	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023
Despesa com pessoal	(39.514)	(30.632)	(14.278)	(10.715)	(43.278)	(32.947)	(15.341)	(11.012)
Serviços prestados	(16.340)	(11.267)	(2.953)	(3.121)	(32.910)	(25.355)	(9.597)	(8.649)
Garantias sobre contratos de construção	-	(128)	-	10	-	(128)	-	10
Remuneração de administradores	(17.300)	(9.695)	(5.958)	(3.148)	(17.030)	(10.534)	(5.958)	(3.550)
Utilidades e serviços	(2.980)	(2.009)	(970)	(798)	(10.743)	(9.028)	(3.475)	(2.671)
Depreciação e amortização	(5.613)	(1.809)	(2.039)	(713)	(6.654)	(2.863)	(2.380)	(1.215)
Outras despesas	(2.523)	(2.757)	(1.457)	(1.280)	(2.024)	(4.088)	(1.429)	(2.121)
Despesas administrativas	(84.270)	(58.297)	(27.655)	(19.765)	(112.639)	(84.943)	(38.180)	(29.208)

Notas Explicativas

Para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

29. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

	Controladora				Consolidado			
	01/01/2024 a 30/09/2024	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2024 a 30/09/2024	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023
Resultado de SCPs	-	-	-	-	(633)	(3.062)	-	(1.827)
Indenizações a terceiros	-	-	-	-	-	-	-	2.459
Reversão (constituição) de provisão para contingências	(194)	(101)	(20)	176	44	644	181	793
Reversão (constituição) perdas esperadas com créditos (i)	-	-	-	-	(2.637)	(16.641)	26.568	(2.121)
Outras receitas (despesas)	(18)	(1.599)	(15)	(109)	57	(1.770)	(82)	(110)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(212)	(1.700)	(35)	67	(3.169)	(20.829)	26.667	(806)

(i) reflete revisão de estimativa de perda esperada com os seus recebíveis relacionados a “*pró soluto*” (Nota explicativa nº 5, item b)).

30. Receitas (despesas) financeiras, líquidas

	Controladora				Consolidado			
	01/01/2024 a 30/09/2024	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2024 a 30/09/2024	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023
Receitas financeiras								
Rendimentos de aplicações financeiras	10.591	10.146	6.385	4.409	22.955	18.200	10.894	6.677
Multa e juros recebidos	-	-	-	-	829	511	347	182
Descontos obtidos	-	2	-	-	20	248	-	30
Variações monetárias ativas	-	-	-	-	1.442	-	-	-
Outras receitas financeiras	492	814	365	326	5.668	9.240	2.019	3.461
Total	11.083	10.962	6.750	4.735	30.914	28.199	13.260	10.350
Despesas financeiras								
Comissões, impostos e taxas bancárias	(323)	(1.026)	(127)	(202)	(624)	(1.106)	(224)	(229)
Juros e multas passivas	(15.596)	(16.630)	(6.629)	(7.205)	(21.941)	(20.918)	(9.416)	(8.516)
Ajuste ao valor justo - Swap (i)	(8.026)	-	(8.026)	-	(8.026)	-	(8.026)	-
Variações monetárias passivas	-	(289)	-	(197)	(3.469)	(1.881)	(2.098)	(881)
Total	(23.945)	(17.945)	(14.782)	(7.604)	(34.060)	(23.905)	(19.764)	(9.626)
Receitas (despesas) financeiras, líquidas total	(12.862)	(6.983)	(8.032)	(2.869)	(3.146)	4.294	(6.504)	724

(i) operações de Swap contratadas para as séries dos CRIs remuneradas pelo IPCA e taxa pré-fixada (Nota Explicativa nº-15)

Notas Explicativas

Para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

31. Seguros

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

Em 30 de setembro de 2024, as coberturas totais de seguros contratadas eram R\$ 4.966 (R\$ 3.460 em 31 de dezembro de 2023) e tinham como natureza, principalmente, a cobertura de riscos cíveis e de engenharia.

A Companhia mantém contrato de seguro DSO para cobertura de despesas processuais e honorários advocatícios com cobertura de R\$ 30.000 em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023.

32. 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 13, CRIs e debêntures a pagar detalhadas na Nota Explicativa nº 14 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), Nota Explicativa nº 24.

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

b) Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora		Classificação
	30/09/2024	31/12/2023	
Ativos financeiros			
Caixa e equivalentes de caixa	341.668	4.582	Custo amortizado
Aplicação financeira sem restrições	102.975	88.617	Valor justo por meio do resultado
Partes relacionadas	155.498	34.128	Custo amortizado
Passivos financeiros			
Fornecedores	(6.028)	(3.869)	Custo amortizado
Arrendamentos a pagar	(23.049)	(24.031)	Custo amortizado
Empréstimos e financiamentos	-	(122.686)	Custo amortizado
CRIs e debêntures a pagar	(372.944)	-	Custo amortizado
Instrumentos financeiros derivativos	8.026	-	Valor justo por meio do resultado
Partes relacionadas	(456.455)	(58.545)	Custo amortizado

Notas Explicativas

Para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

	Consolidado		Classificação
	30/09/2024	31/12/2023	
Ativos financeiros			
Caixa e equivalentes de caixa	348.873	127.987	Custo amortizado
Aplicações financeiras sem restrições	261.308	184.821	Valor justo por meio do resultado
Aplicações financeiras com restrições	80.695	113.228	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber de clientes	851.024	570.376	Custo amortizado
Passivos financeiros			
Fornecedores	(98.588)	(43.447)	Custo amortizado
Arrendamentos a pagar	(24.258)	(25.080)	Custo amortizado
Empréstimos e financiamentos	(221.003)	(387.535)	Custo amortizado
CRIs e debêntures a pagar	(372.944)	-	Custo amortizado
Instrumentos financeiros derivativos	8.026	-	Valor justo por meio do resultado
Partes relacionadas	(10.663)	(10.672)	Custo amortizado
Outros débitos com terceiros - SCPs	(3.810)	(16.809)	Valor justo por meio do resultado
Credores a pagar por aquisição de imóveis	(549.747)	(614.522)	Valor justo por meio do resultado/custo amortizado

c) Objetivos da gestão do risco financeiro

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

i) Gestão de risco de mercado

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

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

Notas Explicativas

- 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;
- 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; e (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.

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

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

iii) Exposição a riscos cambiais

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

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

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

A Companhia realizou análise de sensibilidade dos principais riscos aos quais seus instrumentos financeiros estão expostos, basicamente representados por variações de índices de inflação (INCC, IGP-M E IPCA) e variação de taxa de juros (CDI e TR), com base na projeção de CDI, TR, IPCA e IGPM divulgada pelo Banco Central do Brasil através do boletim Focus de 11 de outubro de 2024.

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

Notas Explicativas

Para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

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

Indexadores com exposição

Projeção de cenários 2025

Indexador	Projeção de cenários 2025				
	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	5,50%	8,25%	8,25%	13,75%	11,00%
INCC	2,65%	3,97%	3,97%	6,61%	5,29%
TR	0,04%	0,06%	0,06%	0,11%	0,09%
IGP-M	1,99%	2,98%	2,98%	4,96%	3,97%
IPCA	1,90%	2,85%	2,85%	4,75%	3,80%

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

Ativos e passivos líquidos	Saldo em 30/09/2024	Consolidado					Sem indexador
		CDI	INCC	TR	IGPM	IPCA	
Caixa e bancos	348.873	-	-	-	-	-	348.873
Aplicações financeiras	341.359	341.359	-	-	-	-	-
Contas a receber (*)	1.014.802	-	284.145	-	73.375	60.622	596.660
Total de ativos com riscos financeiros	1.705.034	341.359	284.145	-	73.375	60.622	945.533
Empréstimos e financiamentos	(221.003)	-	-	(221.003)	-	-	-
CRIs e debêntures a pagar	(372.944)	(166.291)	-	-	-	(206.653)	-
Arrendamentos a pagar	(24.258)	-	-	-	(24.258)	-	-
Fornecedores	(98.588)	-	-	-	-	-	(98.588)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(549.747)	-	(154.468)	-	-	(311.110)	(84.169)
Total de passivos com riscos financeiros	(1.266.540)	(166.291)	(154.468)	(221.003)	(24.258)	(517.763)	(182.757)
Total líquido	438.494	175.068	129.677	(221.003,00)	49.117	(457.141)	762.776

(*) 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	Saldo em 30/09/2024	Consolidado				
		Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	175.068	9.629	14.444	19.258	24.073	28.887
INCC	129.677	3.430	5.145	6.860	8.575	10.290
TR	(221.003)	(94)	(141)	(188)	(235)	(282)
IGP-M	49.117	975	1.463	1.950	2.438	2.925
IPCA	(457.141)	(8.686)	(13.028)	(17.371)	(21.714)	(26.057)
Sem indexador	762.776	-	-	-	-	-
Total	438.494	5.255	7.882	10.509	13.136	15.764

Notas Explicativas

Para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

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:

	30/09/2024	
	Controladora	Consolidado
Dívida total (empréstimos e financiamentos) (i)	(372.944)	(593.947)
(-) Caixa e equivalentes de caixa	444.643	610.181
(-) Aplicações financeiras com restrições	-	80.695
Total	71.699	96.929

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

(i) não considera saldos de arrendamentos a pagar.

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

Instrumento	Controladora - 30/09/2024			Consolidado - 30/09/2024		
	Até 01 ano	Acima de 01 ano	Total	Até 01 ano	Acima de 01 ano	Total
Empréstimos e financiamentos	-	-	-	-	221.003	221.003
CRIs e debêntures a pagar	1.442	371.502	372.944	1.442	371.502	372.944
Fornecedores	6.028	-	6.028	98.588	-	98.588
Obrigações por compra de imóveis	-	-	-	167.715	382.032	549.747
Outros débitos com terceiros - SCPs	-	-	-	-	3.810	3.810
Total	7.470	371.502	378.972	267.745	978.347	1.246.092

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

Notas Explicativas

d) Concentração de risco

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

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

e) Valor justo dos instrumentos financeiros

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

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

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

Hierarquia de valor justo

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

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

Em decorrência das diferentes taxas de remuneração existentes nas três séries dos Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos pela Companhia (Nota Explicativa nº 14), no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2024, a Companhia contratou um instrumento de Swap para fins de proteção (*hedge*) quanto a oscilações nas taxas de juros. Os encargos financeiros incorridos no período decorrentes desta operação estão divulgados na Nota Explicativa nº 30.

f) Risco de *funding* para o PMCMV

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

Notas Explicativas

Para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

33. Transações que não afetam caixa

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Juros capitalizados nos estoques	-	-	20.745	25.165
Remensuração de arrendamentos	849	1.738	1.378	3.113
Baixa de direito de uso	1.143	-	1.143	-
Ajustes de contas entre partes relacionadas	-	313.218	-	-
Total	1.992	314.956	23.266	28.278

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

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

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, 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 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 2024, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 13 de novembro de 2024

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. CRC 2SP-025.583/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 Gerivatiba no 207, Bairro do Butantã no município de São Paulo – SP, inscrita no CNPJ/ME sob o no 24.230.275/0001- 80 (Companhia), declara, nos termos do artigo 27, parágrafo 1o, incisos V e VI, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários no 80/2022, conforme alterada, que: (i) reviram, discutiram e concordam com as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia relativas ao período findo em 30 de setembro de 2024, as quais foram elaboradas nos termos da lei e do Estatuto Social da Companhia; e (ii) reviram, discutiram as opiniões expressas no relatório do auditor independente relativo ao período encerrado em 30 de setembro de 2024 e concordam com tais opiniões e razões.

São Paulo, 13 de novembro de 2024

Rodrigo Fairbanks von Uhlendorff – Diretor Presidente
Rodrigo Uchoa Luna – Diretor Vice-Presidente
João Luís Ramos Hopp – Diretor Vice-Presidente Executivo
Renée Garófalo Silveira – Diretora de Incorporação
Leonardo Araújo – Diretor de Operações Financeiras
Gustavo Augusto Trombeli – Diretor de Engenharia
Wevertonn de Oliveira Costa – Diretor comercial

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

São Paulo, 13 de novembro de 2024

Rodrigo Fairbanks von Uhlendorff – Diretor Presidente
Rodrigo Uchoa Luna – Diretor Vice-Presidente
João Luís Ramos Hopp – Diretor Vice-Presidente Executivo
Renée Garófalo Silveira – Diretora de Incorporação
Leonardo Araújo – Diretor de Operações Financeiras
Gustavo Augusto Trombelle – Diretor de Engenharia
Weverton de Oliveira Costa – Diretor comercial