

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

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

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

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

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	8
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	11
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	13
---------------------------	----

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

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	15
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	18
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	19
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	20
--------------------------	----

Notas Explicativas	45
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	106
--	-----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	108
---	-----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	109
--	-----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2022
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	204.256.000
Preferenciais	0
Total	204.256.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	6.000.000
Preferenciais	0
Total	6.000.000

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
1	Ativo Total	827.644	1.047.786
1.01	Ativo Circulante	79.470	90.475
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	65.714	83.911
1.01.03	Contas a Receber	139	118
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	139	118
1.01.06	Tributos a Recuperar	5.344	3.687
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	5.344	3.687
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	8.273	2.759
1.01.08.03	Outros	8.273	2.759
1.02	Ativo Não Circulante	748.174	957.311
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	178.221	175.728
1.02.01.04	Contas a Receber	208	208
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	208	208
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	171.831	171.504
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	171.831	171.504
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	6.182	4.016
1.02.01.10.03	Imóveis a comercializar	2.044	1.832
1.02.01.10.04	Ativos de direito de uso	4.138	2.184
1.02.02	Investimentos	558.976	777.930
1.02.02.01	Participações Societárias	558.976	777.930
1.02.02.01.04	Outros Investimentos	558.976	777.930
1.02.03	Imobilizado	8.005	2.650
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	8.005	2.650
1.02.04	Intangível	2.972	1.003
1.02.04.01	Intangíveis	2.972	1.003

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2	Passivo Total	827.644	1.047.786
2.01	Passivo Circulante	363.700	622.348
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	13.539	12.953
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	13.539	12.953
2.01.02	Fornecedores	1.966	613
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.966	613
2.01.03	Obrigações Fiscais	509	880
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	509	880
2.01.03.02.01	Obrigações Tributárias	509	880
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	101.456	54.533
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	52.602	30.000
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	52.602	30.000
2.01.04.02	Debêntures	48.854	24.533
2.01.05	Outras Obrigações	245.096	548.437
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	244.229	515.277
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	244.229	515.277
2.01.05.02	Outros	867	33.160
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	32.083
2.01.05.02.04	Direito de uso de aluguel a pagar	867	1.077
2.01.06	Provisões	1.134	4.932
2.01.06.02	Outras Provisões	1.134	4.932
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	926	4.724
2.01.06.02.04	Adiantamento de Clientes	208	208
2.02	Passivo Não Circulante	80.260	108.200
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	0	36.000
2.02.01.02	Debêntures	0	36.000
2.02.02	Outras Obrigações	1.989	1.906
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	1.989	1.906
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	1.989	1.906
2.02.04	Provisões	78.271	70.294
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	10.460	7.288
2.02.04.01.05	Provisão para garantia	10.460	7.288
2.02.04.02	Outras Provisões	67.811	63.006
2.02.04.02.04	Provisões para perdas em investimentos	65.395	61.975
2.02.04.02.05	Direito de uso de aluguel a pagar	2.397	985
2.02.04.02.06	Provisões para contingências	19	46
2.03	Patrimônio Líquido	383.684	317.238
2.03.01	Capital Social Realizado	168.231	93.231
2.03.01.01	Capital Social Realizado	168.231	93.231
2.03.02	Reservas de Capital	-31.303	-21.855
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-19.184	-8.175
2.03.02.07	Outras Reservas	-12.119	-13.680
2.03.04	Reservas de Lucros	246.756	245.862
2.03.04.01	Reserva Legal	246.756	245.862

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	36.536	79.561	41.684	112.091
3.04.01	Despesas com Vendas	-2.015	-3.996	-315	-2.966
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-16.276	-48.302	-9.999	-42.434
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-1	-30	-8	-37
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	54.828	131.889	52.006	157.528
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	36.536	79.561	41.684	112.091
3.06	Resultado Financeiro	-2.002	-3.667	-1.556	-4.176
3.06.01	Receitas Financeiras	2.946	7.918	210	790
3.06.02	Despesas Financeiras	-4.948	-11.585	-1.766	-4.966
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	34.534	75.894	40.128	107.915
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	0	-66	-251
3.08.01	Corrente	0	0	-66	-251
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	34.534	75.894	40.062	107.664
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	34.534	75.894	40.062	107.664
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0	0	0,2	0,53

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
4.01	Lucro Líquido do Período	34.534	75.894	40.062	107.664
4.03	Resultado Abrangente do Período	34.534	75.894	40.062	107.664

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-52.756	-40.575
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-44.558	-48.981
6.01.01.01	Resultado antes da contribuição social e imposto de renda	75.894	107.915
6.01.01.02	Depreciação e amortização	664	428
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-131.889	-157.528
6.01.01.04	Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	5.181	0
6.01.01.09	Provisão para garantia	-626	-2.002
6.01.01.10	Provisão para contingências	-27	0
6.01.01.11	Amortização de stand de vendas	2.031	495
6.01.01.12	Amortização de arrendamentos	1.454	671
6.01.01.13	Encargos financeiros sobre debêntures	2.604	1.003
6.01.01.14	Encargos financeiros sobre arrendamentos	156	37
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-8.198	8.406
6.01.02.01	Contas a receber	-21	0
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	-212	46
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-1.657	-176
6.01.02.04	Outros créditos	-5.514	4.535
6.01.02.05	Fornecedores	1.353	3.192
6.01.02.07	Obrigações sociais e tributárias	391	1.995
6.01.02.08	Adiantamentos de clientes	0	53
6.01.02.10	Pagamento de arrendamentos	-2.362	-1.077
6.01.02.12	Pagamentos dos tributos de IRPJ e CSLL	-176	-162
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-10.019	-2.823
6.02.01	Adição de investimentos	0	-2.050
6.02.02	Acréscimo/baixa do imobilizado	-10.019	-3.627
6.02.03	Adiantamento para futuro aumento de capital	0	2.854
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	44.578	27.604
6.03.01	Dividendos pagos	-32.083	-40.000
6.03.02	Partes relacionadas	82.971	9.487
6.03.03	Pagamentos de empréstimos e financiamentos	-32.579	0
6.03.04	Empréstimos e financiamentos captados	50.000	0
6.03.07	Aquisição de ações próprias para manutenção em tesouraria	-11.009	-1.527
6.03.08	Reconhecimento de plano de ações	1.561	359
6.03.09	Pagamento de debêntures	-14.283	-715
6.03.11	Debêntures captadas	0	60.000
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-18.197	-15.794
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	83.911	30.376
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	65.714	14.582

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

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

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	93.231	-14.547	151.460	0	0	230.144
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	93.231	-14.547	151.460	0	0	230.144
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-1.168	0	-8.601	0	-9.769
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	359	0	0	0	359
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-1.527	0	0	0	-1.527
5.04.08	Dividendos adicionais	0	0	0	-8.601	0	-8.601
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	99.063	8.601	0	107.664
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	107.664	0	107.664
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	99.063	-99.063	0	0
5.05.02.06	Retenção de lucros	0	0	99.063	-99.063	0	0
5.07	Saldos Finais	93.231	-15.715	250.523	0	0	328.039

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-15.766	-14.147
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-9.603	-10.403
7.02.04	Outros	-6.163	-3.744
7.03	Valor Adicionado Bruto	-15.766	-14.147
7.04	Retenções	-4.149	-1.594
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-4.149	-1.594
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-19.915	-15.741
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	139.807	158.827
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	131.889	157.528
7.06.02	Receitas Financeiras	7.918	1.299
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	119.892	143.086
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	119.892	143.086
7.08.01	Pessoal	31.537	29.184
7.08.01.01	Remuneração Direta	27.954	25.986
7.08.01.02	Benefícios	2.436	2.191
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.147	1.007
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	157	378
7.08.02.01	Federais	157	378
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	12.304	5.860
7.08.03.01	Juros	11.585	4.966
7.08.03.02	Aluguéis	210	279
7.08.03.03	Outras	509	615
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	75.894	107.664
7.08.04.02	Dividendos	0	8.601
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	75.894	99.063

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
1	Ativo Total	1.467.752	1.268.517
1.01	Ativo Circulante	1.288.662	1.144.108
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	191.167	200.338
1.01.02	Aplicações Financeiras	94.300	91.033
1.01.03	Contas a Receber	196.391	154.009
1.01.03.01	Clientes	196.391	154.009
1.01.06	Tributos a Recuperar	8.943	4.993
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	8.943	4.993
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	797.861	693.735
1.01.08.03	Outros	797.861	693.735
1.01.08.03.01	Imóveis a Comercializar	757.017	666.014
1.01.08.03.02	Outros Créditos	40.844	27.721
1.02	Ativo Não Circulante	179.090	124.409
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	162.247	111.336
1.02.01.04	Contas a Receber	121.870	64.188
1.02.01.04.01	Clientes	121.870	64.188
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	40.377	47.148
1.02.01.10.03	Imóveis a Comercializar	35.644	44.236
1.02.01.10.04	Ativos de direito de uso	4.733	2.912
1.02.02	Investimentos	1.993	1.998
1.02.03	Imobilizado	11.729	10.072
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	11.729	10.072
1.02.04	Intangível	3.121	1.003

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2	Passivo Total	1.467.752	1.268.517
2.01	Passivo Circulante	285.905	239.360
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	23.889	19.151
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	23.889	19.151
2.01.02	Fornecedores	97.416	70.986
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	97.416	70.986
2.01.02.01.01	Fornecedores Nacionais	45.778	37.743
2.01.02.01.02	Credores a pagar por aquisição de imóveis	51.638	33.243
2.01.03	Obrigações Fiscais	18.829	15.301
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	8.370	6.303
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições diferidos	8.370	6.303
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	10.459	8.998
2.01.03.02.01	Obrigações Tributárias	10.459	8.998
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	105.598	59.793
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	56.744	35.260
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	56.744	35.260
2.01.04.02	Debêntures	48.854	24.533
2.01.05	Outras Obrigações	32.899	67.084
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	2.517	13.600
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	2.517	13.600
2.01.05.02	Outros	30.382	53.484
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	32.083
2.01.05.02.04	Adiantamentos de Clientes	29.079	19.956
2.01.05.02.05	Direito de uso de aluguel a pagar	1.303	1.445
2.01.06	Provisões	7.274	7.045
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	7.274	7.045
2.01.06.01.05	Provisões de Garantia	6.596	5.225
2.01.06.01.06	Provisões para Distratos	678	1.820
2.02	Passivo Não Circulante	798.179	711.934
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	359.638	346.177
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	359.638	310.177
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	359.638	310.177
2.02.01.02	Debêntures	0	36.000
2.02.02	Outras Obrigações	10.726	8.967
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	1.989	1.906
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	1.989	1.906
2.02.02.02	Outros	8.737	7.061
2.02.02.02.03	Outros débitos com terceiros - SCP's	8.737	7.061
2.02.03	Tributos Diferidos	5.687	2.711
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	5.687	2.711
2.02.03.01.01	Impostos e contribuições diferidos	5.687	2.711
2.02.04	Provisões	422.128	354.079
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	405.161	342.095
2.02.04.01.05	Credores a pagar por aquisição de imóveis	405.161	342.095
2.02.04.02	Outras Provisões	16.967	11.984
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	13.771	10.600

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2.02.04.02.04	Provisão para Contingências	735	112
2.02.04.02.05	Direito de uso de aluguel a pagar	2.461	1.272
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	383.668	317.223
2.03.01	Capital Social Realizado	168.231	93.231
2.03.02	Reservas de Capital	-31.303	-21.855
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-19.184	-8.175
2.03.02.08	Reserva de capital	2.428	867
2.03.02.09	Transação de capital entre sócios	-14.547	-14.547
2.03.04	Reservas de Lucros	246.756	245.862
2.03.04.01	Reserva Legal	246.756	245.862
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	-16	-15

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	400.412	1.055.861	327.959	973.052
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-283.421	-762.745	-224.821	-663.768
3.03	Resultado Bruto	116.991	293.116	103.138	309.284
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-73.822	-196.307	-54.941	-177.747
3.04.01	Despesas com Vendas	-44.862	-118.261	-38.015	-117.506
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-24.761	-67.012	-16.393	-57.857
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-4.196	-11.029	-533	-2.385
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-3	-5	0	1
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	43.169	96.809	48.197	131.537
3.06	Resultado Financeiro	1.244	3.808	-1.391	-3.773
3.06.01	Receitas Financeiras	8.658	21.637	1.559	3.468
3.06.02	Despesas Financeiras	-7.414	-17.829	-2.950	-7.241
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	44.413	100.617	46.806	127.764
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-9.879	-24.724	-6.743	-20.099
3.08.01	Corrente	-8.538	-22.325	-6.526	-18.643
3.08.02	Diferido	-1.341	-2.399	-217	-1.456
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	34.534	75.893	40.063	107.665
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	34.534	75.893	40.063	107.665
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	34.534	75.894	40.062	107.664
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	0	0	1	1
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0	0	0,2	0,53

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	34.534	75.893	40.063	107.665
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	34.534	75.893	40.063	107.665
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	34.534	75.894	40.062	107.664
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	0	-1	1	1

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	54.840	71.152
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	161.697	151.618
6.01.01.01	Resultado antes da contribuição social e imposto de renda	100.617	127.764
6.01.01.02	Depreciação e amortização	826	530
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	5	-1
6.01.01.04	Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	6.220	0
6.01.01.05	Impostos de recolhimentos diferidos	5.043	3.100
6.01.01.06	Provisão para distratos	1.066	-87
6.01.01.07	Provisão para perda esperada para risco de crédito	9.350	1.202
6.01.01.08	Ajuste a valor presente	14.396	3.228
6.01.01.09	Provisão para garantia	4.542	942
6.01.01.10	Provisão para contingências	808	-227
6.01.01.11	Amortização de stand de vendas	14.991	13.314
6.01.01.12	Amortização de arrendamentos	1.771	1.143
6.01.01.13	Encargos financeiros sobre debêntures	2.604	1.003
6.01.01.14	Encargos financeiros sobre arrendamentos	227	407
6.01.01.15	Receita de indenização por distrato	138	-168
6.01.01.16	Provisão para distratos em custos	-907	-532
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-106.857	-80.466
6.01.02.01	Contas a receber	-126.156	-66.749
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	121.963	66.319
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-3.950	-810
6.01.02.04	Outros créditos	-13.123	-7.852
6.01.02.05	Fornecedores	8.035	21.427
6.01.02.06	Credores a pagar por aquisição de imóveis	-85.715	-86.205
6.01.02.07	Obrigações sociais e tributárias	2.246	6.183
6.01.02.08	Adiantamento de clientes	9.123	4.932
6.01.02.09	Pagamentos de contingências	-185	-511
6.01.02.11	Outros débitos com terceiros - SPC's	1.676	1.182
6.01.02.12	Pagamentos dos tributos de IRPJ e CSLL	-20.771	-18.382
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-22.859	-21.657
6.02.01	Adição de investimentos	0	-2.000
6.02.02	Acréscimo/baixa do imobilizado	-19.592	-19.642
6.02.03	Movimentação em não controladores	0	-15
6.02.04	Aumento/redução em aplicações financeiras com restrições	-3.267	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-41.152	-29.765
6.03.01	Dividendos pagos	-32.083	-40.000
6.03.02	Partes relacionadas	-11.000	-2.160
6.03.03	Pagamentos de empréstimos e financiamentos	-424.197	-365.710
6.03.04	Empréstimos e financiamentos captados	452.631	322.347
6.03.07	Aquisição de ações próprias para manutenção em tesouraria	-11.009	-1.527
6.03.08	Reconhecimento de plano de ações	1.561	359
6.03.09	Pagamento de debêntures	-14.283	-715
6.03.10	Debêntures captadas	0	60.000
6.03.11	Direito de uso de aluguel a pagar	-2.772	-2.359

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-9.171	19.730
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	200.338	204.223
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	191.167	223.953

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

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

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	93.231	-14.547	151.460	0	0	230.144	0	230.144
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	93.231	-14.547	151.460	0	0	230.144	0	230.144
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-1.168	0	-8.601	0	-9.769	0	-9.769
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	359	0	0	0	359	0	359
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-1.527	0	0	0	-1.527	0	-1.527
5.04.08	Dividendos adicionais	0	0	0	-8.601	0	-8.601	0	-8.601
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	99.063	8.601	0	107.664	-14	107.650
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	107.664	0	107.664	-14	107.650
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	99.063	-99.063	0	0	0	0
5.05.02.06	Retenção de Lucro	0	0	99.063	-99.063	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	93.231	-15.715	250.523	0	0	328.039	-14	328.025

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
7.01	Receitas	1.055.861	973.052
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.078.758	994.146
7.01.02	Outras Receitas	-22.897	-21.094
7.01.02.01	(-) Deduções de vendas	-22.897	-21.094
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-857.034	-769.370
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-762.745	-663.768
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-19.927	-21.938
7.02.04	Outros	-74.362	-83.664
7.02.04.01	Outras receitas (despesas) operacionais	-74.362	-83.664
7.03	Valor Adicionado Bruto	198.827	203.682
7.04	Retenções	-17.588	-14.987
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-17.588	-14.987
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	181.239	188.695
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	21.631	3.334
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-5	1
7.06.02	Receitas Financeiras	21.636	3.333
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	202.870	192.029
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	202.870	192.029
7.08.01	Pessoal	60.397	55.743
7.08.01.01	Remuneração Direta	54.231	49.257
7.08.01.02	Benefícios	3.159	3.856
7.08.01.03	F.G.T.S.	3.007	2.630
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	48.418	20.959
7.08.02.01	Federais	47.823	20.278
7.08.02.02	Estaduais	595	681
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	18.145	7.649
7.08.03.01	Juros	17.829	7.241
7.08.03.02	Aluguéis	316	408
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	75.910	107.678
7.08.04.02	Dividendos	0	8.601
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	75.894	99.063
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	16	14

Comentário do Desempenho



Há 25 anos
construindo apartamentos
e entregando sonhos.



RESULTADOS 3º TRIMESTRE 2022



Comentário do Desempenho

PLANO&PLANO VENDE R\$ 420 MILHÕES NO TERCEIRO TRIMESTRE, COM FORTE RECUPERAÇÃO DE MARGEM

São Paulo, 31 de julho de 2023 – A **Plano&Plano** Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“Companhia” ou “Plano e Plano”), listada na B3 (PLPL3), uma das maiores empresas do mercado imobiliário de São Paulo na incorporação de empreendimentos imobiliários voltados ao segmento de baixa e média renda, apresenta seus resultados referentes ao terceiro trimestre de 2022 (3T22).

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 2021 e, eventualmente, ao segundo trimestre de 2022.

DESTAQUES DO TRIMESTRE / ANO

 <p>VENDAS LÍQUIDAS (R\$ milhões) No trimestre: R\$ 420 milhões, 29% acima do 3T21</p>	 <p>VENDAS LÍQUIDAS (R\$ milhões) No ano: R\$ 1.171 milhões, 15% acima no acumulado de 2021</p>	 <p>LANÇAMENTOS EM VGV (R\$ milhões) No ano: R\$ 1.085 milhões, 21% acima no acumulado de 2021</p>
 <p>MARGEM BRUTA AJUSTADA (%) No trimestre: 32,1%, 3,4 p.p acima do 2T22</p>	 <p>MARGEM REF (%) No trimestre: 34,8%, 1,7 p.p. acima do 2T22</p>	 <p>LUCRO LÍQUIDO (R\$ milhões) No trimestre: R\$ 35 milhões, 78,6% acima do 2T22</p>

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

A Companhia, por meio de suas controladas, tem por objeto a incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários voltados principalmente para o segmento econômico de baixa renda, “Casa Verde e Amarela”, antigo “Minha Casa Minha Vida”, bem como empreendimentos voltados para a média renda. 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 116 fases de empreendimentos desde 2016 na região metropolitana de São Paulo, em bairros estrategicamente escolhidos com demanda para os segmentos em que atua. Nosso foco principal tem sido no segmento de baixa e média renda devido à boa demanda e rentabilidade para essa modalidade de empreendimentos. A Companhia vem ampliando também o lançamento de empreendimentos para a classe média e gradualmente crescerá sua participação no mix de vendas.

No terceiro trimestre de 2022, a Companhia estabeleceu novo recorde histórico de vendas líquidas (R\$ 420,5 milhões), representando um crescimento de 28,8% em relação ao mesmo período de 2021 (R\$ 326,5 milhões). Esse número foi atingido com as vendas de 2.113 unidades no período. Os lançamentos, por sua vez, atingiram R\$ 423,8 milhões no 3T22, enquanto a receita líquida foi de R\$ 400,4 milhões no trimestre.

Dessa forma, a Companhia apresentou bons indicadores de lançamentos e vendas no 3º trimestre de 2022. Após um período de pressão na margem bruta devido ao aumento de preços de material de construção, o trabalho de repasse gradual da inflação de custos nos preços de venda apresentou efeito positivo no terceiro trimestre. Com isso, a margem bruta ajustada subiu 3,4 pontos percentuais, de 28,7% no 2T22 para 32,1% no 3T22. A Companhia continua trabalhando na mesma direção, buscando evolução gradual e progressiva em suas margens.

Conforme detalhado na nota explicativa “20. Receitas de vendas a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar”, este trimestre traz novamente uma indicação positiva em relação à margem do resultado de exercícios futuros (margem REF). Enquanto a margem REF do 2T22 apresentava 33,1%, a do 3T22 traz uma margem REF de 34,8% para os resultados a apropriar, um aumento de 1,7 p.p.

Durante os últimos trimestres, a Companhia realizou diversas ações com o objetivo de recuperar suas margens históricas. Uma das ações é o já mencionado repasse gradual da inflação nos preços de vendas dos produtos em construção. A Companhia também procurou precificar os lançamentos considerando os orçamentos de construção atualizados de modo a obter margens mais altas. O reconhecimento nos resultados da Companhia dessas novas vendas tem um peso maior na medida



Comentário do Desempenho

em que as obras avançam (POC), sendo que o aumento das margens no 3T22 comparado ao do 2T22 indica a assertividade das ações da Companhia.

Nos últimos meses houve um arrefecimento da inflação dos custos de construção e uma menor volatilidade nos preços de materiais. Esses efeitos, atrelados a uma maior eficácia da cadeia de suprimentos, contribuíram para um cenário positivo da margem bruta no trimestre.

O patrimônio líquido da Companhia encerrou o trimestre em R\$ 383,7 milhões, 17,0% acima do patrimônio do final do mesmo período em 2021 (R\$ 328,0 milhões). A rentabilidade sobre patrimônio líquido médio atingiu 29,0% para os últimos 12 meses, um dos melhores do setor ao considerarmos os resultados das empresas de capital aberto.

A **Plano&Plano** também está atenta à evolução das discussões sobre ESG, visando eliminar, reduzir e compensar externalidades decorrentes da atividade de construção. No 3T22, a Companhia divulgou seu 2º Relatório de Sustentabilidade, apresentando resultados alcançados dentro dos parâmetros ambientais, sociais e de governança no ano de 2021. Já no ano de 2022, na esfera ambiental, a Companhia reforçou ações de boas práticas nos empreendimentos entregues e nos canteiros de obras, com um rigoroso controle na gestão de resíduos, redução no consumo de água e luz e aplicação da logística reversa. Houve ainda a continuidade no cálculo de consumo energético e de emissões de carbono para edificações, em conjunto com o Sindicato da Construção Civil do Estado de São Paulo – Sinduscon, através da aplicação da CCarbon. Já no campo social, foram executados diversos projetos, tais como dia do voluntariado com apoio de nossos funcionários, apadrinhamento e construção de melhorias em escolas, ação **Plano&Solidariedade** com doação de 20 toneladas de alimentos, implantação do Projeto EDUCA com aulas de matemática e língua portuguesa no canteiro de obras em parceria com o SESI, entre outras ações que impactam positivamente a comunidade.

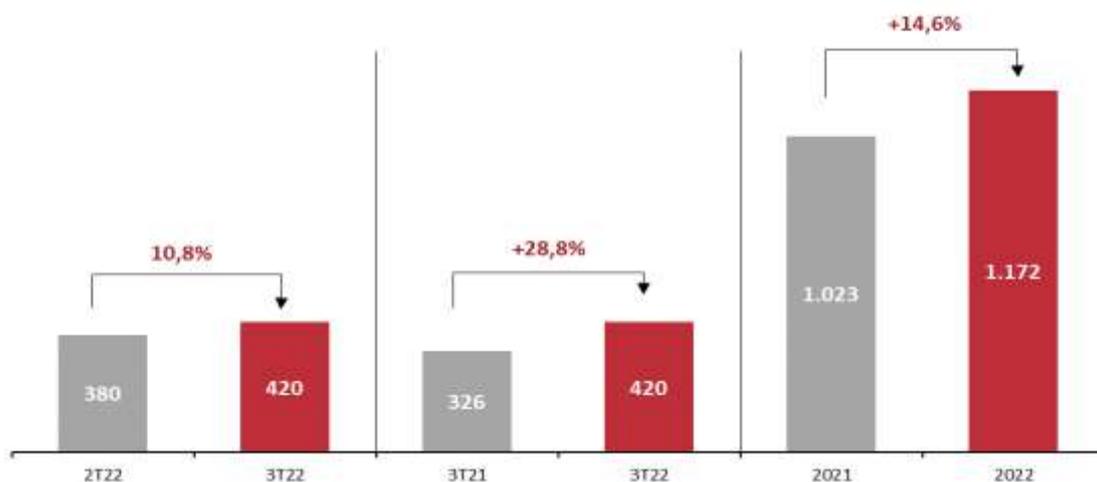
A Administração continua confiante que seguirá expandindo as operações da Companhia de maneira rentável e com riscos controlados.



Comentário do Desempenho**RESULTADOS 3T22****VENDAS**

As vendas líquidas (100% **Plano&Plano**) contratadas no terceiro trimestre de 2022 alcançaram R\$ 420,5 milhões, valor 28,8% superior ao registrado no 3T21 (R\$ 326,5 milhões). Ao comparar com o 2T22 a Companhia obteve um aumento de 10,8%. Este resultado estabelece mais uma vez um recorde de vendas trimestrais para a **Plano&Plano**. No acumulado do ano, as vendas líquidas somam R\$ 1.171,5 milhões, representando um crescimento de 14,6% em relação ao acumulado no mesmo período de 2021 (R\$ 1.022,5 milhões).

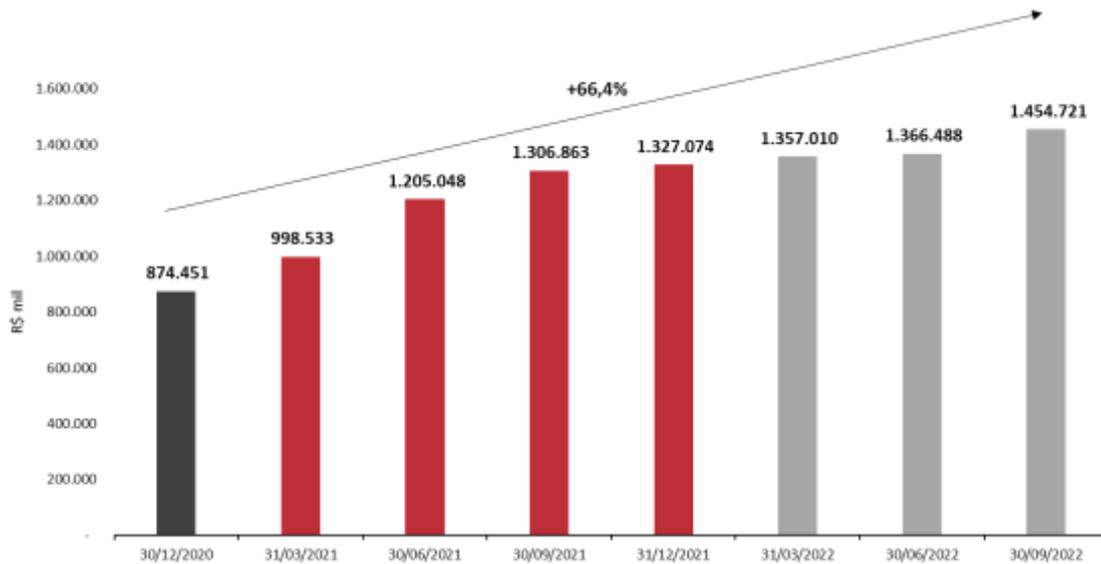
Quanto ao preço médio das unidades comercializadas, o 3T22 registrou R\$ 199 mil, um aumento de 6,1% em comparação ao mesmo período do ano anterior. No acumulado do ano, o valor foi de R\$ 195,2 mil, um crescimento de 7,7% em comparação com os R\$ 181,2 mil do mesmo período de 2021.

VENDAS LÍQUIDAS (R\$ MILHÕES)**100% Plano&Plano**

	3T22	2T22	Δ %	3T21	Δ %	2022	2021	Δ %
Vendas Contratadas Brutas (R\$ mil)	461.420	405.451	13,8%	360.455	28,0%	1.265.097	1.121.333	12,8%
Vendas Contratadas Brutas (Unid.)	2.324	2.089	11,2%	1.936	20,0%	6.500	6.216	4,6%
Distratos (R\$ mil)	40.949	25.933	57,9%	34.005	20,4%	93.565	98.789	-5,3%
Distratos (Unid.)	211	139	51,8%	195	8,2%	497	572	-13,1%
Vendas Líquidas 100% Plano&Plano (R\$ mil)	420.471	379.518	10,8%	326.451	28,8%	1.171.532	1.022.545	14,6%
Vendas Líquidas 100% Plano&Plano (Unid.)	2.113	1.950	8,4%	1.741	21,4%	6.003	5.644	6,4%
Preço Venda Médio (R\$ mil/unid.)	199,0	194,6	2,2%	187,5	6,1%	195,2	181,2	7,7%
Distratos / Vendas Brutas (%)	8,9%	6,4%	2,5 pp	9,4%	-0,6 pp	7,4%	8,8%	-1,4 pp



HISTÓRICO DE VENDAS LÍQUIDAS ACUMULADAS NOS ÚLTIMOS DOZE MESES



A Companhia obteve um crescimento sustentável e constante de suas vendas líquidas ao longo dos últimos períodos. Ao analisarmos as vendas líquidas dos últimos doze meses desde 31/12/2020, a Companhia cresceu a uma taxa composta de 7,54% ao trimestre, acumulando 66,4% no período de 7 trimestres.

Comentário do Desempenho**RESULTADOS 3T22****LANÇAMENTOS**

No terceiro trimestre, a Companhia realizou 6 lançamentos, o que proporcionou um volume geral de vendas (VGV) de R\$ 423,8 milhões, incluindo permuta física. Esse valor é 7,5% maior em relação aos R\$ 394,1 milhões lançados no segundo trimestre de 2022. No acumulado do ano o VGV encontra-se em R\$ 1.085,5 milhões, um aumento de 21,1% frente ao mesmo período de 2021.

Quanto ao preço médio dos lançamentos, o 3T22 registrou um aumento de 7,5% em relação ao mesmo período do ano anterior, ficando em R\$ 233,9 mil. No acumulado do ano, o valor se encontra em R\$ 213 mil, representando um crescimento de 6,2% frente ao mesmo período acumulado de 2021.

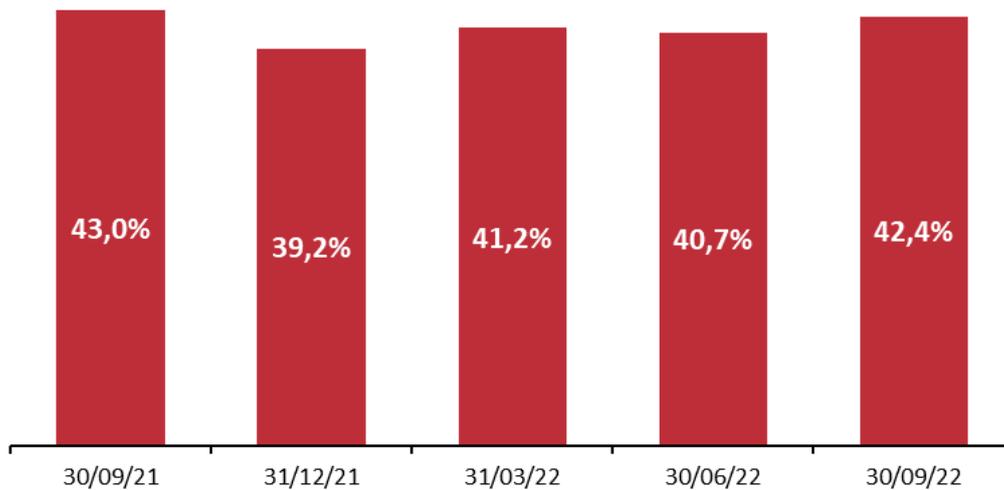
LANÇAMENTOS (R\$ MILHÕES)**100% Plano&Plano**

	3T22	2T22	Δ %	3T21	Δ %	2022	2021	Δ %
Lançamentos (fases)	6	5	20,0%	8	-25,0%	14	18	-22,2%
VGV 100% Plano&Plano (R\$ mil)	423.810	394.136	7,5%	440.434	-3,8%	1.085.556	896.669	21,1%
Unidades	1.812	1.962	-7,6%	2.025	-10,5%	5.097	4.470	14,0%
Preço Venda Médio (R\$mil/unid)	233,9	200,9	16,4%	217,5	7,5%	213,0	200,6	6,2%
Média de Unidades por Lanç.	302	392	-23,0%	253	19,3%	364	248	46,6%
VGV % Plano&Plano (R\$ mil)	423.810	357.892	18,4%	440.434	-3,8%	1.049.312	896.669	17,0%
Participação % Plano&Plano	100,0%	90,8%	9,2 pp	100,0%	0 pp	96,7%	100,0%	-3,3 pp



RESULTADOS 3T22
Comentário do Desempenho**VENDAS SOBRE OFERTA (VSO)**

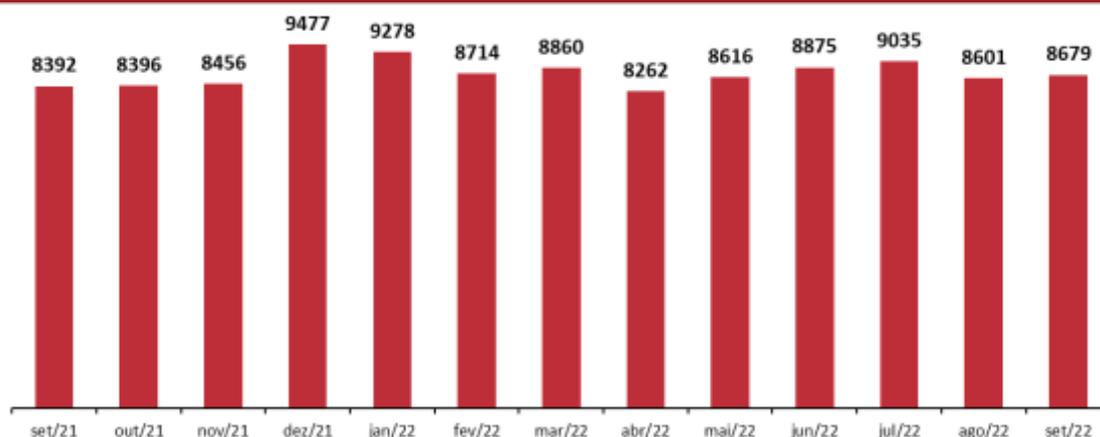
Em 30/09/2022, o indicador de Vendas Sobre Oferta (VSO) dos últimos 12 (doze) meses foi de 42,4%. Ao comparar com o último trimestre, houve um aumento de 1,7 p.p. no VSO em relação aos 40,7% de 30/06/2022, o que representa uma melhoria na performance de vendas da Companhia.

**VENDAS SOBRE OFERTA
(ÚLTIMOS 12 MESES)**

Comentário do Desempenho**RESULTADOS 3T22****ESTOQUE DISPONÍVEL PARA VENDA**

A Companhia encerrou o terceiro trimestre com 8.679 unidades e um VGV de R\$ 2 bilhões em estoque disponível para venda. Esses números representam uma queda de 2,2% em unidades e um aumento de 3,5% em VGV quando comparados com 30/06/2022. A companhia possui 2,6% de estoque pronto (unidades) ao final do 3T22, um valor 0,3 p.p maior em comparação ao encerramento do 2T22.

ESTOQUE (UNIDADES)



	30/09/2022	30/06/2022	Δ %	30/09/2021	Δ %
Estoque VGV (R\$ milhões)	2.046	1.977	3,5%	1.744	17,3%
Estoque (Unid.)	8.679	8.875	-2,2%	8.392	3,4%
Unid. em Construção / Total de Unid. Disp. (%)	97,4%	97,7%	-0,3 pp	99,4%	-2 pp
Unid. Prontas / Total de Unid. Disp. (%)	2,6%	2,3%	0,3 pp	0,6%	2 pp

BANCO DE TERRENOS

Ao final do 3T22, o estoque de terrenos somava 1,2 milhões de metros quadrados, com potencial de vendas total de R\$ 11,1 bilhões.

Durante o 3T22, a Companhia adquiriu três novos terrenos em São Paulo. O estoque de terrenos está concentrado na região metropolitana de São Paulo, sendo 98% do número de terrenos e do VGV potencial localizados no município de São Paulo. Do custo de aquisição de todo o *landbank*, 4% será pago em caixa antes dos respectivos lançamentos e 96% será pago a prazo proporcionalmente ao recebimento de caixa referente às vendas efetuadas, na chamada “permuta financeira”.

OBRAS

Ao final do terceiro trimestre de 2022, o total de canteiros sob gestão do departamento de engenharia da **Plano&Plano** era de 43 unidades, frente aos 42 no final do segundo trimestre de 2022. A Companhia possuía 16.742 unidades em construção ao final de setembro de 2022.



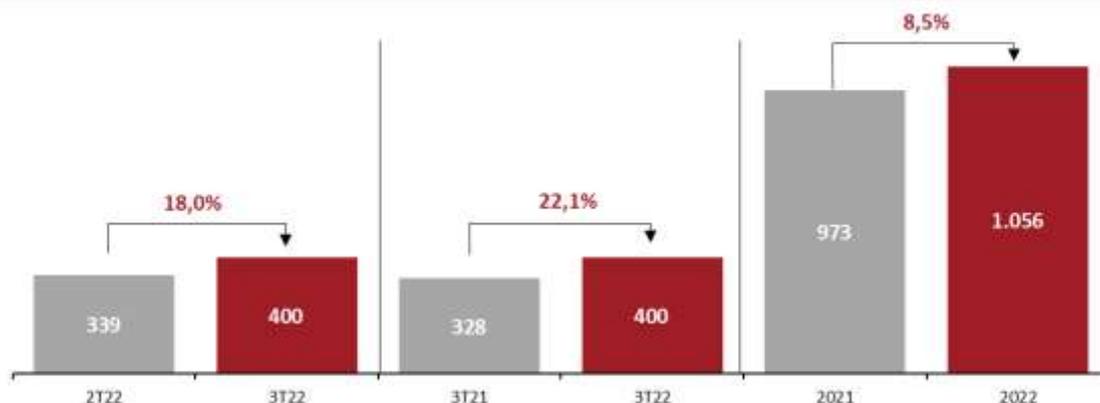
Comentário do Desempenho**DESEMPENHO ECONÔMICO – FINANÇAS**

	3T22	2T22	Δ %	3T21	Δ %	2022	2021	Δ %
Receita Líquida (R\$ milhões)	400,4	339,4	18,0%	328,0	22,1%	1.055,9	973,1	8,5%
Custo dos imóveis vendidos (R\$ milhões)	(-283,4)	(-250,9)	13,0%	(-224,8)	26,1%	(-762,7)	(-663,8)	14,9%
Lucro bruto (R\$ milhões)	117,0	88,5	32,2%	103,1	13,4%	293,1	309,3	-5,2%
Margem bruta	29,2%	26,1%	3,1 pp	31,4%	-2,2 pp	27,8%	31,8%	-4 pp
Margem bruta ajustada	32,1%	28,7%	3,4 pp	33,6%	-1,5 pp	30,3%	33,8%	-3,6 pp
Ebitda ajustado (R\$ milhões)	60,7	39,5	53,6%	58,3	4,1%	140,7	166,1	-15,3%
Margem Ebitda ajustada	15,2%	11,6%	3,5 pp	17,8%	-2,6 pp	13,3%	17,1%	-3,7 pp
Lucro líquido 100% Plano&Plano (R\$ milhões)	34,5	19,3	78,6%	40,1	-13,8%	75,9	107,7	-29,5%
Margem líquida	8,6%	5,7%	2,9 pp	12,2%	-3,6 pp	7,2%	11,1%	-3,9 pp

RECEITA

A receita líquida da Companhia somou R\$ 400,4 milhões no 3T22, montante 22,1% superior aos R\$ 328,0 milhões obtidos no mesmo período do ano anterior. 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. No acumulado do ano, a receita ficou em R\$ 1.055,9 milhões, um aumento de 8,5% em relação aos R\$ 973,1 milhões obtidos no mesmo período de 2021.

RECEITA (R\$ MILHÕES)



Comentário do Desempenho**CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS**

O custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados no 3T22 foi de R\$ 283,4 milhões, representando 70,8% da receita líquida do período. Comparativamente, os R\$ 250,9 milhões registrados no 2T22 representavam 73,9% da receita líquida do período. A variação nos custos será detalhada a seguir no item Lucro Bruto e Margem Bruta.

Comparação trimestral:

	3T22	2T22	Δ %	3T21	Δ %
Custo dos imóveis vendidos (R\$ milhões)	(-283,4)	(-250,9)	13,0%	(-224,8)	26,1%
% da receita líquida	-70,8%	-73,9%	3,1 pp	-68,6%	-2,2 pp

Comparação anual:

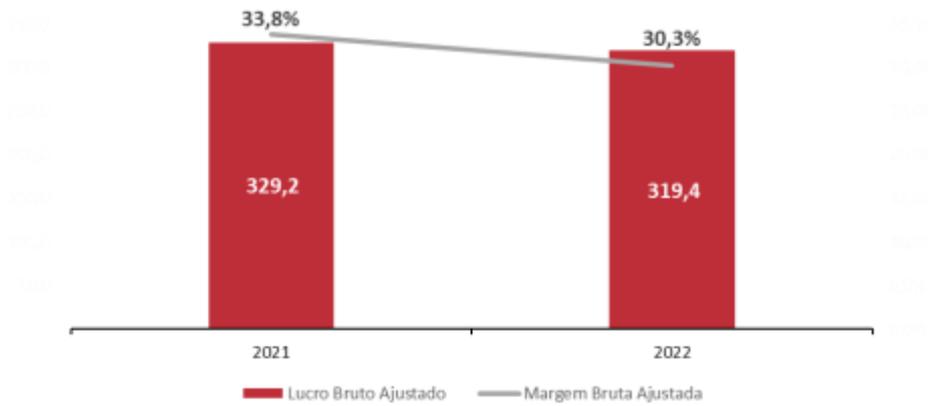
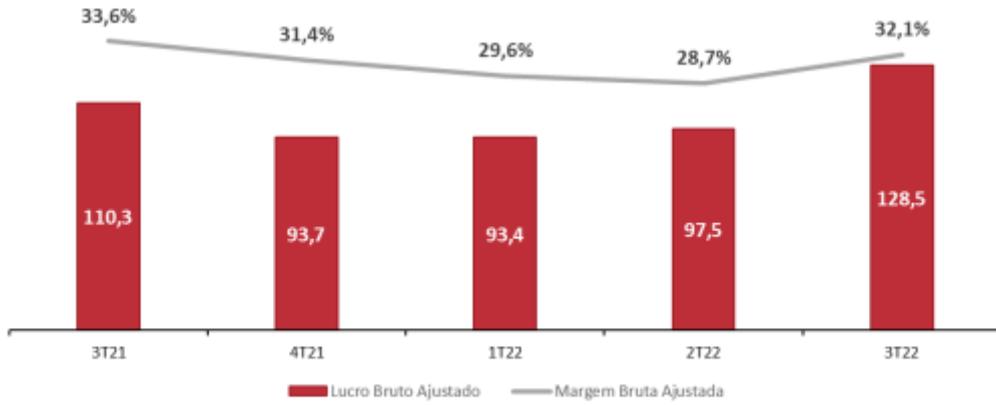
	2022	2021	Δ %
Custo dos imóveis vendidos (R\$ milhões)	(-762,7)	(-663,8)	14,9%
% da receita líquida	-72,2%	-68,2%	-4 pp

Comentário do Desempenho

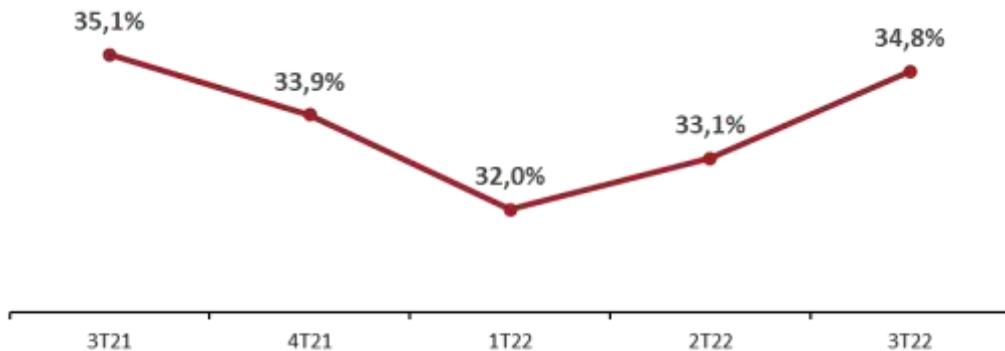
RESULTADOS 3T22

LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

**LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA AJUSTADOS
(R\$ MILHÕES E %)**



MARGEM REF (%)



Comentário do Desempenho

No 3T22 o lucro bruto ajustado de juros capitalizados atingiu R\$ 128,5 milhões. No acumulado do ano, o valor se encontra em R\$ 319,4 milhões.

Após um período de pressão na margem bruta devido ao aumento de preços de material de construção, o trabalho de repasse gradual da inflação de custos nos preços de venda apresentou efeito positivo no terceiro trimestre. Com isso, a margem bruta ajustada subiu 3,4 pontos percentuais, de 28,7% no 2T22 para 32,1% no 3T22. A Companhia continua trabalhando na mesma direção, buscando evolução gradual e progressiva em suas margens.

Conforme detalhado na nota explicativa “20. Receitas de vendas a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar”, este trimestre traz novamente uma indicação positiva em relação à margem do resultado de exercícios futuros (margem REF). Enquanto a margem REF do 2T22 apresentava 33,1%, a do 3T22 traz uma margem REF de 34,8% para os resultados a apropriar, um aumento de 1,7 p.p.

Durante os últimos trimestres, a Companhia realizou diversas ações com o objetivo de recuperar suas margens históricas. Uma das ações é o já mencionado repasse gradual da inflação nos preços de vendas dos produtos em construção. A Companhia também procurou precificar os lançamentos considerando os orçamentos de construção atualizados de modo a obter margens mais altas. O reconhecimento nos resultados da Companhia dessas novas vendas tem um peso maior na medida em que as obras avançam (POC), sendo que o aumento das margens no 3T22 comparado ao do 2T22 indica a assertividade das ações da Companhia.

Nos últimos meses houve um arrefecimento da inflação dos custos de construção e uma menor volatilidade nos preços de materiais. Esses efeitos, atrelados a uma maior eficácia da cadeia de suprimentos, contribuíram para um cenário positivo da margem bruta no trimestre.

Comparação trimestral:

	3T22	2T22	Δ %	3T21	Δ %
Lucro bruto ajustado (R\$ milhões)	128,5	97,5	31,9%	110,3	16,5%
Margem bruta ajustada	32,1%	28,7%	3,4 pp	33,6%	-1,5 pp

Comparação do acumulado do ano:

	2022	2021	Δ %
Lucro bruto ajustado (R\$ milhões)	319,4	329,2	-3,0%
Margem bruta ajustada	30,3%	33,8%	-3,6 pp



Comentário do Desempenho**RESULTADOS 3T22****DESPESAS OPERACIONAIS**

Durante os nove primeiros meses de 2022, as despesas comerciais apresentaram aumento de 0,4% em relação ao ano anterior, enquanto as vendas líquidas obtiveram aumento de 14,6% no mesmo período, confirmando mais uma vez a eficiência da Companhia no processo de aquisição de clientes. As despesas comerciais passaram de 11,6% da receita no 3T21, para 11,2% no 3T22.

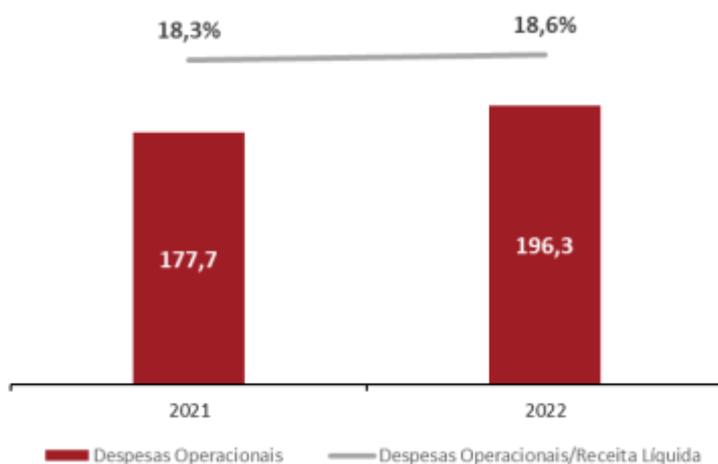
O valor superior de despesas administrativas no 3T22 em relação ao 3T21 se deve, principalmente, a um ajuste de provisão realizado na linha de garantias sobre contratos de construção em 2021. Porém, em relação ao 2T22, a proporção de despesas administrativas sobre receita se manteve nos mesmos 6,2% no 3T22.

Comparação trimestral:

	3T22	2T22	Δ %	3T21	Δ %
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS (R\$ milhões)	(-73,8)	(-63,7)	15,9%	(-54,9)	34,4%
Despesas comerciais (R\$ milhões)	(-44,9)	(-39,9)	12,4%	(-38,1)	17,7%
Despesas administrativas (R\$ milhões)	(-24,8)	(-21,1)	17,3%	(-16,3)	51,9%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas (R\$ milhões)	(-4,2)	(-2,7)	55,9%	(-0,5)	687,1%
% Receita Líquida	-18,4%	-18,8%	0,3 pp	-16,8%	-1,7 pp

Comparação do acumulado do ano:

	2022	2021	Δ %
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS (R\$ milhões)	(-196,3)	(-177,7)	10,4%
Despesas comerciais (R\$ milhões)	(-118,3)	(-117,8)	0,4%
Despesas administrativas (R\$ milhões)	(-67,0)	(-57,6)	16,4%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas (R\$ milhões)	(-11,0)	(-2,4)	362,8%
% Receita Líquida	-18,6%	-18,3%	-0,3 pp

Despesas Operacionais**(R\$ MILHÕES)**

Comentário do Desempenho**RESULTADOS 3T22****RESULTADO OPERACIONAL**

O resultado operacional atingiu R\$ 43,2 milhões no 3T22 e R\$ 96,8 milhões nos nove meses de 2022, com margens operacionais de, respectivamente, 10,8% e 9,2%.

Comparação trimestral:

	3T22	2T22	Δ %	3T21	Δ %
Resultado operacional	43,2	24,8	74,0%	48,2	-10,4%
Margem operacional	10,8%	7,3%	3,5 pp	14,7%	-3,9 pp

Comparação do acumulado do ano:

	2022	2021	Δ %
Resultado operacional	96,8	131,5	-26,4%
Margem operacional	9,2%	13,5%	-4,3 pp

RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro da Companhia no trimestre foi de R\$ 1,2 milhões, revertendo o resultado negativo do 3T21, enquanto o resultado acumulado do ano foi de R\$ 3,8 milhões. Apesar de as despesas financeiras terem crescido R\$ 4,5 milhões entre o 3T21 e 3T22 devido ao aumento da dívida corporativa, as receitas financeiras aumentaram R\$ 7,1 milhões no mesmo período, principalmente pela linha de rendimentos de aplicações financeiras, a qual teve aumento de R\$ 5,3 milhões.

Comparação trimestral:

	3T22	2T22	Δ %	3T21	Δ %
RECEITAS (DESPESAS) FINANCEIRAS (R\$ milhões)	1,2	1,4	-14,0%	(-1,4)	-189,5%
Despesas financeiras (R\$ milhões)	(-7,4)	(-6,0)	22,8%	(-2,9)	151,4%
Receitas financeiras (R\$ milhões)	8,7	7,5	15,7%	1,6	455,6%

Comparação do acumulado do ano:

	2022	2021	Δ %
RECEITAS (DESPESAS) FINANCEIRAS (R\$ milhões)	3,8	(-3,8)	-200,9%
Despesas financeiras (R\$ milhões)	(-17,8)	(-7,7)	133,0%
Receitas financeiras (R\$ milhões)	21,6	3,9	457,9%

Comentário do Desempenho**RESULTADOS 3T22****RESULTADO ANTES DO IR E DA CS**

O resultado antes do imposto de renda e da contribuição social totalizou R\$ 44,4 milhões de lucro no 3T22 e R\$ 100,6 milhões no acumulado de 2022, representando uma queda de 3,6 p.p. na comparação entre os nove primeiros meses de 2021 e 2022.

Comparação trimestral:

	3T22	2T22	Δ %	3T21	Δ %
Result. antes da contrib. social e imp. de renda (R\$ milhões)	44,4	26,3	69,2%	46,8	-5,1%
% Receita Líquida	10,6%	7,6%	3 pp	13,9%	-3,3 pp

Comparação do acumulado do ano:

	2022	2021	Δ %
Result. antes da contrib. social e imp. de renda (R\$ milhões)	100,6	127,8	-21,2%
% Receita Líquida	9,5%	13%	-3,6 pp

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O imposto de renda e contribuição social no 3T22 foi R\$ 3,0 milhões maior que no 2T22, devido a um maior volume de recebimentos no período.

Comparação trimestral:

	3T22	2T22	Δ %	3T21	Δ %
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (R\$ milhões)	(-9,9)	(-6,9)	42,8%	(-6,7)	46,5%
Imposto de renda e contribuição social - corrente (R\$ milhões)	(-8,5)	(-7,1)	20,8%	(-6,5)	30,8%
Imposto de renda e contribuição social - diferido (R\$ milhões)	(-1,3)	0,2	-979,4%	(-0,2)	517,5%

Comparação do acumulado do ano:

	2022	2021	Δ %
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (R\$ milhões)	(-24,7)	(-20,1)	23,0%
Imposto de renda e contribuição social - corrente (R\$ milhões)	(-22,3)	(-18,6)	19,7%
Imposto de renda e contribuição social - diferido (R\$ milhões)	(-2,4)	(-1,5)	64,8%



Comentário do Desempenho**RESULTADOS 3T22****LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA**

O lucro líquido atingiu R\$ 34,5 milhões no 3T22 e R\$ 75,9 milhões no acumulado de 2022. A Companhia vem gradualmente repassando a inflação da matéria prima ao preço de venda das unidades em estoque e dos lançamentos, buscando crescimento de margem bruta e de margem líquida. Com isso, no 3T22, a margem líquida cresceu 2,9 p.p. em relação ao 2T22.

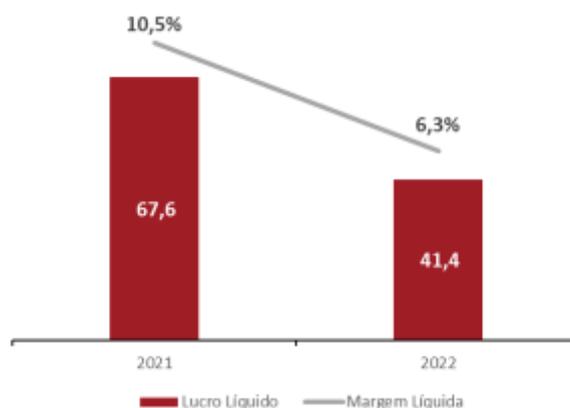
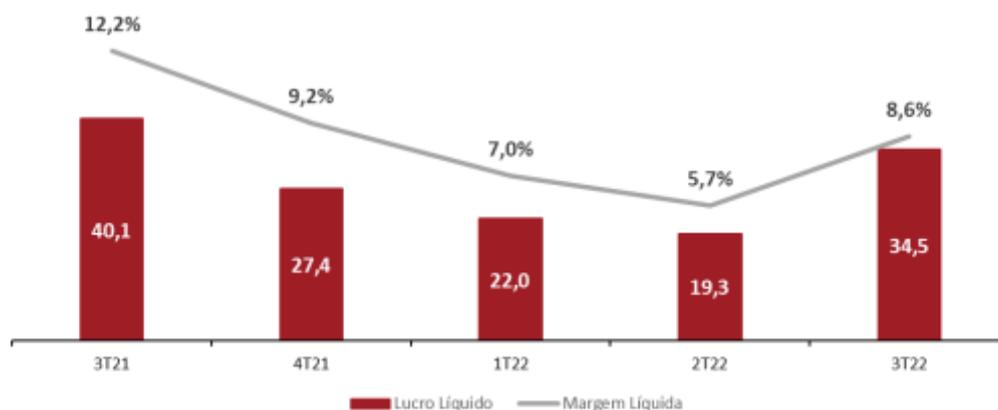
Comparação trimestral:

	3T22	2T22	Δ %	3T21	Δ %
Lucro líquido (R\$ milhões)	34,5	19,3	78,6%	40,1	-13,8%
Margem líquida	8,6%	5,7%	2,9 pp	12,2%	-3,6 pp

Comparação do acumulado do ano:

	2022	2021	Δ %
Lucro líquido (R\$ milhões)	75,9	107,7	-29,5%
Margem líquida	7,2%	11,1%	-3,9 pp

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA (R\$ MILHÕES E %)



Comentário do Desempenho**RESULTADOS 3T22****EBITDA**

A Companhia apresentou EBITDA ajustado de juros capitalizados de R\$ 60,3 milhões, o que representa uma margem de 15,1% e um crescimento de 3,5% em relação aos R\$ 58,3 milhões registrados no 3T21.

EBITA (em reais mil, exceto quando especificado)	3T22	3T21	3T22 x 3T21	2022	2021	2022 x 2021
Lucro líquido do exercício	34.534	40.062	-13,8%	75.894	107.664	-29,5%
(+) Depreciação e amortização	5.622	2.955	90,2%	17.562	14.643	19,9%
(+) Imposto de renda e contribuição social	9.879	6.744	46,5%	24.724	20.099	23,0%
(+) Despesas financeiras, líquidas	-1.244	1.390	-189,5%	-3.808	3.773	-200,9%
EBITDA	48.791	51.151	-4,6%	114.372	146.179	-21,8%
Encargos financeiros apropriados (juros financiamento) ¹	11.542	7.163	61,1%	26.314	19.951	31,9%
EBIDTA ajustado²	60.333	58.314	3,5%	140.686	166.130	-15,3%
Margem EBITDA ajustado (%)	15,1%	17,8%	-2,7 pp	13,3%	17,1%	-3,7 pp

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

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

PRINCIPAIS DESTAQUES PATRIMONIAIS**ENDIVIDAMENTO**

Em 30/09/2022, a dívida bruta somava R\$ 465,2 milhões. Considerando caixa, equivalentes de caixa de R\$ 285,5 milhões, a dívida líquida atingiu R\$ 179,8 milhões ao final do 3T22. A relação dívida líquida sobre patrimônio líquido ficou em 46,9% em 30 de setembro de 2022. Esses números de endividamento não incluem arrendamentos a pagar.

Dívida Líquida (R\$ mil)	30/09/2022	31/12/2021	Var. %
Circulante	105.598	59.793	76,6%
Não Circulante	359.638	346.177	3,9%
Dívida Bruta	465.236	405.970	14,6%
Caixa e Equivalentes de Caixa	285.467	291.371	-2,0%
Dívida Líquida	179.768	114.599	56,9%
Patrimônio Líquido	383.668	317.223	20,9%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	46,9%	36,1%	10,7 pp
Grau de Alavancagem [DL / (DL + PL)]	31,9%	26,5%	5,4 pp



Comentário do Desempenho**GERAÇÃO DE CAIXA**

Excluindo o efeito de pagamentos de dividendos e de recompra de ações, a operação da Companhia apresentou consumo de caixa de R\$ 9,8 milhões no 3T22.

Geração de Caixa (em milhares de reais)	1T22	2T22	3T22	2022
Dívida Líquida no início do período	114.599	135.686	169.947	114.599
Dívida Líquida no final do período	135.686	169.947	179.768	179.768
Varição Dívida Líquida	(21.087)	(34.261)	(9.821)	(65.169)
(+) Dividendos	-	32.083	-	32.083
(+) Recompra de Ações	7.691	1.872	-	9.563
Geração/Consumo de Caixa Operacional	(13.396)	(307)	(9.821)	(23.523)

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 30 de setembro de 2022, o Patrimônio Líquido totalizou R\$ 383,7 milhões, 17,0% acima dos R\$ 328,0 milhões de 30 de setembro de 2021. A rentabilidade sobre patrimônio líquido médio atingiu 29,0% para os últimos 12 meses, um dos melhores do setor ao considerarmos os resultados das empresas de capital aberto.

RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os auditores independentes da Grant Thornton Brasil não prestaram, durante o período de nove meses findos em 30 de setembro de 2022, outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. A política da empresa na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.



Comentário do Desempenho**RESULTADOS 3T22****ANEXOS****ANEXO I – BALANÇO PATRIMONIAL**

ATIVO (em R\$ mil, exceto %)	30/09/2022	AV	31/12/2021	AV	AH
ATIVO CIRCULANTE	1.288.662	87,8%	1.144.108	90,2%	12,6%
Caixa e equivalentes de caixa	191.167	13,0%	200.338	15,8%	-4,6%
Aplicações financeiras com restrições	94.300	6,4%	91.033	7,2%	3,6%
Contas a receber	196.391	13,4%	154.009	12,1%	27,5%
Imóveis a comercializar	757.017	51,6%	666.014	52,5%	13,7%
Tributos a recuperar	8.943	0,6%	4.993	0,4%	79,1%
Outros créditos	40.844	2,8%	27.721	2,2%	47,3%
ATIVO NÃO CIRCULANTE	179.090	12,2%	124.409	9,8%	44,0%
Contas a receber	121.870	8,3%	64.188	5,1%	89,9%
Imóveis a comercializar	35.644	2,4%	44.236	3,5%	-19,4%
Partes relacionadas	-	0,0%	-	0,0%	0,0%
Investimentos	1.993	0,1%	1.998	0,2%	-0,3%
Ativos de direito de uso	4.733	0,3%	2.912	0,2%	62,5%
Imobilizado	11.729	0,8%	10.072	0,8%	16,5%
Intangível	3.121	0,2%	1.003	0,1%	211,2%
TOTAL DO ATIVO	1.467.752	100,0%	1.268.517	100,0%	15,7%



Comentário do Desempenho

PASSIVO (em R\$ mil, exceto %)	30/09/2022	AV	31/12/2021	AV	AH
PASSIVO CIRCULANTE	285.905	19,5%	239.360	18,9%	19,4%
Empréstimos e financiamentos	56.744	3,9%	35.260	2,8%	60,9%
Debêntures	48.854	3,3%	24.533	1,9%	99,1%
Fornecedores	45.778	3,1%	37.743	3,0%	21,3%
Credores a pagar por aquisição de imóveis	51.638	3,5%	33.243	2,6%	55,3%
Obrigações trabalhistas e sociais	23.889	1,6%	19.151	1,5%	24,7%
Obrigações tributárias	10.459	0,7%	8.998	0,7%	16,2%
Adiantamentos de clientes	29.079	2,0%	19.956	1,6%	45,7%
Impostos e contribuições diferidos	8.370	0,6%	6.303	0,5%	32,8%
Partes relacionadas	2.517	0,2%	13.600	1,1%	-81,5%
Provisão para garantia	6.596	0,4%	5.225	0,4%	26,2%
Provisão para distratos	678	0,0%	1.820	0,1%	-62,7%
Dividendos a pagar	-	0,0%	32.083	2,5%	-100,0%
Arrendamentos a pagar	1.303	0,1%	1.445	0,1%	-9,8%
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	798.179	54,4%	711.934	56,1%	12,1%
Empréstimos e financiamentos	359.638	24,5%	310.177	24,5%	15,9%
Debêntures	-	0,0%	36.000	2,8%	-100,0%
Credores a pagar por aquisição de imóveis	405.161	27,6%	342.095	27,0%	18,4%
Provisão para garantia	13.771	0,9%	10.600	0,8%	29,9%
Impostos e contribuições diferidos	5.687	0,4%	2.711	0,2%	109,8%
Partes relacionadas	1.989	0,1%	1.906	0,2%	4,4%
Outros débitos com terceiros - SCP's	8.737	0,6%	7.061	0,6%	23,7%
Provisão para contingências	735	0,1%	112	0,0%	556,3%
Provisões para perdas em investimentos	-	0,0%	-	0,0%	0,0%
Arrendamentos a pagar	2.461	0,2%	1.272	0,1%	93,5%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	383.668	26,1%	317.223	25,0%	20,9%
Capital social	168.231	11,5%	93.231	7,3%	80,4%
Ações em tesouraria	(19.184)	-1,3%	(8.175)	-0,6%	134,7%
Reserva de capital	2.428	0,2%	867	0,1%	180,0%
Transação de capital entre sócios	(14.547)	-1,0%	(14.547)	-1,1%	0,0%
Reservas de lucros	246.756	16,8%	245.862	19,4%	0,4%
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas cor	383.684	26,1%	317.238	25,0%	20,9%
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas não	(16)	0,0%	(15)	0,0%	6,7%
Patrimônio líquido	383.668	26,1%	317.223	25,0%	20,9%
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.467.752	100,0%	1.268.517	100,0%	15,7%



Comentário do Desempenho **RESULTADOS 3T22****ANEXO 2 – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO**

(em R\$ mil, exceto %)	3T22	3T21	3T22 x 3T21	2022	2021	2022 x 2021
RECEITA LÍQUIDA	400.412	327.959	22,1%	1.055.861	973.052	8,5%
CUSTOS DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS	(283.422)	(224.821)	26,1%	(762.745)	(663.768)	14,9%
<i>% Receita Líquida</i>	-70,8%	-68,6%	-2,2 pp	-72,2%	-68,2%	-4 pp
LUCRO BRUTO	116.990	103.138	13,4%	293.115	309.283	-5,2%
<i>Margem Bruta</i>	29,2%	31,4%	-2,2 pp	27,8%	31,8%	-4 pp
DESPESAS (RECEITAS) OPERACIONAIS	(73.822)	(54.942)	34,4%	(196.307)	(177.748)	10,4%
Despesas comerciais	(44.862)	(38.108)	17,7%	(118.261)	(117.812)	0,4%
Despesas gerais e administrativas	(24.760)	(16.300)	51,9%	(67.012)	(57.551)	16,4%
Resultado da Equivalência Patrimonial	(3)	(0)	-	(5)	1	-
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(4.196)	(533)	687,3%	(11.029)	(2.385)	362,5%
<i>% Receita Líquida</i>	-18,4%	-16,8%	-1,7 pp	-18,6%	-18,3%	-0,3 pp
RESULTADO OPERACIONAL	43.169	48.196	-10,4%	96.809	131.535	-26,4%
<i>Magem Operacional</i>	10,8%	14,7%	-3,9 pp	9,2%	13,5%	-4,3 pp
RECEITAS (DESPESAS) FINANCEIRAS	1.244	(1.390)	-189,5%	3.808	(3.773)	-200,9%
Receitas financeiras	8.659	1.558	455,6%	21.637	3.878	457,9%
Despesas financeiras	(7.415)	(2.949)	151,4%	(17.829)	(7.651)	133,0%
<i>% Receita Líquida</i>	0,3%	-0,4%	0,7 pp	0,4%	-0,4%	0,7 pp
RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	44.413	46.806	-5,1%	100.617	127.763	-21,2%
<i>% Receita Líquida</i>	11,1%	14,3%	-3,2 pp	9,5%	13,1%	-3,6 pp
Imposto de renda e contribuição social	(9.879)	(6.744)	46,5%	(24.724)	(20.099)	23,0%
Imposto de renda e contribuição social - corrente	(8.538)	(6.526)	30,8%	(22.325)	(18.643)	19,7%
Imposto de renda e contribuição social - diferido	(1.341)	(217)	517,5%	(2.399)	(1.456)	64,8%
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	34.534	40.062	-13,8%	75.894	107.663	-29,5%
<i>Magem Líquida</i>	8,6%	12,2%	-3,6 pp	7,2%	11,1%	-3,9 pp



Comentário do Desempenho

RESULTADOS 3T22

ANEXO 3 – LANÇAMENTOS

Período	Lançamentos Nominais 100% Plano&Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.							
	Lançamentos (s/ permuta física)				Lançamentos (c/ permuta física)			
	2022	2021	A.H.		2022	2021	A.H.	
		R\$	(%)			R\$	(%)	
Jan	57.230.419	-	57.230.419	0,0%	68.469.021	-	68.469.021	0,0%
Fev	-	102.518.402	(102.518.402)	-100,0%	-	102.518.402	(102.518.402)	-100,0%
Mar	199.141.926	-	199.141.926	0,0%	199.141.926	-	199.141.926	0,0%
1º Tri	256.372.345	102.518.402	153.853.943	150,1%	267.610.947	102.518.402	165.092.545	161,0%
Abr	-	108.144.622	(108.144.622)	-100,0%	-	109.242.622	(109.242.622)	-100,0%
Mai	185.405.469	109.163.471	76.241.997	69,8%	185.405.469	109.163.471	76.241.997	69,8%
Jun	208.730.189	135.121.412	73.608.777	54,5%	208.730.189	135.311.111	73.419.078	54,3%
2º Tri	394.135.658	352.429.505	41.706.152	11,8%	394.135.658	353.717.204	40.418.453	11,4%
Acum. 6 meses	650.508.003	454.947.907	195.560.095	43,0%	661.746.605	456.235.606	205.510.998	45,0%
Jul	132.004.573	158.886.418	(26.881.845)	-16,9%	150.917.366	159.278.566	(8.361.201)	-5,2%
Ago	72.162.434	136.523.697	(64.361.263)	-47,1%	77.247.706	138.602.337	(61.354.631)	-44,3%
Set	194.582.630	142.552.666	52.029.964	36,5%	195.644.605	142.552.666	53.091.939	37,2%
3º Tri	398.749.637	437.962.781	(39.213.144)	-9,0%	423.809.677	440.433.570	(16.623.893)	-3,8%
Acum. 9 meses	1.049.257.639	892.910.688	156.346.951	17,5%	1.085.556.282	896.669.176	188.887.106	21,1%
Out	ND	81.088.617			ND	81.088.617		
Nov	ND	122.144.845			ND	123.060.709		
Dez	ND	361.217.171			ND	361.217.171		
4º Tri	ND	564.450.632			ND	565.366.496		
Acum. 12 meses	ND	1.457.361.320			ND	1.462.035.672		

*ND = Não divulgado

ANEXO 4 – VENDAS

Período	Unidades Vendidas Plano&Plano											
	Vendas Brutas				Distratos				Vendas Líquidas			
	2022	2021	A.H.		2022	2021	A.H.		2022	2021	A.H.	
Unid.	Unid.	Unid.	(%)	Unid.	Unid.	Unid.	(%)	Unid.	Unid.	Unid.	(%)	
Jan	559	331	228	68,9%	(29)	(44)	15	-34,1%	530	287	243	84,7%
Fev	635	486	149	30,7%	(71)	(45)	(26)	57,8%	564	441	123	27,9%
Mar	893	1.240	(347)	-28,0%	(47)	(52)	5	-9,6%	846	1.188	(342)	-28,8%
1º Tri	2.087	2.057	30	1,5%	(147)	(141)	(6)	4,3%	1.940	1.916	24	1,3%
Abr	634	589	45	7,6%	(31)	(86)	55	-64,0%	603	503	100	19,9%
Mai	643	755	(112)	-14,8%	(65)	(69)	4	-5,8%	578	686	(108)	-15,7%
Jun	812	879	(67)	-7,6%	(43)	(81)	38	-46,9%	769	798	(29)	-3,6%
2º Tri	2.089	2.223	(134)	-6,0%	(139)	(236)	97	-41,1%	1.950	1.987	(37)	-1,9%
Acum. 6 meses	4.176	4.280	(104)	-2,4%	(286)	(377)	91	-24,1%	3.890	3.903	(13)	-0,3%
Jul	567	591	(24)	-4,1%	(50)	(107)	57	-53,3%	517	484	33	6,8%
Ago	855	566	289	51,1%	(102)	(55)	(47)	85,5%	753	511	242	47,4%
Set	902	779	123	15,8%	(59)	(33)	(26)	78,8%	843	746	97	13,0%
3º Tri	2.324	1.936	388	20,0%	(211)	(195)	(16)	8,2%	2.113	1.741	372	21,4%
Acum. 9 meses	6.500	6.216	284	4,6%	(497)	(572)	75	-13,1%	6.003	5.644	359	6,4%
Out	ND	526			ND	(96)			ND	430		
Nov	ND	615			ND	(73)			ND	542		
Dez	ND	662			ND	(16)			ND	646		
4º Tri	ND	1.803			ND	(185)			ND	1.618		
Acum. 12 meses	ND	8.019			ND	(757)			ND	7.262		

*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.



Comentário do Desempenho

Há 25 anos
construindo apartamentos
e entregando sonhos.



 **ENDEREÇO**
Rua Samuel Morse, 74, Conj. 132
São Paulo-SP, CEP: 04576-060

 ri.planoeplano.com.br

 Listada no Novo Mercado da B3 | **PLPL3**

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas referente ao trimestre e período de nove meses findos em 30 de setembro de 2022 (Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma)

1. Contexto operacional

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

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

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

Notas Explicativas

1.1. Impacto da Covid-19 e outros

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

Possíveis impactos relacionados ao conflito entre Rússia e Ucrânia

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

2. Apresentação das informações contábeis intermediárias e principais práticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade

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

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

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

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas 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 individuais e consolidadas.

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

Notas Explicativas

2.2. Base de elaboração

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

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

Os aspectos relacionados aos julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas, bem como as principais práticas contábeis, adotadas na apresentação e preparação dessas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, não sofreram alteração em relação àquelas divulgadas na Nota Explicativa nº 2 às informações contábeis anuais individuais e consolidadas referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021. Desta forma, estas informações contábeis intermediárias devem ser lidas em conjunto com as referidas informações contábeis individuais e consolidadas emitidas e divulgadas em 17 de março de 2022.

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

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia referentes ao período findo em 30 de setembro de 2022 foram aprovadas para emissão e divulgação em 31 de julho de 2023, considerando os eventos subsequentes até esta data.

2.3. Base de consolidação e investimentos em controladas

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

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

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

2.4. Reapresentação das informações contábeis

A Companhia está reapresentando as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas em 30 de setembro de 2022 para considerar reclassificação entre as contas de Reserva de lucros e Capital social, visando refletir o aumento de capital deliberado na reunião do Conselho de Administração realizada em 25 de março de 2022, no montante de R\$ 75.000, dentro do limite do capital autorizado, sem a emissão de novas ações. A citada reclassificação não impacta o montante total do patrimônio líquido da Companhia referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2022.

3. Novas normas, alterações e interpretações

Novas normas, alterações e interpretações à normas existentes que não são efetivas ainda e não foram adotadas antecipadamente pela Companhia (para as quais não se espera impactos significativos no período de adoção inicial e que, portanto, divulgações adicionais não estão sendo efetuadas):

- Contratos de seguros (alterações à IFRS 17 e IFRS 4);
- Referências à Estrutura Conceitual (alterações à IFRS 3);

Notas Explicativas

- Produtos antes do uso pretendido (alterações à IAS 16);
- Contratos onerosos – custo de cumprimento de um contrato (alterações à IAS 37);
- Ciclo anual de melhorias às normas IFRS 2018-2020 (alterações à IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 e IAS 41);
- Classificação de passivo como circulante e não circulante (alterações à IAS 1);
- Definição de estimativas contábeis (alterações à IAS 8); e
- Imposto diferido relacionado a ativos e passivos resultantes de única transação (alterações à IAS 12).

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Caixa e equivalentes de caixa				
Caixa	234	210	234	210
Bancos	337	141	8.323	13.178
Aplicações financeiras (a)	65.143	83.560	182.610	186.950
Total	65.714	83.911	191.167	200.338
Aplicações financeiras com restrições				
Aplicações financeiras com restrições (b)	-	-	94.300	91.033
Total	-	-	94.300	91.033
Total caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras com restrições				
	65.714	83.911	285.467	291.371

- (a) Correspondem às aplicações de renda fixa com liquidez imediata e baixo risco de mudança de valores. Estão vinculadas à variação do CDI em que as taxas de remuneração variam para a controladora e consolidado de 99,0% a 102,4% do CDI (de 99,0% a 103% em 2021). A Administração utilizará os recursos em suas operações de curto prazo; e
- (b) Referem-se a saldos bancários com restrições que são mantidos em aplicações financeiras. Os recursos são liberados conforme a regularização dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias dos promitentes compradores junto aos cartórios.

5. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Unidades em construção	-	-	326.496	231.827
Unidades concluídas	-	-	37.723	6.257
Prestação de serviços	347	326	347	326
Provisão de distratos	-	-	(11.134)	(8.788)
Perda Esperada com Crédito (PEC) (a)	-	-	(14.215)	(4.865)
Ajuste a valor presente (b)	-	-	(20.956)	(6.560)
Total	347	326	318.261	218.197
Circulante	139	118	196.391	154.009
Não circulante	208	208	121.870	64.188

- (a) O aumento da Perda Esperada com Crédito (PEC) em 2022 é reflexo, principalmente, do aumento da carteira de contas a receber, resultando em um crescimento proporcional do aumento de inadimplência.

Notas Explicativas

(b) A Taxa de AVP da Companhia é calculada da seguinte forma: (i) taxa de captação média menos IPCA projetado comparado com a NTN-B (entre os dois o maior). Atualmente, a maior parte das captações da Companhia estão atreladas a 126% do CDI. Pelo fato de o CDI ter sofrido um expressivo aumento em 2022, passando de 8,76% em 2021 para 13,65% em 2022, houve um aumento significativo na taxa de AVP da Companhia.

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

O efeito do ajuste a valor presente no resultado consolidado do período findo em 30 de setembro de 2022 foi uma despesa de R\$ 14.396 (despesa de R\$ 3.228 em 30 de setembro de 2021 e despesa de R\$ 3.652 no exercício findo em 31 de dezembro de 2021), e a taxa de desconto utilizada foi de 8,02% a.a. em 30 de setembro de 2022 (4,26% a.a. em 30 de setembro de 2021 e 3,5% a.a. em 31 de dezembro de 2021).

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Vencidas				
Até 60 dias	208	118	2.865	10.197
De 61 a 90 dias	-	-	1.406	1.372
De 91 a 180 dias	-	-	2.246	3.040
Acima de 180 dias	-	-	3.567	3.002
Subtotal	208	118	10.084	17.611
A vencer				
Até 01 ano	-	-	186.307	156.612
Até 03 anos	139	208	145.660	59.542
Acima de 03 anos	-	-	22.515	4.645
Subtotal	139	208	354.482	220.799
Total vencidas e a vencer	347	326	364.566	238.410
Perda Esperada com Crédito (PEC) e ajuste a valor presente				
Perda esperada com crédito	-	-	(14.215)	(4.865)
Provisão para distrato	-	-	(11.134)	(8.788)
Ajuste a valor presente	-	-	(20.956)	(6.560)
Total	-	-	(46.305)	(20.213)
Total	347	326	318.261	218.197

A movimentação das perdas esperadas com créditos e da provisão para distratos no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022 e exercício findo em 31 de dezembro de 2021, está assim representada:

Notas Explicativas

Movimentação da provisão para distratos

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Saldo inicial	(8.788)	(10.641)
Adições	(2.346)	-
Reversões	-	1.853
Saldo final	(11.134)	(8.788)

Movimentação das perdas esperadas com créditos

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Saldo inicial	(4.865)	(3.068)
Adições	(9.350)	(1.797)
Saldo final	(14.215)	(4.865)

6. Imóveis a comercializar

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Imóveis concluídos	-	-	18.002	2.362
Imóveis em construção	-	-	600.517	581.943
Terrenos para futuras incorporações	-	-	108.322	75.210
Adiantamento para compra de terrenos	2.044	1.832	42.150	37.949
Provisão para distratos (reversão de custo)	-	-	8.042	7.135
Juros capitalizados	-	-	15.628	5.651
Total	2.044	1.832	792.661	710.250
Circulante	-	-	757.017	666.014
Não circulante	2.044	1.832	35.644	44.236

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

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

A movimentação dos encargos financeiros capitalizados no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022 e exercício findo em 31 de dezembro de 2021 está assim representada:

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Saldo inicial	5.651	9.827
Encargos financeiros apropriados aos custos dos imóveis (Nota Explicativa nº 23)	(26.314)	(26.177)
Encargos financeiros capitalizados (Nota Explicativa nº 11) (i)	36.291	22.001
Total	15.628	5.651

Notas Explicativas

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

7. Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Ativo				
Conta corrente e mútuos (a)	171.831	171.504	-	-
Não circulante	171.831	171.504	-	-
Passivo				
Conta corrente e mútuos (a)	241.712	501.677	-	-
Outras contas a pagar com partes relacionadas (b)	4.506	15.506	4.506	15.506
Total	246.218	517.183	4.506	15.506
Circulante	244.229	515.277	2.517	13.600
Não circulante	1.989	1.906	1.989	1.906

(a) Conta corrente e mútuos com partes relacionadas

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

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

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

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

Notas Explicativas

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

Controladora – ativo não circulante

Ativo não circulante	Controladora	
	30/09/2022	31/12/2021
Mútuos com controladas		
Plano Cambara Empreed. Imob. Ltda.	12.373	13.377
Plano & Vendas Consultoria De Imóveis	55.636	45.362
Plano Laranjeira Empreend Imob Ltda.	7.206	628
Plano Carvalho Empreend Imob Ltda.	-	1.960
Plano Danúbio Empreed. Imob. Ltda.	7.019	6.858
Plano Tocantins Empreed. Imob. Ltda.	1.480	-
Plano Iguazu Empreed. Imob. Ltda.	3.457	5.086
Plano Ipiranga Empreed. Imob. Ltda.	-	532
Plano Sena Empreed. Imob. Ltda.	-	8.742
Plano São Francisco Empreed. Imob. Ltda.	21.878	15.268
Plano Colorado Empreed. Imob. Ltda.	11.071	11.806
Plano Columbia Empreed. Imob. Ltda.	12.101	13.326
Plano Jordao Empreed. Imob. Ltda.	18.536	10.608
Plano Nilo Empreed. Imob. Ltda.	-	8.108
Plano Paraná Empreed. Imob. Ltda.	1.463	5.237
Plano Reno Empreed. Imob. Ltda.	1.815	1.595
Plano Aracati Empreed. Imob. Ltda.	300	225
Plano Eufrates Empreed. Imob. Ltda.	-	3.659
Plano Piracicaba Empreed. Imob. Ltda.	7.139	5.028
Plano Tapajós Empreed. Imob. Ltda.	2.824	1.589
Plano Tejo Empreed. Imob. Ltda.	-	10.935
Plano Sarapu-i Empreed. Imob. Ltda.	1.402	-
Plano Japurá Empreed. Imob. Ltda.	357	-
Plano Biritiba Empreed. Imob. Ltda.	2.742	515
Plano Canoas Empreed. Imob. Ltda.	1.373	235
Plano Guaporé Empreed. Imob. Ltda.	967	465
Plano Paranapanema Empreed. Imob. Ltda.	692	360
Total	171.831	171.504

Notas Explicativas

Controladora – passivo circulante

Passivo circulante Mútuos com controladas	Controladora	
	30/09/2022	31/12/2021
Plano Jacarandá Empreend. Imob. Ltda.	-	57.914
Plano Pitangueiras Empreend Imob Ltda.	-	12.101
Living Brotas Empreend Imob Ltda.	37.293	37.327
Plano Videira Empreend Imob Ltda.	-	13.507
Plano Cabreúva Empreend Imob Ltda.	-	8.834
Plano Angelim Empreend Imob Ltda.	38.436	38.227
Plano Carvalho Empreend Imob Ltda.	12.231	-
Plano Pinheiro Empreend Imob Ltda.	-	17.798
Plano Peroba Empreend Imob Ltda.	-	45.552
Plano Guarita Empreend Imob Ltda.	65.971	14.362
Plano Cambuí Empreend Imob Ltda.	62.325	47.387
Plano Coqueiro Empreend Imob Ltda.	-	18.251
Plano Magnólia Empreend Imob Ltda.	-	16.820
Plano Limeira Empreend Imob Ltda.	16.557	12.126
Plano Amazonas Empreend. Imob. Ltda.	1.994	29.105
Plano Madeira Empreend. Imob. Ltda.	-	65.546
Plano Xingu Empreend. Imob. Ltda.	-	20.624
Plano Tocantins Empreend. Imob. Ltda.	-	267
Plano Tiete Empreend. Imob. Ltda.	-	12.013
Plano Araguaia Empreend. Imob. Ltda.	-	536
Plano Paraíba Empreend. Imob. Ltda.	-	5.732
Plano Solimões Empreend. Imob. Ltda.	-	26.290
Plano Tigre Empreend. Imob. Ltda.	-	1.308
Plano Sena Empreend. Imob. Ltda.	308	-
Plano Eufrates Empreend. Imob. Ltda.	3.357	-
Plano Tejo Empreend. Imob. Ltda.	3.240	-
Plano Jaguaraipe Empreend. Imob. Ltda.	-	10
Plano Japurá Empreend. Imob. Ltda.	-	10
Plano Pirapora Empreend. Imob. Ltda.	-	10
Plano Sarapuí Empreend. Imob. Ltda.	-	10
Plano Sorocaba Empreend. Imob. Ltda.	-	10
Total	241.712	501.677

(b) Outras contas a pagar com partes relacionadas

Correspondem aos saldos remanescentes a pagar para a Plano & Plano Construções e Participações Ltda. pela aquisição das sociedades listadas na composição a seguir.

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

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

Notas Explicativas

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

	Controladora e consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Plano Cambara Empreend. Imob. Ltda.	2.518	3.729
Plano Jacaranda Empreend. Imob. Ltda.	-	9.871
Plano Laranjeira Empreend. Imob. Ltda.	1.988	1.906
Total	4.506	15.506
Circulante	2.517	13.600
Não circulante	1.989	1.906

O cronograma de vencimento dessas obrigações está demonstrado a seguir:

	Controladora e consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
2022	1.211	13.600
2023	1.306	-
Acima de 2023	1.989	1.906
Total	4.506	15.506

(c) Contrato de aluguel

A controlada Plano & Vendas Consultoria de Imóveis Ltda. (adquirida pela Companhia em 1º de julho de 2019) possui contrato de aluguel com empresas dos cotistas controladores, para o imóvel onde se localiza suas instalações, sendo o custo mensal de R\$ 34, sendo a despesa total registrada no período findo em 30 de setembro de 2022 de R\$ 316 (R\$306 no período findo em 30 de setembro de 2021 e R\$ 410 no exercício findo em 31 de dezembro de 2021), reajustado mediante negociação entre as partes, e com prazo de duração indeterminado. As condições e valores de mercado são os mesmos que praticaria com terceiros.

(d) Remuneração de pessoal-chave da Administração

A remuneração global dos diretores estatutários registradas no período findo em 30 de setembro de 2022 foi de R\$ 7.952 e R\$ 8.693 na controladora e no consolidado, respectivamente (em setembro de 2021 foi R\$ 4.449 e R\$ 5.063, respectivamente). Essas despesas encontram-se registradas na rubrica "Remuneração de administradores" em despesas administrativas do resultado do exercício (Nota Explicativa nº 25).

Conforme AGOE realizada em 26 de abril de 2022, foi aprovada a remuneração anual global do Conselho de Administração, Diretoria Executiva e Comitê de Auditoria da Companhia no montante global anual de até R\$ 16.700.

Notas Explicativas

8. Investimentos e provisão para perdas com investimentos

a) Composição do saldo

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Investimentos controladas	556.983	775.932	-	-
Investimento em coligadas	1.993	1.998	1.993	1.998
Subtotal – ativo	558.976	777.930	1.993	1.998
Investimentos controladas – com passivo				
a descoberto (i)	(65.395)	(61.975)	-	-
Subtotal – passivo	(65.395)	(61.975)	-	-
Total líquido	493.581	715.955	1.993	1.998

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

b) Movimentações dos investimentos em participações societárias

Nos quadros a seguir estão resumidas as principais movimentações nos investimentos em 30 de setembro de 2022 e exercício findo em 31 de dezembro de 2021:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Saldo em 1º de janeiro	715.955	515.105	1.998	-
Adição de investimentos – compra de participações	-	2.000	-	2.000
Adição de investimentos – constituição de novas sociedades	-	100	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	(2.854)	-	-
Dividendos recebidos	(354.263)	-	-	-
Equivalência patrimonial – controladas e coligadas	131.889	201.604	(5)	(2)
Total	493.581	715.955	1.993	1.998

Notas Explicativas

c) Principais informações das controladas e das participações societárias na controladora

Investida	(% Particip.	30/09/2022					
		Balço patrimonial				Controladora	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
Plano Pinheiro Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	3.503	1.050	2.392	61	2.453	61
Plano Amazonas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	126.231	76.149	46.039	4.044	50.082	4.044
Plano Madeira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	13.201	722	11.821	657	12.479	656
Plano Cambara Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	78.052	78.669	(2.261)	1.645	(616)	1.645
Plano Cambui Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	97.271	34.514	58.093	4.664	62.757	4.664
Plano Carvalho Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	95.728	38.045	33.474	24.209	57.683	24.209
Plano Peroba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	1.917	326	1.754	(163)	1.591	(163)
Plano Jacaranda Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	9.992	826	9.871	(706)	9.165	(706)
Living Brotas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	37.419	1.352	36.656	(589)	36.067	(589)
Plano Xingu Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	6.709	848	7.668	(1.806)	5.862	(1.806)
Plano Angelim Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	40.614	2.475	38.505	(366)	38.139	(366)
Plano Guarita Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	138.793	61.370	55.881	21.542	77.423	21.542
Plano Limeira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	75.873	39.743	25.986	10.144	36.130	10.144
Plano Videira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	24.589	8.506	9.468	6.615	16.083	6.615
Plano Solimões Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	9.368	5.214	4.472	(318)	4.154	(318)
Plano Paraíba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	5.404	258	4.866	280	5.146	280
Plano Magnólia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	816	367	1.116	(667)	450	(667)
Plano Cabreúva Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	14.623	707	13.594	321	13.915	321
Plano Coqueiro Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	1.036	467	517	52	569	52
Plano Iguaçú Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	49.950	37.248	9.241	3.460	12.701	3.460
Plano Danúbio Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	1.283	7.484	(6.073)	(127)	(6.201)	(127)
Plano Tiete Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	791	134	329	328	657	328
Plano Araguaia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	12.294	510	11.873	(89)	11.784	(89)
Plano Tocantins Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	46.417	31.011	9.539	5.867	15.406	5.867
Plano Nilo Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	29.623	7.104	10.820	11.699	22.519	11.699
Plano Colorado Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	55.565	50.791	(1.411)	6.185	4.774	6.185
Subtotal						491.172	96.941

Notas Explicativas

Investida	(% Particip.	30/09/2022					
		Balança patrimonial				Controladora	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
Plano Ipiranga Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	1.939	1.770	(1.062)	1.231	170	1.231
Plano Tigre Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	32.704	15.478	4.297	12.930	17.226	12.930
Plano São Francisco Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	136.182	134.789	(759)	2.152	1.393	2.152
Plano Sena Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	36.317	32.868	(386)	3.836	3.449	3.836
Plano Columbia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	68.206	67.494	(549)	1.262	713	1.262
Plano & Vendas Consultoria de Imóveis Ltda.	100,00%	1.067	59.082	(46.702)	(11.312)	(58.003)	(11.310)
Plano Jordao Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	95.681	94.521	(608)	1.768	1.160	1.767
Plano Paraná Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	31.074	31.048	(535)	561	25	560
Plano Piracicaba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	50.780	50.728	(84)	135	51	135
Plano Tejo Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	58.565	58.271	(1.457)	1.751	294	1.750
Plano Reno Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	1.754	1.828	(63)	(12)	(75)	(12)
Plano Aracati Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	305	301	5	(2)	3	(2)
Plano Eufrates Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	50.703	41.060	(840)	10.484	9.644	10.484
Plano Tapajós Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	5.546	5.579	(20)	(12)	(32)	(12)
Plano Laranjeira Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	30.839	28.750	2.450	(361)	2.089	(361)
Plano Pitangueiras Empreend. Imob. Ltda. - SCP (ii)	100,00%	24.548	1.799	11.935	10.813	22.756	10.813
Plano Biritiba Empreend. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	2.853	2.900	(6)	(41)	(46)	(41)
Plano Canoas Empreend. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	1.339	1.397	(39)	(18)	(58)	(18)
Plano Guaporé Empreend. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	893	1.039	(121)	(24)	(146)	(24)
Plano Jarí Empreend. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	4	2	9	(7)	2	(7)
Plano Paranapanema Empreend. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	593	693	(70)	(31)	(100)	(31)
Subtotal						515	35.102

Notas Explicativas

Investida	(% Particip.	30/09/2022					
		Balço patrimonial				Controladora	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
Plano Jaguaribe Empreend. Imob. Ltda.(iii)	100,00%	14	11	10	(7)	3	(7)
Plano Japurá Empreend. Imob. Ltda.(iii)	100,00%	274	374	10	(110)	(100)	(110)
Plano Pirapora Empreend. Imob. Ltda.(iii)	100,00%	19	11	10	(2)	8	(2)
Plano Sarapui Empreend. Imob. Ltda.(iii)	100,00%	1.402	1.420	10	(28)	(18)	(28)
Plano Sorocaba Empreend. Imob. Ltda.(iii)	100,00%	20	11	10	(2)	8	(2)
BRO 2020 Participações S.A. (iv)	1,86%	30.820	114	30.980	(274)	1.993	(5)
Subtotal						1.894	(154)
Total investimentos na controladora						493.581	131.889

(i) Controladas adquiridas em transação entre sócios.

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

(iii) Controlada constituída no exercício de 2021; e

(iv) Participação societária em coligada adquirida no exercício de 2021, vide detalhes no item (h) a seguir.

Notas Explicativas

		31/12/2021					
		Balanco patrimonial				Controladora	
Investida	(%) Particip.	PL antes do		Resultado	Investimento	Equivalência	
		Ativo	Passivo				resultado
Plano Pinheiro Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	22.002	1.059	21.808	(865)	20.943	(865)
Plano Amazonas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	122.742	76.703	37.229	8.810	46.039	8.810
Plano Madeira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	77.641	1.014	72.941	3.686	76.628	3.686
Plano Cambara Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	77.584	79.845	(2.175)	(86)	(2.261)	(86)
Plano Cambui Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	86.828	28.734	40.368	17.726	58.094	17.726
Plano Carvalho Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	82.866	49.392	14.642	18.832	33.474	18.832
Plano Peroba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	46.343	252	46.911	(820)	46.091	(820)
Plano Jacaranda Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	72.428	6.420	44.496	21.512	66.008	21.512
Living Brotas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	37.708	1.052	36.710	(54)	36.656	(54)
Plano Xingu Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	35.645	2.210	20.657	12.778	33.435	12.778
Plano Angelim Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	41.441	2.936	37.949	556	38.505	556
Plano Guarita Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	121.793	65.913	14.590	41.290	55.880	41.290
Plano Limeira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	62.978	36.991	21.427	4.560	25.987	4.560
Plano Videira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	47.650	20.967	25.960	723	26.683	723
Plano Solimões Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	26.902	445	26.759	(302)	26.457	(302)
Plano Paraíba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	10.720	225	10.221	274	10.495	274
Plano Magnólia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	18.853	594	13.334	4.925	18.259	4.925
Plano Cabreúva Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	43.105	7.496	13.636	21.973	35.609	21.973
Plano Coqueiro Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	19.124	575	18.629	(80)	18.549	(80)
Plano Iguaçú Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	47.208	37.967	10.661	(1.420)	9.241	(1.420)
Plano Danúbio Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	1.091	7.164	(4.410)	(1.663)	(6.073)	(1.663)
Plano Tiete Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	16.937	5.257	1.606	10.074	11.679	10.074
Plano Araguaia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	14.731	1.821	1.666	11.244	12.910	11.244
Plano Tocantins Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	63.090	53.551	6.713	2.826	9.539	2.826
Plano Nilo Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	41.860	26.014	2.406	13.440	15.846	13.440
Plano Colorado Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	61.426	62.837	(393)	(1.018)	(1.411)	(1.018)
Subtotal						723.262	188.921

Notas Explicativas

Investida	(% Particip.	31/12/2021					
		Balanco patrimonial				Controladora	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
Plano Ipiranga Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	9.871	4.524	728	4.619	5.347	4.619
Plano Tigre Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	48.762	37.739	292	10.731	11.022	10.731
Plano São Francisco Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	68.976	69.734	(1.012)	254	(759)	254
Plano Sena Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	32.590	32.976	(272)	(114)	(386)	(114)
Plano Columbia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	47.670	48.219	(56)	(493)	(549)	(493)
Plano & Vendas Consultoria de Imóveis Ltda.	100,00%	945	47.648	(33.988)	(12.715)	(46.693)	(12.712)
Plano Jordao Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	10.390	10.998	(24)	(584)	(608)	(584)
Plano Paraná Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	17.833	18.368	(25)	(510)	(535)	(510)
Plano Piracicaba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	5.043	5.127	5	(89)	(84)	(89)
Plano Tejo Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	33.136	34.593	(22)	(1.435)	(1.457)	(1.435)
Plano Reno Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	1.535	1.598	(5)	(58)	(63)	(58)
Plano Aracati Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	230	225	7	(2)	5	(2)
Plano Eufrates Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	23.939	24.779	(7)	(833)	(840)	(833)
Plano Tapajós Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	4.198	4.218	(3)	(17)	(20)	(17)
Plano Laranjeira Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	3.079	628	2.504	(53)	2.450	(53)
Plano Pitangueiras Empreend. Imob. Ltda. – SCP (ii)	100,00%	59.545	35.508	9.777	14.260	24.042	14.258
Plano Biritiba Empreend. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	509	515	10	(16)	(6)	(16)
Plano Canoas Empreend. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	196	235	10	(49)	(39)	(49)
Plano Guaporé Empreend. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	352	473	10	(131)	(121)	(131)
Plano Jarí Empreend. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	9	-	10	(1)	9	(1)
Plano Paranapanema Empreend. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	290	360	10	(80)	(70)	(80)
Subtotal						(9.355)	12.685

Notas Explicativas

Investida	(% Particip.	31/12/2021					
		Balço patrimonial				Controladora	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
Plano Jaguaribe Empreend. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	10	-	10	-	10	-
Plano Japurá Empreend. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	10	-	10	-	10	-
Plano Pirapora Empreend. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	10	-	10	-	10	-
Plano Sarapui Empreend. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	10	-	10	-	10	-
Plano Sorocaba Empreend. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	10	-	10	-	10	-
BRO 2020 Participações S.A. (iv)	1,86%	33.064	83	33.064	(83)	1.998	(2)
Subtotal						2.048	(2)
Total investimentos na controladora						715.955	201.604

(i) Controladas adquiridas em transação entre sócios;

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

(iii) Controlada constituída no exercício de 2021; e

(iv) Participação societária em coligada adquirida no exercício de 2021, vide detalhes no item **(h)** a seguir.

Notas Explicativas

d) Principais informações das coligadas e participações societárias no consolidado

Investida	(%) Particip.	30/09/2022					
		Balço patrimonial				Consolidado	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
BRO 2020 Participações S.A. (i)	1,86%	30.820	114	30.980	(274)	1.993	(5)
Total de investimentos no consolidado						1.993	(5)

Investida	(%) Particip.	31/12/2021					
		Balço patrimonial				Consolidado	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
BRO 2020 Participações S.A. (i)	1,86%	33.064	83	33.064	(83)	1.998	(2)
Total de investimentos no consolidado						1.998	(2)

(i) Participação societária em coligada adquirida no exercício de 2021, vide detalhes no item (h) a seguir.

Notas Explicativas

e) Movimentação dos investimentos na controladora

Investida	(% Particip	31/12/2021	30/09/2022		
		Saldo final	Dividendos recebidos	Equivalência patrimonial	Saldo final
Plano Pinheiro Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	20.943	(18.551)	61	2.453
Plano Amazonas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	46.039	-	4.044	50.083
Plano Madeira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	76.628	(64.806)	656	12.478
Plano Cambara Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	(2.261)	-	1.645	(616)
Plano Cambui Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	58.094	-	4.664	62.758
Plano Carvalho Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	33.474	-	24.209	57.683
Plano Peroba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	46.091	(44.337)	(163)	1.591
Plano Jacaranda Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	66.008	(56.137)	(706)	9.165
Living Brotas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	36.656	-	(589)	36.067
Plano Xingu Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	33.435	(25.767)	(1.806)	5.862
Plano Angelim Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	38.505	-	(366)	38.139
Plano Guarita Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	55.880	-	21.542	77.422
Plano Limeira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	25.987	-	10.144	36.131
Plano Videira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	26.683	(17.214)	6.615	16.084
Plano Solimões Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	26.457	(21.985)	(318)	4.154
Plano Paraíba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	10.495	(5.628)	280	5.147
Plano Magnólia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	18.259	(17.142)	(667)	450
Plano Cabreúva Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	35.609	(22.015)	321	13.915
Plano Coqueiro Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	18.549	(18.033)	52	568
Plano Iguaçu Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	9.241	-	3.460	12.701
Plano Danúbio Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	(6.073)	-	(127)	(6.200)
Plano Tiete Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	11.679	(11.350)	328	657
Plano Araguaia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	12.910	(1.037)	(89)	11.784
Plano Tocantins Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	9.539	-	5.867	15.406
Plano Nilo Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	15.846	(5.026)	11.699	22.519
Plano Colorado Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	(1.411)	-	6.185	4.774
Subtotal		723.262	(329.028)	96.941	491.175

Notas Explicativas

Investida	(% Particip	31/12/2021	30/09/2022		Saldo final
		Saldo final	Dividendos recebidos	Equivalência patrimonial	
Plano Ipiranga Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	5.347	(6.409)	1.231	169
Plano Tigre Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	11.022	(6.725)	12.930	17.227
Plano São Francisco Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	(759)	-	2.152	1.393
Plano Sena Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	(386)	-	3.836	3.450
Plano Columbia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	(549)	-	1.262	713
Plano & Vendas Consultoria De Imóveis	100,00%	(46.693)	-	(11.310)	(58.003)
Plano Jordao Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	(608)	-	1.767	1.159
Plano Paraná Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	(535)	-	560	25
Plano Piracicaba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	(84)	-	135	51
Plano Tejo Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	(1.457)	-	1.750	293
Plano Reno Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	(63)	-	(12)	(75)
Plano Aracati Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	5	-	(2)	3
Plano Eufrates Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	(840)	-	10.484	9.644
Plano Tapajós Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	(20)	-	(12)	(32)
Plano Laranjeira Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	2.450	-	(361)	2.089
Plano Pitangueiras Empreend. Imob. Ltda. (ii)	100,00%	24.042	(12.101)	10.813	22.754
Plano Biritiba Empreend. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	(6)	-	(41)	(47)
Plano Canoas Empreend. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	(39)	-	(18)	(57)
Plano Guaporé Empreend. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	(121)	-	(24)	(145)
Plano Jarí Empreend. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	9	-	(7)	2
Plano Paranapanema Empreend. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	(70)	-	(31)	(101)
Subtotal		(9.355)	(25.235)	35.102	512

Notas Explicativas

Investida	(% Particip	31/12/2021	30/09/2022		
		Saldo final	Dividendos recebidos	Equivalência patrimonial	Saldo final
Plano Jaguaribe Empreend. Imob. Ltda.(iii)	100,00%	10	-	(7)	3
Plano Japurá Empreend. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	10	-	(110)	(100)
Plano Pirapora Empreend. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	10	-	(2)	8
Plano Sarapui Empreend. Imob. Ltda.(iii)	100,00%	10	-	(28)	(18)
Plano Sorocaba Empreend. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	10	-	(2)	8
BRO 2020 Participações S.A. (iv)	1,86%	1.998	-	(5)	1.993
Subtotal		2.048	-	(154)	1.894
Total geral		715.955	(354.263)	131.889	493.581

(i) Controladas adquiridas em transação entre sócios;

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

(iii) Controlada constituída no exercício de 2021; e

(iv) Participação societária em coligada adquirida no exercício de 2021, vide detalhes no item (h) a seguir.

Notas Explicativas

Investida	(% Particip	31/12/2020	31/12/2021			Saldo final
		Saldo final	AFAC	Adições	Equivalência Patrimonial	
Plano Pinheiro Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	21.808	-	-	(865)	20.943
Plano Amazonas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	37.229	-	-	8.810	46.039
Plano Madeira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	72.941	-	-	3.686	76.627
Plano Cambara Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	(2.175)	-	-	(86)	(2.261)
Plano Cambui Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	40.367	-	-	17.726	58.093
Plano Carvalho Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	14.642	-	-	18.832	33.474
Plano Peroba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	46.911	-	-	(820)	46.091
Plano Jacaranda Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	44.496	-	-	21.512	66.008
Living Brotas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	36.710	-	-	(54)	36.656
Plano Xingu Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	20.657	-	-	12.778	33.435
Plano Angelim Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	37.948	-	-	556	38.504
Plano Guarita Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	14.590	-	-	41.290	55.880
Plano Limeira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	21.426	-	-	4.560	25.986
Plano Videira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	25.960	-	-	723	26.683
Plano Solimões Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	26.759	-	-	(302)	26.457
Plano Paraíba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	10.220	-	-	274	10.494
Plano Magnólia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	13.334	-	-	4.925	18.259
Plano Cabreúva Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	13.636	-	-	21.973	35.609
Plano Coqueiro Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	18.629	-	-	(80)	18.549
Plano Iguaçu Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	10.661	-	-	(1.420)	9.241
Plano Danúbio Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	(4.410)	-	-	(1.663)	(6.073)
Plano Tiete Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	1.606	-	-	10.074	11.680
Plano Araguaia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	1.666	-	-	11.244	12.910
Plano Tocantins Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	6.714	-	-	2.826	9.540
Plano Nilo Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	2.406	-	-	13.440	15.846
Plano Colorado Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	(393)	-	-	(1.018)	(1.411)
Subtotal		534.338	-	-	188.921	723.259

Notas Explicativas

Investida	(%) Particip	31/12/2020	31/12/2021			
		Saldo final	AFAC	Adições	Equivalência patrimonial	Saldo final
Plano Ipiranga Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	728	-	-	4.619	5.347
Plano Tigre Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	292	-	-	10.731	11.023
Plano São Francisco Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	(1.012)	-	-	254	(758)
Plano Sena Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	(272)	-	-	(114)	(386)
Plano Columbia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	(56)	-	-	(493)	(549)
Plano & Vendas Consultoria De Imóveis	100,00%	(33.982)	-	-	(12.712)	(46.694)
Plano Jordao Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	(24)	-	-	(584)	(608)
Plano Paraná Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	(25)	-	-	(510)	(535)
Plano Piracicaba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	5	-	-	(89)	(84)
Plano Tejo Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	(22)	-	-	(1.435)	(1.457)
Plano Reno Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	(5)	-	-	(58)	(63)
Plano Aracati Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	7	-	-	(2)	5
Plano Eufrates Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	(3)	-	-	(833)	(836)
Plano Tapajós Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	(7)	-	-	(17)	(24)
Plano Laranjeira Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	2.504	-	-	(53)	2.451
Plano Pitangueiras Empreend. Imob. Ltda. (ii)	100,00%	12.639	(2.854)	-	14.258	24.043
Plano Biritiba Empreend. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	-	-	10	(16)	(6)
Subtotal		(19.233)	(2.854)	10	12.946	(9.131)

Notas Explicativas

Investida	(% Particip	31/12/2020	31/12/2021			
		Saldo final	AFAC	Adições	Equivalência patrimonial	Saldo final
Plano Canoas Empreend. Imob. Ltda.(iii)	100,00%	-	-	10	(49)	(39)
Plano Guaporé Empreend. Imob. Ltda.(iii)	100,00%	-	-	10	(131)	(121)
Plano Jarí Empreend. Imob. Ltda.(iii)	100,00%	-	-	10	(1)	9
Plano Paranapanema Empreend. Imob. Ltda.(iii)	100,00%	-	-	10	(80)	(70)
Plano Jaguaribe Empreend. Imob. Ltda.(iii)	100,00%	-	-	10	-	10
Plano Japurá Empreend. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	-	-	10	-	10
Plano Pirapora Empreend. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	-	-	10	-	10
Plano Sarapui Empreend. Imob. Ltda.(iii)	100,00%	-	-	10	-	10
Plano Sorocaba Empreend. Imob. Ltda.(iii)	100,00%	-	-	10	-	10
BRO 2020 Participações S.A. (iv)	1,86%	-	-	2.000	(2)	1.998
Subtotal		-	-	2.090	(263)	1.827
Total geral		515.105	(2.854)	2.100	201.604	715.955

(i) Controladas adquiridas em transação entre sócios;

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

(iii) Controlada constituída no exercício de 2021; e

(iv) Participação societária em coligada adquirida no exercício de 2021, vide detalhes no item (h) a seguir.

Todos os valores negativos foram reclassificados para provisão para perdas em investimentos no passivo não circulante.

Notas Explicativas

f) Movimentação dos investimentos no consolidado

Investida	(% Particip	31/12/2021	30/09/2022		
		Saldo final	Adições	Equivalência patrimonial	Saldo final
BRO 2020 Participações S.A. (i)	1,84%	1.998	-	(2)	1.996
Total geral	-	1.998	-	(2)	1.996

Investida	(% Particip	31/12/2020	31/12/2021		
		Saldo final	Adições	Equivalência patrimonial	Saldo final
BRO 2020 Participações S.A. (i)	1,84%	-	2.000	(2)	1.998
Total geral	-	-	2.000	(2)	1.998

(i) Participação societária em coligada adquirida no exercício de 2021, vide detalhes no item (h) a seguir.

Notas Explicativas

g) Informações de sociedades constituídas – SCP Pitangueiras

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

O valor do capital social (a integralizar) é de R\$ 10.271, distribuído em 10.270.574 cotas de R\$1,00 (um real) cada uma, sendo a participação da Companhia de 99,994%.

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

Até o final do exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a Companhia realizou aportes de capital no montante de R\$13.126, sendo que até o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 houve uma devolução de R\$2.855 nos aportes (AFAC) remetidos para a controlada.

h) Participações societárias adquiridas em 2021

Em 9 de abril de 2021, através do contrato de investimento e subscrição de ações, a Companhia adquiriu participação 1,86% da BRO 2020 Participações S.A. (“BRO”), mediante a subscrição de 296.296 ações Classe B, pelo valor total de R\$2.000. A BRO tem como atividade fim a participação em outras sociedades de participação, exceto holdings.

Não houve ganho ou perdas na aquisição desta participação.

9. Arrendamentos

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

a) Ativos de direito de uso

Ativos de direito de uso	Controladora	Consolidado
	2022	2022
Em 1º de janeiro de 2022	2.184	2.912
(+) Adições por novos contratos e remensurações	3.408	3.592
(-) Amortização/ depreciação	(1.454)	(1.771)
Em 30 de setembro de 2022	4.138	4.733

Ativos de direito de uso	Controladora	Consolidado
	2021	2021
Em 1º de janeiro de 2021	1.206	2.054
(+) Adições por novos contratos aluguéis	2.109	2.509
(-) Amortização/depreciação	(1.131)	(1.651)
Em 31 de dezembro de 2021	2.184	2.912

Notas Explicativas

b) Passivos de arrendamento

Valores a pagar de arrendamentos	30/09/2022		31/12/2021	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
2022	516	645	-	-
2023	1.520	1.890	1.232	1.689
2024	955	1.000	711	998
Acima de 2024	1.122	1.122	274	274
Total	4.113	4.657	2.217	2.961

Juros a apropriar	30/09/2022		31/12/2021	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Valores para liquidação em até 12 meses – passivo circulante	(441)	(481)	(139)	(213)
Valores para liquidação após 12 meses – passivo não circulante	(408)	(412)	(16)	(31)
Total	(849)	(893)	(155)	(244)

Arrendamento a pagar, líquido	3.264	3.764	2.062	2.717
Circulante	867	1.303	1.077	1.445
Não circulante	2.397	2.461	985	1.272

Movimentação de arrendamentos a pagar

	Controladora	Consolidado
	2022	2022
Em 1º de janeiro de 2022	2.062	2.717
(-) Contraprestação paga	(2.362)	(2.772)
(+) Adições por novos contratos e remensurações	3.408	3.592
(+) Juros apropriados no período	156	227
Em 30 de setembro de 2022	3.264	3.764
Circulante	867	1.303
Não circulante	2.397	2.461

c) Valores reconhecidos no resultado

	Controladora	Consolidado
Despesas de depreciação de ativos de direitos de uso	(1.454)	(1.771)
Despesas com juros de passivos de arrendamento	156	227
Créditos de PIS e Cofins sobre arrendamento (i)	-	-
Total	(1.298)	(1.544)

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

Notas Explicativas

As despesas com locações incorridas pela Companhia e suas controladas referentes aos itens de curto prazo (ou seja, que terminam dentro de 12 meses a partir da data de início) e contratos de arrendamento para os quais o ativo subjacente é de baixo valor, reconhecidas nos resultados consolidados foi de R\$ 316 no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022 (R\$ 1.652 no exercício findo em 31 de dezembro de 2021).

d) Outras considerações

Em atendimento ao ofício CVM/SNC/SEP 02/2019, são apresentados os saldos comparativos de arrendamentos a pagar, direito de uso, da despesa financeira e da despesa de depreciação do período findo em 30 de setembro de 2022, considerando os fluxos futuros estimados de pagamento corrigidos pela inflação.

Fluxos estimados de pagamentos corrigidos pela inflação

	2022	2023	2024	Acima de 2024	Arrendamento a pagar
IGP-M (*)	7,01%	4,57%	4,00%	3,79%	
Controladora	516	1.520	955	1.122	4.113
Inflação	36	69	38	43	186
Com inflação	552	1589	993	1165	4.299
Consolidado	645	1.890	1.000	1.122	4.657
Inflação	45	86	40	43	214
Com inflação	690	1.976	1.040	1.165	4.871

(*) Inflação projetada.

Notas Explicativas

	Despesas de juros de arrendamento	Juros de arrendamento considerando fluxos corrigidos pela inflação	Despesas de depreciação do direito de uso	Despesas de depreciação do direito de uso corrigidos pela inflação
Controladora	1.298	1.350	1.454	1.512
Consolidado	1.544	1.606	1.771	1.842

10. Imobilizado

	Via útil	Controladora		Consolidado	
		30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Estande de vendas	De 12 a 18 meses	6.959	1.312	10.414	8.534
Benfeitorias em imóveis de terceiros	25 anos	211	388	257	452
Equipamentos informática	05 anos	801	931	980	1.053
Móveis e utensílios	10 anos	16	19	47	24
Instalações	10 anos	-	-	6	-
Máquinas e equipamentos	10 anos	18	-	25	9
Total		8.005	2.650	11.729	10.072

A movimentação do imobilizado no período findo em 30 de setembro de 2022 e exercício findo em 31 de dezembro de 2021 está demonstrada a seguir:

	30/09/2022						
	Controladora						
	Estande de vendas	Benfeitorias em Imóveis de Terceiros	Equipamentos Informática – Hardware	Móveis e Utensílios	Máquinas e Equipamentos	Instalações	Total
Saldo em 31/12/2021	1.312	388	931	19	-	-	2.650
Aquisições	7.678	139	87	-	19	-	7.923
Depreciação/amortização	(2.031)	(316)	(217)	(3)	(1)	-	(2.568)
Saldo em 30/09/2022	6.959	211	801	16	18	-	8.005

Notas Explicativas

	30/09/2022						Total
	Consolidado						
	Estande de vendas	Benfeitorias em Imóveis de Terceiros	Equipamentos Informática – Hardware	Móveis e Utensílios	Máquinas e Equipamentos	Instalações	
Saldo em 31/12/2021	8.534	452	1.053	24	9	-	10.072
Aquisições	16.871	139	175	28	19	6	17.238
Depreciação/amortização	(14.991)	(334)	(248)	(5)	(3)	-	(15.581)
Saldo em 30/09/2022	10.414	257	980	47	25	6	11.729

	31/12/2021						Total
	Controladora						
	Estande de vendas	Projetos em desenvolvimento	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Equipamentos informática – hardware	Móveis e utensílios	Máquinas e equipamentos	
Saldo em 31/12/2020	-	1.012	690	616	21	-	2.339
Aquisições	1.312	106	9	542	2	-	1.971
Transferências	-	(1.014)	-	-	-	-	(1.014)
Depreciação/amortização	-	(104)	(311)	(227)	(4)	-	(646)
Saldo em 31/12/2021	1.312	-	388	931	19	-	2.650

	Consolidado						Total
	Estande de vendas	Projetos em desenvolvimento	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Equipamentos informática - hardware	Móveis e utensílios	Máquinas e equipamentos	
	Saldo em 31/12/2020	3.033	1.012	779	677	27	
Aquisições	24.109	106	9	626	2	-	24.852
Transferências	-	(1.014)	-	-	-	-	(1.014)
Depreciação/amortização	(18.608)	(104)	(336)	(250)	(5)	(1)	(19.304)
Saldo em 31/12/2021	8.534	-	452	1.053	24	9	10.072

Notas Explicativas

11. Empréstimos e financiamentos

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

Instituição financeira	Classificação	Taxas	Controladora		Consolidado	
			30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Caixa Econômica Federal	Crédito Associativo (Financiamento à produção)	126% CDI a.a.	-	-	160.453	296.671
Caixa Econômica Federal	Crédito Associativo (Financiamento à produção)	8,30% + TR ao ano	-	-	29.589	18.766
Caixa Econômica Federal	Crédito Associativo (Financiamento à produção)	Poupança + 5% e TR ao ano	-	-	122.349	-
Caixa Econômica Federal	Crédito Associativo (Financiamento à produção)	8,91% + TR ao ano	-	-	30.982	-
Caixa Econômica Federal	Crédito Associativo (Financiamento à produção)	9,01% + TR ao ano	-	-	20.407	-
Banco Votorantim S.A.	Cédula de crédito bancário	CDI + 2,3 a.a.	-	30.000	-	30.000
Banco Votorantim S.A.	Cédula de crédito bancário	CDI + 2,28 a.a.	52.602	-	52.602	-
Total			52.602	30.000	416.382	345.437
Circulante			52.602	30.000	56.744	35.260
Não circulante			-	-	359.638	310.177

Notas Explicativas

Crédito associativo – Caixa Econômica Federal

As controladas da Companhia obtiveram linhas de financiamento junto à Caixa Econômica Federal na modalidade de Crédito Associativo (Financiamento à Produção). Em 30 de setembro de 2022, cerca de 8% dos valores captados nessa modalidade estão sujeitos aos juros de 8,30% ao ano mais a variação da Taxa Referencial (TR), 34 % a juros da poupança mais 5% e TR ao ano, 9% a juros de 8,91% ao ano mais correção da TR, 6% a juros de 9,01% ao ano mais correção da TR e 44% dos valores estão sujeitos aos juros de 126% do CDI, a serem pagos em prestações com vencimentos até 2026. Estes financiamentos estão garantidos por hipotecas e outras avenças dos respectivos imóveis. Os contratos assinados possuem como fiador a própria controladora.

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

Ocorrência de vencimento antecipado da dívida

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

Em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021 a Companhia estava adimplente com todas as cláusulas restritivas mencionadas anteriormente.

Cédulas de Crédito Bancário Banco Votorantim S.A. - Financiamento Imobiliário para fins Habitacionais

Em 22 de dezembro de 2021 a controladora obteve linha de financiamento no montante de R\$30.000, na modalidade Financiamento Imobiliário para fins Habitacionais, com encargos correspondentes a 100% do CDI, acrescidos de juros de 2,3% ao ano (equivalentes a 0,1897% ao mês). A amortização do principal e encargos ocorreu em 22 de março de 2022.

Em 5 de maio de 2022 a controladora obteve nova linha de financiamento no montante de R\$50.000 junto à mesma Instituição financeira, na modalidade Financiamento Imobiliário para fins Habitacionais, com encargos correspondentes a 100% do CDI, acrescidos de juros de 2,28% ao ano (equivalentes a 0,1880% ao mês). A amortização do principal e encargos desta operação deverá ocorrer até novembro de 2022.

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

- Os recursos captados devem ser aplicados única e exclusivamente como forma de financiamento de projetos imobiliários no setor habitacional ("Financiamento Habitacional");
- Entregar anualmente ao Banco Votorantim uma Declaração da Utilização dos recursos no Financiamento Habitacional, especificando os montantes utilizados no(s) Empreendimento(s) Imobiliário(s); e

Notas Explicativas

- Sempre que solicitado pelo Banco Votorantim, ou por autoridades competentes, a Companhia deverá apresentar documentações técnicas relativas aos empreendimentos, bem como, deverá comprovar a aplicação dos recursos, por meio da apresentação de contratos, notas fiscais, faturas, entre outros documentos relacionados ao Financiamento Habitacional.

Não foram designados avais ou garantias adicionais nestas operações.

Cronograma de vencimentos

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
2022	52.602	30.000	49.265	30.000
2023	-	-	7.479	5.260
2024	-	-	63.144	14.293
2025	-	-	112.956	63.613
Acima de 2025	-	-	183.538	232.271
Total	52.602	30.000	416.382	345.437

Movimentação no período

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Saldo inicial	30.000	-	345.437	290.689
Captações	50.000	30.000	452.631	487.340
Juros incorridos	5.181	-	6.220	-
Juros incorridos - capitalizados (i)	-	-	36.291	22.001
Pagamento de juros e principal	(32.579)	-	(424.197)	(454.593)
Saldo final	52.602	30.000	416.382	345.437

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

Notas Explicativas

12. Debêntures

Em 04 de março de 2021, o Conselho de Administração aprovou a primeira emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, no valor principal de R\$ 60.000, para distribuição pública, com esforços restritos, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009. Em 12 de março de 2021, a Companhia encerrou a oferta desta debênture, tendo subscrito a totalidade do valor principal ofertado.

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

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

Notas Explicativas

Cronograma de vencimentos

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

	Controladora e consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
2022	48.854	24.533
2023	-	36.000
Total	48.854	60.533
Circulante	48.854	24.533
Não circulante	-	36.000

Movimentação no período

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

	Controladora e consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Saldo inicial		-
Captações	60.533	60.000
Juros incorridos	2.604	1.823
Pagamento de juros e principal	(14.283)	(1.290)
Saldo final	48.854	60.533

13. Fornecedores

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Fornecedores de bens e serviços	1.966	613	28.664	24.348
Cauções e retenções contratuais	-	-	17.114	13.395
Circulante	1.966	613	45.778	37.743

Notas Explicativas

14. Credores a pagar por aquisição de imóveis

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

a) Composição do saldo

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Contas a pagar pela aquisição de terrenos - (i)	372.480	272.152
Contas a pagar pela aquisição de terrenos - SCPs (ii)	35.200	44.521
Outras contas a pagar pela aquisição de terrenos (iii)	49.119	58.665
Total	456.799	375.338
Circulante	51.638	33.243
Não circulante	405.161	342.095

- (i) Refere-se às contas a pagar pela aquisição de terrenos com preço mínimo atualizado pelo INCC, IPCA ou percentual do VGV (Valor Geral em Vendas, estabelecido em contrato), das unidades comercializadas do respectivo empreendimento, dos dois o maior, conforme estabelecido em contrato entre as partes. O fluxo de pagamento é vinculado diretamente com o fluxo de recebimento das unidades vendidas no respectivo empreendimento;
- (ii) Refere-se às contas a pagar com obrigação prevista em contratos de Sociedades em Cota de Participação (SCP), sendo o pagamento com base no percentual sobre as parcelas recebidas de unidades comercializadas, líquidas dos impostos. Os contratos são registrados pelo preço mínimo ou pelo valor justo, decorrente do percentual sobre o VGV das unidades comercializadas, dos dois o maior; e
- (iii) Refere-se a contas a pagar por aquisição de terrenos em operações de permutas físicas.

b) Cronograma previsto de pagamento

A tabela a seguir apresenta a previsão de pagamento:

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
2022	40.278	33.243
2023	11.360	7.404
2024	22.128	21.975
Acima de 2024	383.033	312.716
Total	456.799	375.338

15. Obrigações trabalhistas e sociais

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Salários e ordenados a pagar	1.132	1.175	2.528	2.201
Gratificações a pagar	7.055	8.096	8.062	8.558
Provisão de férias e encargos a pagar	2.926	2.845	7.541	6.683
Provisão de 13º salário e encargos a pagar	1.536	-	3.696	-
INSS e FGTS a recolher	667	610	1.625	1.412
IRRF a recolher	223	226	421	293
Outras	-	1	16	4
Total	13.539	12.953	23.889	19.151

Notas Explicativas

16. Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Por recebimentos das vendas de imóveis	-	-	23.711	14.589
Por permutas de terrenos	-	-	4.966	4.966
Outros adiantamentos	208	208	402	401
Total	208	208	29.079	19.956

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

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

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

17. Provisão para contingências

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Processos Cíveis	-	46	91	61
Processos Trabalhistas	19	-	644	51
Total	19	46	735	112

Processos cíveis

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

Processos tributários

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

Processos trabalhistas

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

A movimentação das provisões pode ser assim resumida:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2020	-	934
Provisões constituídas (revertidas) durante o exercício	46	(289)
Pagamentos realizados	-	(533)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	46	112
Provisões constituídas (revertidas) durante o exercício	(27)	808
Pagamentos realizados	-	(185)
Saldo em 30 de setembro de 2022	19	271

Notas Explicativas

No período findo em 30 de setembro de 2022 e exercício findo em 31 de dezembro de 2021, os processos com prognóstico de perda possível da Companhia e suas controladas, não são provisionados e estão a seguir demonstrados:

	Valores		Quantidade de processos	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Processos cíveis	5.181	4.897	30	22
Processos tributários	-	657	-	4
Processos trabalhistas	7.458	4.758	17	9
Total	12.639	10.312	47	35

No período findo em 30 de setembro de 2022 e exercício findo em 31 de dezembro de 2021, não existiam depósitos judiciais nas informações contábeis individuais e consolidadas.

18. Impostos e contribuições diferidos

a) Composição dos saldos

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Empresas tributadas pelo lucro presumido		
Imposto de renda e contribuição social	6.725	4.325
PIS e Cofins	7.332	4.689
Total	14.057	9.014
Circulante	8.370	6.303
Não circulante	5.687	2.711

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 2023 e estão consistentes com a segregação das contas a receber.

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

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

	Controladora				Consolidado			
	01/01/2022 a 30/09/2022	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2022 a 30/09/2022	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	75.894	107.915	34.534	40.128	100.617	127.764	44.413	46.806
Ajustes para refletir a alíquota efetiva								
Resultado de equivalência patrimonial	(131.889)	(157.528)	(54.828)	(52.006)	5	(1)	3	-
Base de cálculo	(55.995)	(49.613)	(20.294)	(11.878)	100.622	127.763	44.416	46.806
(x) Aplicação de alíquotas do IRPJ - 25% e da CSLL - 9%	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%
Encargos (Créditos) nominal	(19.038)	(16.868)	(6.900)	(4.039)	34.211	43.439	15.101	15.914
Efeito da tributação pelo lucro presumido ou pelo patrimônio de afetação (RET)	19.038	17.119	6.900	4.105	(9.487)	(23.340)	(5.222)	(9.171)
Total dos impostos	-	251	-	66	24.724	20.099	9.879	6.743
(=) Imposto de renda e contribuição social correntes no resultado	-	(251)	-	(66)	(22.325)	(18.643)	(8.538)	(6.526)
(=) Imposto de renda e contribuição social diferidos no resultado	-	-	-	-	(2.399)	(1.456)	(1.341)	(217)
Total	-	(251)	-	(66)	(24.724)	(20.099)	(9.879)	(6.743)

A Controladora adota apuração pelo regime de lucro real e não registra os créditos tributários, pois não espera que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para uso na compensação das diferenças temporárias. Os saldos dos prejuízos fiscais e das bases negativas, para os quais não há prazo prescricional, são controlados em livros fiscais auxiliares e não são reconhecidos nos registros contábeis. Para o período findo em 30 de setembro de 2022, o montante é de R\$ 340.785 (R\$ 112.675 no período findo em 30 de setembro de 2021 e R\$ 232.201 no exercício findo em 31 de dezembro de 2021).

Notas Explicativas

19. Outros débitos com terceiros – SCPs

As Sociedades em Conta de Participação (SCP) são acordos entre a Companhia (sócio ostensivo) e determinados investidores (sócio participante) conforme previsto no Art. 991 do Código Civil.

Os acordos preveem que os sócios participantes terão o direito de receber (de acordo com a sua participação no acordo) os resultados pelas vendas de unidades imobiliárias, líquidos de impostos e comissões, ao término das obras.

O saldo de débitos com terceiros possui a seguinte composição:

Sócio Participante	Sócios ostensivos	% Part. do sócio Participante	Consolidado	
			30/09/2022	31/12/2021
General Legend Desenvolvimento Imobiliário e Comercial Ltda.	Plano Pinheiros Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30%	471	483
Silva Solar Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Plano Amazonas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	25%	7.958	6.270
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
Não circulante			8.737	7.061

A movimentação destes saldos ao longo do período está demonstrada a seguir:

Sócios ostensivos	Saldo em 31/12/2021	Resultado (Nota Explicativa nº26)	Saldo em 30/09/2022
Plano Pinheiros Empreendimentos Imobiliários Ltda.	483	(12)	471
Plano Amazonas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.270	1.688	7.958
Plano Xingu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10	-	10
Plano Limeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	244	-	244
Plano Carvalho Empreendimentos Imobiliários Ltda.	54	-	54
Não circulante	7.061	1.676	8.737

Notas Explicativas

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

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

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimentos em construção		
(a) Receita de vendas contratadas	5.803.685	4.568.056
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(5.422.056)	(4.272.127)
= Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas (a) - (b)	381.629	295.929
(ii) Receita de indenização por distratos	512	736
(iii) Provisão para distratos (passivo)		
Ajuste em receitas apropriadas	(13.380)	(12.377)
Ajuste em contas a receber de clientes	12.297	9.996
Receita (reversão) de indenização por distratos	512	736
= Provisão para distratos (passivo)	(571)	(1.645)
(iv) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimentos em construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	3.432.615	2.643.600
(b) Custos de construção incorridos	(3.192.547)	(2.456.315)
(c) Distratos custos de construção	8.780	8.249
= Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros)		
(a + b + c)	248.848	195.534
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	92,75%	92,60%
(v) Custo orçado a apropriar de unidades em estoques		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	979.522	1.058.923
(b) Custos de construção incorridos	(618.518)	(584.305)
= Custo orçado a apropriar em estoque (sem encargos financeiros) (a + b)	361.004	474.618
Resultados de vendas de imóveis a apropriar	132.781	100.395

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

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

Notas Explicativas

21. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 30 de setembro de 2022, o capital social da Companhia era de R\$ 175.228 (R\$ 100.228 em 31 de dezembro de 2021) e está representado por 204.256 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, das quais 198.256 ações ordinárias encontram-se em circulação. Em 30 de setembro de 2022 o capital social líquido do custo de emissão de ações era de R\$168.231 (R\$ 93.231 em 31 de dezembro de 2021).

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

	Quantidade de ações	%
Cyrela Brazil Reality S.A. Empreendimentos e Participações	68.435	34%
Rodrigo Fairbanks von Uhlendorff	30.360	15%
Rodrigo Uchoa Luna	44.439	22%
Ações em tesouraria	6.000	3%
Outros	55.022	27%
Total	204.256	100%

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

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

Gastos com emissão de ações

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

b) Ações em tesouraria

Programa de recompra de ações

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

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

Notas Explicativas

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

	Quantidade	Valor
Saldo em 1º de janeiro de 2021	-	-
Aquisição de ações – Programa de recompra	2.350	8.175
Saldo em 31 de dezembro de 2021	2.350	8.175
Aquisição de ações – Programa de recompra	3.650	11.009
Saldo em 30 de setembro de 2022	6.000	19.184
Custo médio das ações em tesouraria (R\$ por ação)	-	3,23
Valor de mercado das ações em tesouraria em 30/09/2022 (*)	-	19.366

(*) Valor das ações com base na cotação de fechamento de 30 de setembro de 2022.

c) Transação entre sócios

O saldo devedor registrado no patrimônio líquido no montante de R\$14.547 em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021 refere-se a contraprestações por transações realizadas entre sócios para aquisição e venda de participações adicionais em sociedades anteriormente controladas pela Companhia.

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

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

d) Destinações do resultado do exercício

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

- 5% para reserva legal, até atingir 20% do capital social integralizado ou 30% das reservas totais; e
- 25% do saldo, após a apropriação para reserva legal, será destinado aos pagamentos de dividendo mínimo obrigatório a todos os acionistas.

Notas Explicativas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Companhia constituiu provisão de dividendos mínimos obrigatórios, conforme cálculos demonstrados a seguir:

31/12/2021

Lucro líquido do período atribuído aos acionistas da controladora	135.086
Constituição de reserva legal – %	5%
(-) Reserva legal	6.754
(=) Base de cálculo do dividendo mínimo obrigatório	128.332
Dividendos mínimos obrigatórios – %	25%
(-) Dividendo mínimo obrigatório a pagar (i)	32.083
Lucro destinado a reserva de lucros	87.648

(i) Em Assembleia Geral Ordinária realizada em 26 de abril de 2022, foi aprovado o pagamento dos dividendos mínimos obrigatórios no montante total de R\$ 32.083 referentes ao lucro líquido apurado no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, os foram pagos aos acionistas pela Companhia durante o mês maio de 2022.

e) Lucro por ação

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

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

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

Básico

	Controladora	
	30/09/2022	30/09/2021
Lucro atribuível aos acionistas controladores	75.894	107.664
Média ponderada de ações em circulação (em milhares) (i)	199.270	204.252
Lucro básico por ação, expresso em reais	0,3809	0,5271

Diluído

	Controladora	
	30/09/2022	30/09/2021
Lucro atribuível aos acionistas controladores	75.894	107.664
Média ponderada de ações em circulação ajustada pelos efeitos dos planos de ações e de opções de ações (i)	206.664	205.335
Lucro diluído por ação, expresso em reais	0,3672	0,5243

(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.

Notas Explicativas

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

1º Programa de Opção de Compra de Ações

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

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

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

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

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

Em 16 de agosto de 2021 foram assinados os contratos de aquisição mediante exercício de opção de compra de ações do 1º programa com os beneficiários (administradores e empregados aprovados pelo Comitê), pelos quais outorgou-se o direito de adquirir ações ordinárias do capital social da Companhia, após períodos que variam entre 3 e 5 anos de permanência no quadro da Companhia (condição essencial para o exercício da opção), e expiram após o período de 4 e 6 anos da data da outorga.

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

Notas Explicativas

As movimentações das opções em circulação no período findo em 30 de setembro de 2022 e exercício findo em 31 de dezembro de 2021, as quais incluem seus respectivos preços médios ponderados, estão apresentadas a seguir:

Plano de opção de ações

	30/09/2022	
	Número de opções	Preço médio ponderado
Outorgadas no início do período	7.506.300	R\$ 1,02
Outorgadas no final do período	7.506.300	R\$ 1,02

	31/12/2021	
	Número de opções	Preço médio ponderado
Outorgadas no início do período	-	-
Outorgadas durante o período	7.766.300	R\$ 1,01
Exercidas durante o período	-	-
Canceladas durante o período (i)	(260.000)	R\$1,02
Outorgadas no final do período	7.506.300	R\$ 1,02

- (i) Opção cancelada no terceiro trimestre de 2021 em decorrência do desligamento de um administrador. A cláusula nona do plano de opção prevê a extinção das opções outorgadas em caso do desligamento do administrador.

Crítérios 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 17/05/24 e 17/05/26:

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

- (i) A volatilidade esperada do Plano de Opção foi calculada com base no desvio padrão da variação do preço unitário diário de ações de companhias concorrentes para os primeiros 4 e 6 anos de negociação (para cada *vesting date*), considerando que a Companhia não possui histórico de negociação de suas ações no mercado para tempo correspondente à maturidade das opções de ações emitidas; e

Notas Explicativas

- (ii) Os beneficiários farão jus aos dividendos distribuídos da data da outorga até a data de exercício da opção, que serão deduzidos do preço de exercício. Portanto, o dividend yield do modelo é 0, sendo que o preço de exercício contém a expectativa desta redução por dividendos.

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

Em 30 de setembro de 2022 o efeito reconhecido foi R\$ 1.561, e foi registrado no grupo de "outras despesas" da rubrica "Despesas administrativas" (R\$ 572 no exercício findo em 31 de dezembro de 2021).

Notas Explicativas

22. Receita líquida

A composição da receita operacional líquida está demonstrada a seguir:

	Consolidado			
	01/01/2022 a 30/09/2022	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021
Venda de imóveis	1.093.895	997.119	418.734	336.697
Serviços prestados	463	-	463	-
Reversão (Provisão) para distrato	(1.066)	87	(2.359)	1.071
Receita de indenização por distrato	(138)	168	87	75
Ajuste a valor presente	(14.396)	(3.228)	(7.753)	(2.871)
Impostos sobre vendas e serviços	(22.897)	(21.094)	(8.760)	(7.013)
Receita líquida operacional	1.055.861	973.052	400.412	327.959

23. Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

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

	Consolidado			
	01/01/2022 a 30/09/2022	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021
Custo dos imóveis vendidos	(737.338)	(644.349)	(273.289)	(216.953)
Provisão para distratos	907	532	1.411	(704)
Encargos financeiros apropriados (Nota Explicativa nº 6)	(26.314)	(19.951)	(11.543)	(7.164)
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(762.745)	(663.768)	(283.421)	(224.821)

Notas Explicativas

24. Despesas comerciais

	Controladora				Consolidado			
	01/01/2022 a	01/01/2021 a	01/07/2022 a	01/07/2021 a	01/01/2022 a	01/01/2021 a	01/07/2022 a	01/07/2021 a
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Marketing, propaganda e comunicação	(1.970)	(318)	(884)	588	(34.677)	(33.311)	(13.853)	(10.767)
Legais e cartoriais	-	-	-	-	(27.623)	(22.351)	(10.710)	(7.801)
Estandes de vendas	-	-	(363)	-	(14.847)	(13.314)	(5.340)	(2.644)
Despesas com terrenos distratados	-	-	-	-	(260)	(779)	-	(543)
Despesas com pessoal	(1.608)	(2.093)	(626)	(734)	(6.193)	(8.205)	(2.111)	(3.765)
Despesas com vendas	-	-	-	-	(32.715)	(37.819)	(12.657)	(12.005)
Serviços prestados	(418)	(525)	(142)	(169)	(1.841)	(1.641)	(530)	(485)
Outras despesas	-	(30)	-	-	(105)	(86)	339	(5)
Despesas comerciais	(3.996)	(2.966)	(2.015)	(315)	(118.261)	(117.506)	(44.862)	(38.015)

25. Despesas administrativas

	Controladora				Consolidado			
	01/01/2022 a	01/01/2021 a	01/07/2022 a	01/07/2021 a	01/01/2022 a	01/01/2021 a	01/07/2022 a	01/07/2021 a
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Despesa com pessoal	(25.271)	(26.487)	(8.551)	(8.751)	(27.612)	(27.691)	(9.322)	(9.362)
Serviços prestados	(9.185)	(9.878)	(3.229)	(2.610)	(18.086)	(20.297)	(7.145)	(6.226)
Garantias sobre contratos de construção	(1.235)	1.541	(282)	4.045	(1.235)	1.539	(282)	4.043
Remuneração de administradores	(7.952)	(4.449)	(2.697)	(1.542)	(8.693)	(5.063)	(2.954)	(1.763)
Utilidades e serviços	(1.472)	(1.260)	(435)	(417)	(6.248)	(4.886)	(2.815)	(2.310)
	(2)	-	(2)	-	(160)	(132)	(141)	(100)
Depreciação e amortização	(1.789)	(1.219)	(616)	(378)	(2.715)	(1.329)	(990)	(312)
Outras despesas	(1.396)	(682)	(464)	(346)	(2.263)	2	(647)	(363)
Despesas administrativas	(48.302)	(42.434)	(16.276)	(9.999)	(67.012)	(57.857)	(24.296)	(16.393)

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

	Controladora				Consolidado			
	01/01/2022 a 30/09/2022	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2022 a 30/09/2022	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021
Resultado de SCPs	-	-	-	-	(1.676)	(1.182)	(725)	33
Reversão (constituição) de provisão para contingências	-	-	27	-	(808)	-	(256)	-
Reversão (constituição) Perdas estimadas com créditos	-	-	-	-	(9.350)	(1.202)	(3.471)	(564)
Outras receitas (despesas)	(30)	(37)	(28)	(8)	(811)	(1)	256	(2)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(30)	(37)	(1)	(8)	(11.029)	(2.385)	(4.196)	(533)

Notas Explicativas

27. Receitas (despesas) financeiras, líquidas

	Controladora				Consolidado			
	01/01/2022 a 30/09/2022	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2022 a 30/09/2022	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021
Receitas financeiras								
Rendimentos de aplicações financeiras	7.573	784	2.716	210	17.761	2.974	6.602	1.293
Multa e juros recebidos	-	-	-	-	276	198	104	65
Descontos obtidos	17	6	4	-	30	36	13	3
Outras receitas financeiras	328	-	226	-	3.570	260	1.939	198
Total	7.918	790	2.946	210	21.637	3.468	8.658	1.559
Despesas financeiras								
Comissões, impostos e taxas bancárias	(719)	(190)	(384)	(106)	(776)	(218)	(404)	(118)
Juros e multas passivas	(10.155)	(3.147)	(4.565)	(1.398)	(14.233)	(5.804)	(5.957)	(2.569)
Variações monetárias passivas	(711)	(1.629)	1	(262)	(2.820)	(1.219)	(1.053)	(263)
Total	(11.585)	(4.966)	(4.948)	(1.766)	(17.829)	(7.241)	(7.414)	(2.950)
Receitas (despesas) financeiras, líquidas Total								
	(3.667)	(4.176)	(2.002)	(1.556)	3.808	(3.773)	1.244	(1.391)

Notas Explicativas

28. Seguros

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

Em 30 de setembro de 2022, as coberturas totais de seguros contratadas eram R\$ 2.600.006 (R\$ 2.443.636 em 31 de dezembro de 2021) e tinham como natureza, principalmente, a cobertura de riscos cíveis e de engenharia.

A Companhia mantém contrato de seguro D&O para cobertura de despesas Processuais e Honorários Advocatícios com cobertura de R\$ 30.000 em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021.

29. Instrumentos financeiros

a) Gestão de risco de capital

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

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

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

b) Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora		Classificação
	30/09/2022	31/12/2021	
Ativos financeiros			
Caixa e equivalentes de caixa	571	351	Valor justo por meio do resultado
Aplicação financeira sem restrições	65.143	83.560	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber de clientes	347	326	Custo amortizado
Partes relacionadas	171.831	171.504	Custo amortizado
Passivos financeiros			
Fornecedores	(1.966)	(613)	Custo amortizado
Arrendamentos a pagar	(3.264)	(2.062)	Custo amortizado
Empréstimos e financiamentos	(52.602)	(30.000)	Custo amortizado
Debêntures	(48.854)	(60.533)	Custo amortizado
Partes relacionadas	(246.218)	(517.183)	Custo amortizado

Notas Explicativas

	Consolidado		Classificação
	30/09/2022	31/12/2021	
Ativos financeiros			
Caixa e equivalentes de caixa	8.557	13.388	Valor justo por meio do resultado
Aplicações financeiras sem restrições	182.610	186.950	Valor justo por meio do resultado
Aplicações financeiras com restrições	94.300	91.033	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber de clientes	318.261	218.197	Custo amortizado
Passivos financeiros			
Fornecedores	(45.778)	(37.743)	Custo amortizado
Arrendamentos a pagar	(3.764)	(2.717)	Custo amortizado
Empréstimos e financiamentos	(416.382)	(345.437)	Custo amortizado
Debêntures	(48.854)	(60.533)	Custo amortizado
Partes relacionadas	(4.506)	(15.506)	Custo amortizado
Outros débitos com terceiros – SCPs	(8.737)	(7.061)	Valor justo por meio do resultado
Credores a pagar por aquisição de imóveis	(456.799)	(375.388)	Valor justo por meio do resultado/ Custo amortizado

c) Objetivos da gestão do risco financeiro

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

(i) Gestão de risco de mercado

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

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

Notas Explicativas

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

(ii) Risco de crédito

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

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

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

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

(iii) Exposição a riscos cambiais

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

Notas Explicativas

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

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

A Companhia realizou análise de sensibilidade dos principais riscos aos quais seus instrumentos financeiros estão expostos, basicamente representados por variações de índices de inflação (INCC, IGP-M E IPCA) e variação de taxa de juros (CDI e TR), com base na projeção de CDI, TR, IPCA e IGPM divulgada pelo Banco Central do Brasil através do boletim Focus de 21 de outubro de 2022.

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

Conforme requerido pela NBC TG 40 (IFRS 7), a Administração entende que as taxas anuais estimadas apresentadas nos cenários prováveis a seguir, refletem o cenário razoavelmente possível para o ano 2023.

Indexadores com exposição

Indexador	Projeção de cenários 2023				
	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	5,63%	8,44%	11,25%	14,06%	16,88%
INCC	3,73%	5,60%	7,46%	9,33%	11,19%
TR	0,02%	0,03%	0,04%	0,05%	0,06%
IGP-M	2,29%	3,44%	4,58%	5,73%	6,87%
IPCA	2,81%	4,22%	5,62%	7,03%	8,43%

Notas Explicativas

Ativos e passivos líquidos por indexador

Ativos e passivos líquidos	Consolidado						Sem indexador
	Saldo em 30/09/2022	CDI	INCC	TR	IGPM	IPCA	
Caixa e bancos	8.557	-	-	-	-	-	8.557
Aplicações financeiras	276.910	276.910	-	-	-	-	-
Contas a receber (*)	364.566	-	88.784	-	8.860	-	266.922
Total de ativos com riscos financeiros	650.033	276.910	88.784	-	8.860	-	275.479
Empréstimos e financiamentos	(416.382)	(213.055)	-	(203.327)	-	-	-
Debêntures	(48.854)	(48.854)	-	-	-	-	-
Arrendamentos a pagar	(3.764)	-	-	-	(3.764)	-	-
Fornecedores	(45.778)	-	-	-	-	-	(45.778)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(456.799)	-	(264.999)	-	-	(177.269)	(14.531)
Total de passivos com riscos financeiros	(971.577)	(435.647)	(264.999)	(29.589)	(3.764)	(177.269)	(60.309)
Total líquido	(321.544)	(158.737)	(176.215)	(29.589)	5.096	(177.269)	215.170

(*) 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.

Notas Explicativas**Receita (despesa) financeira líquida projetada por indexador**

Ativos e passivos líquidos	Consolidado 2022					
	Saldo em 30/09/2022	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	15.001	844	1.266	1.688	2.110	2.531
INCC	(176.215)	(6.573)	(9.859)	(13.146)	(16.432)	(19.718)
TR	(203.327)	(51)	(76)	(102)	(127)	(152)
IGP-M	5.096	117	175	233	292	350
IPCA	(177.269)	(4.981)	(7.472)	(9.963)	(12.453)	(14.944)
Sem indexador	215.170	-	-	-	-	-
Total	(321.544)	(10.644)	(15.967)	(21.289)	(26.611)	(31.933)

Notas Explicativas

(v) Gestão de risco de liquidez

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

A dívida líquida da Companhia está apresentada a seguir:

	30/09/2022	
	Controladora	Consolidado
Dívida total (empréstimos e financiamentos)	(101.456)	(465.236)
(-) Caixa e equivalentes de caixa	65.714	191.167
(-) Aplicações financeiras com restrições	-	94.300
Total	(35.742)	(179.769)

	31/12/2021	
	Controladora	Consolidado
Dívida total (empréstimos e financiamentos)	(90.533)	(405.970)
(-) Caixa e equivalentes de caixa	83.911	200.338
(-) Aplicações financeiras com restrições	-	91.033
Total	(6.622)	(114.599)

Notas Explicativas

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

Instrumento	Controladora – 30/09/2022			Consolidado – 30/09/2022		
	Até 01 ano	De 02 a 03 anos	Total	Até 01 ano	De 02 a 03 anos	Total
Empréstimos e financiamentos	52.602	-	52.602	56.744	359.638	416.382
Debêntures	48.854	-	48.854	48.854	-	48.854
Fornecedores	1.966	-	1.966	45.778	-	45.778
Obrigações por compra de imóveis	-	-	-	51.638	405.161	456.799
Outros débitos com terceiros - SCPs	-	-	-	-	8.737	8.737
Total	103.422	-	103.422	203.014	773.536	976.550

Instrumento	Controladora – 31/12/2021			Consolidado – 31/12/2021		
	Até 01 ano	De 02 a 03 anos	Total	Até 1 ano	De 02 a 03 anos	Total
Empréstimos e financiamentos	30.000	-	30.000	35.260	310.177	345.437
Debêntures	24.533	36.000	60.533	24.533	36.000	60.533
Fornecedores	613	-	613	37.743	-	37.743
Obrigações por compra de imóveis	-	-	-	33.243	342.095	375.338
Outros débitos com terceiros - SCPs	-	-	-	-	7.061	7.061
Total	55.146	36.000	91.146	130.779	695.333	826.112

Notas Explicativas

d) Concentração de risco

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

e) Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas em 30 setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das informações contábeis.

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

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

Hierarquia de valor justo

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

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

Durante o período findo em 30 de setembro de 2022 e exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos.

Notas Explicativas

30. Transações que não afetam caixa

Para os períodos findos em 30 de setembro de 2022 e 2021, a Companhia apresentou transações que não representaram desembolso de caixa e, portanto, não foram apresentadas nas demonstrações do fluxo de caixa, conforme a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Juros capitalizados nos estoques	-	-	36.291	15.488
Permutas constituídas	-	-	167.176	169.117
Dividendos de controladas abatidos de passivos com partes relacionadas	354.263	-	-	-
Novos contratos/remensuração de direito de uso	3.408	1.549	3.592	1.803
Total	3.408	1.549	207.059	186.408

31. Eventos subsequentes

Em 03 de maio de 2023 a Controladora captou empréstimo via cédula de crédito bancário no montante de R\$60.000 (sessenta milhões de reais) remuneradas a 100% do CDI, mais 1,8% ao ano, com vencimento previsto para 20 de dezembro de 2023.

Em 30 de junho de 2023 a Controladora captou empréstimo via cédula de crédito bancário no montante de R\$80.000 (oitenta milhões de reais) remuneradas a 100% do CDI, mais 2,3% ao ano, com vencimento previsto para 01 de julho de 2024.

* * *

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. (Companhia), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2022, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração 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

Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas

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 à 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.

Reapresentação das informações financeiras

Em 10 de novembro de 2022 emitimos relatório de revisão sem modificação sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Plano e Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A., relativas ao trimestre findo em 30 de setembro 2022, que ora estão sendo reapresentadas. Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.4, essas informações contábeis intermediárias foram alteradas e estão sendo reapresentadas para refletir determinadas reclassificações nas demonstrações do patrimônio líquido descritas na referida nota explicativa. Conseqüentemente, nossa opinião considera estas alterações e substitui a conclusão anteriormente emitida. A citada reclassificação não impacta o montante total do patrimônio líquido da Companhia referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2022. Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

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 2022, 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, 31 de julho de 2023

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

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM 480

A Diretoria da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A., sociedade por ações com sede na Rua Samuel Morse, nº 74, conjunto 132, Brooklin, CEP 04576-060, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.230.275/0001-80 ("Companhia"), declara, nos termos do artigo 29, parágrafo 1º, inciso II, combinado com o artigo 25, parágrafo 1º, incisos V e VI, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada, que: (i) reviu, discutiu e concorda com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes da Companhia; e (ii) reviu, discutiu e concorda com as informações trimestrais auditadas da Companhia referentes ao período de seis meses encerrado em 30 de setembro de 2022.

São Paulo, 31 de julho de 2023.

Rodrigo Fairbanks von Uhlendorff – Diretor Presidente

Rodrigo Uchoa Luna – Diretor Vice-Presidente

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

Renée Garófalo Silveira – Diretora de Incorporação

Leonardo Araújo – Diretor de Operações Financeiras

Gustavo Augusto Trombela - Diretor de Engenharia

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

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

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

São Paulo, 31 de julho de 2023.

Rodrigo Fairbanks von Uhlendorff – Diretor Presidente

Rodrigo Uchoa Luna – Diretor Vice-Presidente

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

Renée Garófalo Silveira – Diretora de Incorporação

Leonardo Araújo – Diretor de Operações Financeiras

Gustavo Augusto Trombela - Diretor de Engenharia