

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 31/03/2022	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021	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 31/03/2022	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021	18
--------------------------------	----

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

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

Notas Explicativas	41
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	96
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	98
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	99
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 31/03/2022
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	204.256.000
Preferenciais	0
Total	204.256.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	4.750.000
Preferenciais	0
Total	4.750.000

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
1	Ativo Total	1.084.980	1.047.786
1.01	Ativo Circulante	90.106	90.475
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	81.629	83.911
1.01.03	Contas a Receber	91	118
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	91	118
1.01.06	Tributos a Recuperar	3.904	3.687
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	3.904	3.687
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	4.482	2.759
1.01.08.03	Outros	4.482	2.759
1.02	Ativo Não Circulante	994.874	957.311
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	169.866	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	162.313	171.504
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	162.313	171.504
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	7.345	4.016
1.02.01.10.03	Imóveis a comercializar	2.186	1.832
1.02.01.10.04	Ativos de direito de uso	5.159	2.184
1.02.02	Investimentos	818.991	777.930
1.02.02.01	Participações Societárias	818.991	777.930
1.02.02.01.04	Outros Investimentos	818.991	777.930
1.02.03	Imobilizado	3.939	2.650
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	3.939	2.650
1.02.04	Intangível	2.078	1.003
1.02.04.01	Intangíveis	2.078	1.003

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2	Passivo Total	1.084.980	1.047.786
2.01	Passivo Circulante	653.800	622.348
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	12.908	12.953
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	12.908	12.953
2.01.02	Fornecedores	1.148	613
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.148	613
2.01.03	Obrigações Fiscais	337	880
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	337	880
2.01.03.02.01	Obrigações Tributárias	337	880
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	36.522	54.533
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	0	30.000
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	0	30.000
2.01.04.02	Debêntures	36.522	24.533
2.01.05	Outras Obrigações	598.645	548.437
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	564.722	515.277
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	564.722	515.277
2.01.05.02	Outros	33.923	33.160
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	32.083	32.083
2.01.05.02.04	Direito de uso de aluguel a pagar	1.776	1.077
2.01.05.02.05	Outras Contas a Pagar	64	0
2.01.06	Provisões	4.240	4.932
2.01.06.02	Outras Provisões	4.240	4.932
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	4.032	4.724
2.01.06.02.04	Adiantamento de Clientes	208	208
2.02	Passivo Não Circulante	99.087	108.200
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	24.000	36.000
2.02.01.02	Debêntures	24.000	36.000
2.02.02	Outras Obrigações	1.952	1.906
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	1.952	1.906
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	1.952	1.906
2.02.04	Provisões	73.135	70.294
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	7.704	7.288
2.02.04.01.05	Provisão para garantia	7.704	7.288
2.02.04.02	Outras Provisões	65.431	63.006
2.02.04.02.04	Provisões para perdas em investimentos	62.613	61.975
2.02.04.02.05	Direito de uso de aluguel a pagar	2.799	985
2.02.04.02.06	Provisões para contingências	19	46
2.03	Patrimônio Líquido	332.093	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	-29.026	-21.855
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-15.866	-8.175
2.03.02.07	Outras Reservas	-13.160	-13.680
2.03.04	Reservas de Lucros	192.888	245.862
2.03.04.01	Reserva Legal	192.888	245.862

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	22.957	49.930
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-16.360	-12.269
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-30	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1.076	-1.058
3.04.05.01	Despesas comerciais	-1.076	-1.058
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	40.423	63.257
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	22.957	49.930
3.06	Resultado Financeiro	-351	76
3.06.01	Receitas Financeiras	2.345	229
3.06.02	Despesas Financeiras	-2.696	-153
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	22.606	50.006
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-580	0
3.08.01	Corrente	-580	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	22.026	50.006
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	22.026	50.006
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0	0,24

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
4.01	Lucro Líquido do Período	22.026	50.006
4.03	Resultado Abrangente do Período	22.026	50.006

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 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-15.394	-10.781
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-12.558	-11.332
6.01.01.01	Resultado antes da contribuição social e imposto de renda	22.606	50.006
6.01.01.02	Depreciação e amortização	176	176
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-40.423	-63.257
6.01.01.09	Provisão para garantia	-276	1.233
6.01.01.10	Provisão para contingências	-27	0
6.01.01.11	Amortização de arrendamentos	468	238
6.01.01.12	Encargos financeiros sobre debêntures	1.699	143
6.01.01.13	Encargos financeiros sobre arrendamentos	424	129
6.01.01.14	Amortização de stand de vendas	215	0
6.01.01.15	Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	2.580	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-2.900	551
6.01.02.01	Contas a receber	27	0
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	-354	-342
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-217	-8
6.01.02.04	Outros créditos	-1.723	4.321
6.01.02.05	Fornecedores	535	162
6.01.02.07	Obrigações sociais e tributárias	-992	-3.408
6.01.02.08	Adiantamentos de clientes	0	-137
6.01.02.10	Pagamentos dos tributos de IRPJ e CSLL	-176	-37
6.01.03	Outros	64	0
6.01.03.02	Outras contas a pagar	64	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-2.755	2.714
6.02.02	Acréscimo/baixa do imobilizado	-2.755	-141
6.02.04	Adiantamento para futuro aumento de capital	0	2.855
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	15.867	61.073
6.03.01	Dividendos pagos	-1.710	0
6.03.02	Pagamentos de empréstimos e financiamento	-32.580	0
6.03.04	Pagamento de arrendamentos	-1.354	-731
6.03.05	Debêntures captadas	0	60.000
6.03.06	Partes relacionadas	58.682	1.804
6.03.07	Aquisição de ações próprias	-7.691	0
6.03.08	Reconhecimento de plano de ações	520	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-2.282	53.006
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	83.911	30.376
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	81.629	83.382

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022**(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	-7.171	0	0	0	-7.171
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-7.691	0	0	0	-7.691
5.04.08	Reconhecimento de plano de ações	0	520	0	0	0	520
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	22.026	22.026	0	22.026
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	22.026	22.026	0	22.026
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	75.000	0	-75.000	-22.026	0	0
5.06.04	Retenção de lucros	0	0	0	-22.026	0	0
5.06.05	Integralização de capital com reserva de lucros	75.000	0	-75.000	0	0	0
5.07	Saldos Finais	168.231	-29.026	192.888	0	0	332.093

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021**(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
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	50.006	0	0	50.006
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	50.006	0	50.006
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	50.006	-50.006	0	0
5.05.02.06	Retenção de Lucro	0	0	50.006	-50.006	0	0
5.07	Saldos Finais	93.231	-14.547	201.466	0	0	280.150

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-6.040	-6.782
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-3.549	-3.635
7.02.04	Outros	-2.491	-3.147
7.02.04.01	Outras receitas (despesas) operacionais	-2.491	-3.147
7.03	Valor Adicionado Bruto	-6.040	-6.782
7.04	Retenções	-859	-414
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-859	-414
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-6.899	-7.196
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	42.768	63.486
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	40.423	63.257
7.06.02	Receitas Financeiras	2.345	229
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	35.869	56.290
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	35.869	56.290
7.08.01	Pessoal	10.140	5.725
7.08.01.01	Remuneração Direta	9.149	4.674
7.08.01.02	Benefícios	631	713
7.08.01.03	F.G.T.S.	360	338
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	920	314
7.08.02.01	Federais	737	127
7.08.02.02	Estaduais	183	187
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	2.782	245
7.08.03.01	Juros	2.696	153
7.08.03.02	Aluguéis	86	92
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	22.026	50.006
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	22.026	50.006
7.08.05	Outros	1	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
1	Ativo Total	1.377.375	1.268.517
1.01	Ativo Circulante	1.226.996	1.144.108
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	201.499	200.338
1.01.02	Aplicações Financeiras	75.369	91.033
1.01.03	Contas a Receber	185.085	154.009
1.01.03.01	Clientes	185.085	154.009
1.01.06	Tributos a Recuperar	5.169	4.993
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	5.169	4.993
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	759.874	693.735
1.01.08.03	Outros	759.874	693.735
1.01.08.03.01	Imóveis a Comercializar	731.810	666.014
1.01.08.03.02	Outros Créditos	28.064	27.721
1.02	Ativo Não Circulante	150.379	124.409
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	136.423	111.336
1.02.01.04	Contas a Receber	83.003	64.188
1.02.01.04.01	Clientes	83.003	64.188
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	53.420	47.148
1.02.01.10.03	Imóveis a Comercializar	47.465	44.236
1.02.01.10.04	Ativos de direito de uso	5.955	2.912
1.02.02	Investimentos	1.995	1.998
1.02.03	Imobilizado	9.859	10.072
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	9.859	10.072
1.02.04	Intangível	2.102	1.003

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2	Passivo Total	1.377.375	1.268.517
2.01	Passivo Circulante	250.171	239.360
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	20.546	19.151
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	20.546	19.151
2.01.02	Fornecedores	77.839	70.986
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	77.839	70.986
2.01.02.01.01	Fornecedores Nacionais	45.676	37.743
2.01.02.01.02	Credores a pagar por aquisição de imóveis	32.163	33.243
2.01.03	Obrigações Fiscais	16.339	15.301
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	9.037	6.303
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições diferidos	9.037	6.303
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	7.302	8.998
2.01.03.02.01	Obrigações Tributárias	7.302	8.998
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	51.592	59.793
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	15.070	35.260
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	15.070	35.260
2.01.04.02	Debêntures	36.522	24.533
2.01.05	Outras Obrigações	77.254	67.084
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	13.867	13.600
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	13.867	13.600
2.01.05.02	Outros	63.387	53.484
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	32.083	32.083
2.01.05.02.04	Adiantamentos de Clientes	29.040	19.956
2.01.05.02.05	Direito de uso de aluguel a pagar	2.200	1.445
2.01.05.02.06	Outras contas a pagar	64	0
2.01.06	Provisões	6.601	7.045
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	6.601	7.045
2.01.06.01.05	Provisões de Garantia	5.983	5.225
2.01.06.01.06	Provisões para Distratos	618	1.820
2.02	Passivo Não Circulante	795.127	711.934
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	360.962	346.177
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	336.962	310.177
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	336.962	310.177
2.02.01.02	Debêntures	24.000	36.000
2.02.02	Outras Obrigações	9.469	8.967
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	1.952	1.906
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	1.952	1.906
2.02.02.02	Outros	7.517	7.061
2.02.02.02.03	Outros débitos com terceiros - SCP's	7.517	7.061
2.02.03	Tributos Diferidos	2.552	2.711
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	2.552	2.711
2.02.03.01.01	Impostos e contribuições diferidos	2.552	2.711
2.02.04	Provisões	422.144	354.079
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	407.952	342.095
2.02.04.01.05	Credores a pagar por aquisição de imóveis	407.952	342.095
2.02.04.02	Outras Provisões	14.192	11.984

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	11.015	10.600
2.02.04.02.04	Provisão para Contingências	103	112
2.02.04.02.05	Direito de uso de aluguel a pagar	3.074	1.272
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	332.077	317.223
2.03.01	Capital Social Realizado	168.231	93.231
2.03.02	Reservas de Capital	-29.026	-21.855
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-15.866	-8.175
2.03.02.07	Outras Reservas	-13.160	-13.680
2.03.04	Reservas de Lucros	192.888	245.862
2.03.04.01	Reserva Legal	192.888	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	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	316.067	312.261
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-228.463	-206.561
3.03	Resultado Bruto	87.604	105.700
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-58.770	-50.259
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-21.150	-15.721
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-4.139	-1.506
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-33.478	-33.032
3.04.05.01	Despesas comerciais	-33.478	-33.032
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-3	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	28.834	55.441
3.06	Resultado Financeiro	1.119	597
3.06.01	Receitas Financeiras	5.494	1.324
3.06.02	Despesas Financeiras	-4.375	-727
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	29.953	56.038
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-7.928	-6.032
3.08.01	Corrente	-6.717	-4.224
3.08.02	Diferido	-1.211	-1.808
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	22.025	50.006
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	22.025	50.006
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	22.026	50.006
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-1	0
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0	0,25

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	22.025	50.006
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	22.025	50.006
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	22.026	50.006
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-1	0

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 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	7.062	-3.892
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	51.877	68.915
6.01.01.01	Resultado antes da contribuição social e imposto de renda	29.953	56.038
6.01.01.02	Depreciação e amortização	258	187
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	3	0
6.01.01.04	Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	2.586	0
6.01.01.05	Impostos de recolhimentos diferidos	2.575	3.774
6.01.01.06	Provisão para distratos	1.440	3.720
6.01.01.07	Provisão para perda esperada com crédito	3.680	606
6.01.01.08	Ajuste a valor presente	3.624	181
6.01.01.09	Provisão para garantia	1.173	1.786
6.01.01.10	Provisão para contingências	-9	-783
6.01.01.11	Amortização de stand de vendas	4.962	5.033
6.01.01.12	Amortização de arrendamentos	598	315
6.01.01.13	Encargos Financeiros sobre debêntures	1.699	143
6.01.01.14	Encargos Financeiros sobre arrendamentos	449	129
6.01.01.15	Receita de Indenização por distrato	197	49
6.01.01.16	Provisão para distratos em custos	-1.311	-2.263
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-44.879	-72.807
6.01.02.01	Contas a receber	-60.034	-96.008
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	33.789	47.188
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-176	-1.255
6.01.02.04	Fornecedores	7.933	4.345
6.01.02.05	Credores a pagar por aquisição de imóveis	-27.359	-26.107
6.01.02.06	Obrigações sociais e tributárias	-2.284	-4.815
6.01.02.07	Adiantamentos de clientes	9.084	5.351
6.01.02.08	Pagamentos de contingências	0	-66
6.01.02.09	Pagamentos dos tributos de IRPJ e CSLL	-5.945	-4.408
6.01.02.10	Outros créditos	-343	2.067
6.01.02.11	Outros débitos com terceiros - SCP's	456	901
6.01.03	Outros	64	0
6.01.03.01	Outras contas a pagar	64	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	9.558	-6.607
6.02.02	Acréscimo/baixa do imobilizado	-6.106	-6.594
6.02.04	Movimentações em não controladores	0	-13
6.02.05	Aumento/redução em aplicações financeiras com restrições	15.664	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-15.459	86.318
6.03.01	Dividendos pagos	-1.710	0
6.03.02	Pagamentos de empréstimos e financiamentos	-126.957	-72.523
6.03.03	Empréstimos e financiamentos captados	121.599	88.686
6.03.04	Partes relacionadas	313	11.186
6.03.05	Pagamentos de arrendamentos	-1.533	-1.031
6.03.06	Debêntures captadas	0	60.000
6.03.07	Aquisição de ações próprias para manutenção em tesouraria	-7.691	0
6.03.08	Reconhecimento de plano de ações	520	0

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 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	1.161	75.819
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	200.338	204.223
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	201.499	280.042

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022**(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	-7.171	0	0	0	-7.171	0	-7.171
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-7.691	0	0	0	-7.691	0	-7.691
5.04.08	Reconhecimento de plano de ações	0	520	0	0	0	520	0	520
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	22.026	22.026	0	22.026	-1	22.025
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	22.026	22.026	0	22.026	-1	22.025
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	75.000	0	-75.000	-22.026	0	0	0	0
5.06.04	Retenção de lucros	0	0	0	-22.026	0	0	0	0
5.06.05	Integralização de capital com reserva de lucros	75.000	0	-75.000	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	168.231	-29.026	192.888	0	0	332.093	-16	332.077

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021**(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
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	50.006	0	0	50.006	-13	49.993
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	50.006	0	50.006	-13	49.993
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	50.006	-50.006	0	0	0	0
5.05.02.06	Retenção de Lucros	0	0	50.006	-50.006	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	93.231	-14.547	201.466	0	0	280.150	-13	280.137

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
7.01	Receitas	316.067	312.261
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	323.131	318.809
7.01.02	Outras Receitas	-7.064	-6.548
7.01.02.01	Deduções de vendas	-7.064	-6.548
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-258.222	-228.809
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-228.463	-206.561
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-7.344	-7.372
7.02.04	Outros	-22.415	-14.876
7.02.04.01	Outras receitas (despesas) operacionais	-22.415	-14.876
7.03	Valor Adicionado Bruto	57.845	83.452
7.04	Retenções	-2.491	-6.860
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.491	-6.860
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	55.354	76.592
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	5.491	1.324
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-3	0
7.06.02	Receitas Financeiras	5.494	1.324
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	60.845	77.916
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	60.845	77.916
7.08.01	Pessoal	18.977	17.956
7.08.01.01	Remuneração Direta	17.327	15.996
7.08.01.02	Benefícios	780	856
7.08.01.03	F.G.T.S.	870	1.104
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	15.341	9.093
7.08.02.01	Federais	15.136	8.900
7.08.02.02	Estaduais	205	193
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	4.485	861
7.08.03.01	Juros	4.375	727
7.08.03.02	Aluguéis	110	134
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	22.042	50.006
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	22.026	50.006
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	16	0

Comentário do Desempenho



Há 25 anos
construindo apartamentos
e entregando sonhos.



RESULTADOS 1º TRIMESTRE 2022

Comentário do Desempenho**RESULTADOS 1T22**

PLANO&PLANO VENDE R\$ 372 MILHÕES NO PRIMEIRO TRIMESTRE, ESTABELECENDO MAIS UM RECORDE DA COMPANHIA.

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 primeiro trimestre de 2022 (1T22).

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 e regulamentações pertinentes. As comparações se referem ao mesmo período de 2021 e, eventualmente, ao quarto trimestre de 2021.

DESTAQUES DO TRIMESTRE



VENDAS LÍQUIDAS

(R\$ milhões)

No trimestre:

R\$ 372 milhões, 11% acima vs. 1T21



VENDAS

(unidades)

No trimestre:

1.940 unidades, 1% acima vs. 1T21



LANÇAMENTOS

(R\$ milhões)

No trimestre:

R\$ 268 milhões, 161% acima vs. 1T21



VENDAS SOBRE OFERTA

(Últimos 12 meses)

**41% em 31/03/22
vs. 39% em 31/03/21**



RECEITA LÍQUIDA

(R\$ milhões)

No trimestre:

R\$ 316 milhões, 1% acima vs. 1T21



ROE

(Últimos 12 meses)

35% em 31/03/2022



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 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 região metropolitana de São Paulo.

A Companhia vem acelerando sua expansão, tendo lançado 105 fases de empreendimentos desde 2016 na região metropolitana de São Paulo, em bairros estrategicamente escolhidos com demanda para o segmento econômico em que atua. Nosso foco principal tem sido no segmento de baixa renda devido à boa demanda e rentabilidade para essa modalidade de empreendimentos. A Companhia vem aumentando também o lançamento de empreendimentos para a classe média e gradualmente crescerá sua participação no mix de vendas.

No primeiro trimestre de 2022, a Companhia estabeleceu novo recorde históricos de vendas líquidas (R\$ 371,5 milhões), representando um crescimento de 10,8% em relação ao mesmo período de 2021 (R\$ 335,2 milhões). Esse número foi atingido com as vendas de 1.940 unidades no período. Os lançamentos, por sua vez, cresceram 161,0%, passando de R\$ 102,5 milhões no 1T21 para R\$ 267,6 milhões no 1T22, enquanto a receita líquida atingiu R\$ 316,1 milhões no trimestre.

Dessa forma, a Companhia apresentou bons indicadores de lançamentos e vendas no 1º trimestre de 2022. Este trimestre também foi marcado pelo efeito da pressão dos custos de produção e repasse parcial dessa inflação de custos nos preços de venda. O INCC acumulado nos últimos 12 meses findos em 31 de março de 2022 atingiu 11,47%. A ruptura da cadeia produtiva é um fenômeno global, causando um desequilíbrio na oferta de diversas matérias primas e componentes, com consequente aumento de seus preços. A Companhia procura sempre que possível, repassar os aumentos do INCC para seus preços de venda. Nos últimos meses, dada a impossibilidade de os clientes em alguns perfis de renda mais baixo absorverem o repasse completo do INCC, a Companhia vem balanceando uma recuperação gradual da inflação nos custos com um bom ritmo de vendas. Como resultado, a Companhia apresentou uma pressão em sua margem bruta e consequentemente em sua margem líquida. Estamos em um momento muito peculiar no setor imobiliário, com demanda aquecida e pressão nos custos de construção. A Companhia está mobilizada para ajustar suas operações ao novo cenário.

O patrimônio líquido da Companhia encerrou o trimestre em R\$ 332,1 milhões, 18,5% acima do patrimônio do final do mesmo período em 2021 (R\$ 280,1 milhões). A rentabilidade sobre patrimônio líquido atingiu 35,0% para os últimos 12 meses, um dos melhores do setor ao considerarmos os resultados das empresas de capital aberto. A Administração continua confiante que seguirá expandindo as operações da Companhia de maneira rentável e com riscos controlados.



Comentário do Desempenho

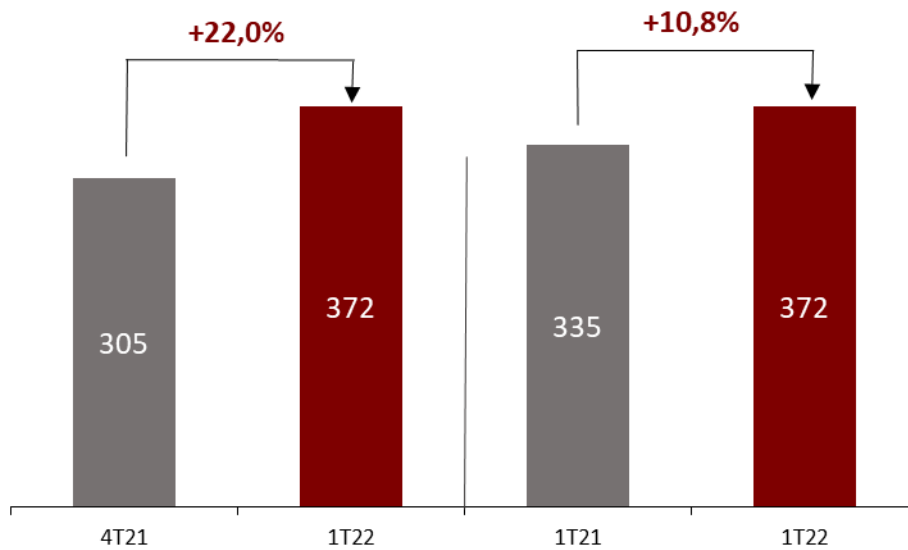
RESULTADOS 1T22

VENDAS

As vendas líquidas (100% **Plano&Plano**) contratadas no primeiro trimestre de 2022 somaram R\$371,5 milhões, valor 10,8% superior ao registrado no 1T21 (R\$ 335,2 milhões) e 22,0% maior que no 4T21 (R\$ 304,5 milhões). Este resultado estabelece um novo recorde de vendas trimestrais para a **Plano&Plano**.

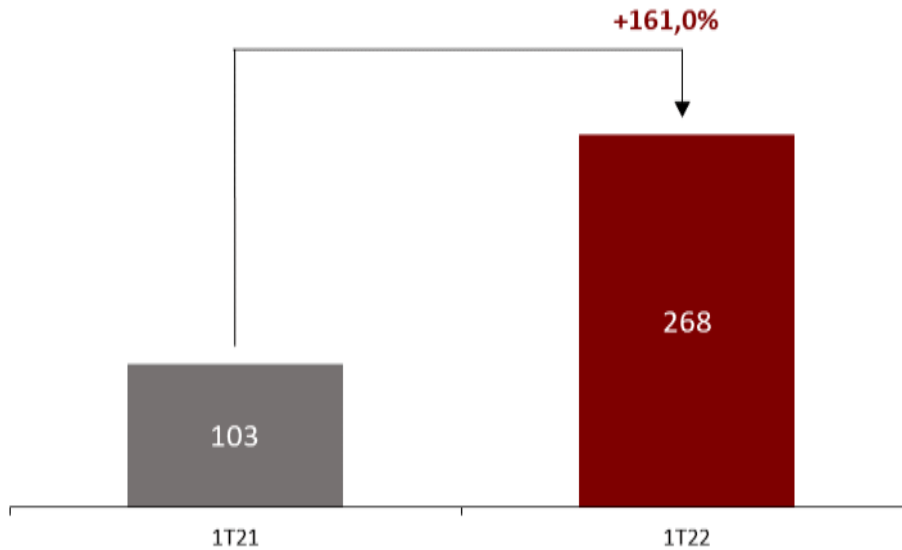
VENDAS LÍQUIDAS (R\$ MILHÕES)

100% Plano&Plano



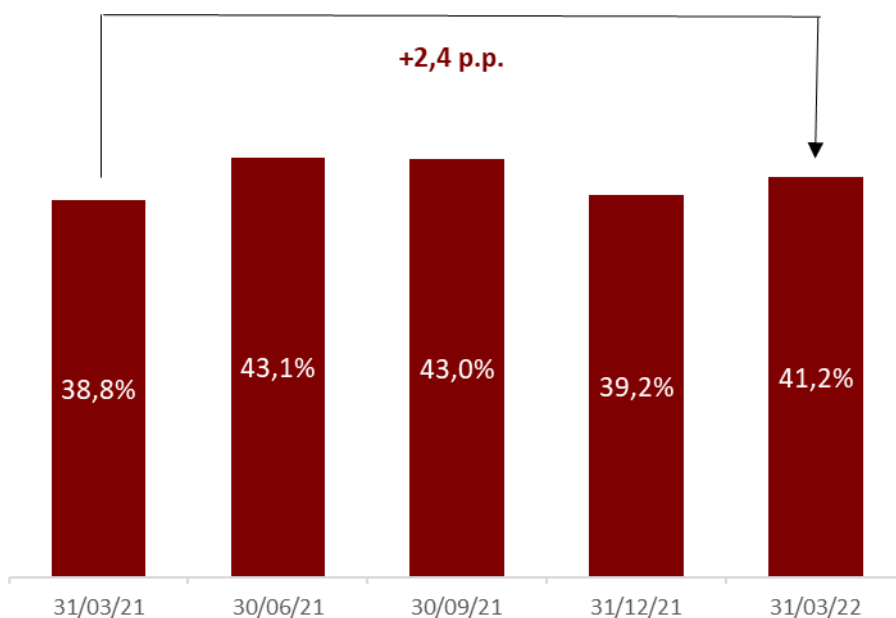
Comentário de Desempenho**RESULTADOS 1T22****LANÇAMENTOS**

A Companhia lançou, no primeiro trimestre, 3 novos empreendimentos, totalizando um volume geral de vendas (VGV) de R\$ 267,6 milhões, incluindo permuta física, e representando crescimento de 161,0% em relação aos R\$ 102,5 milhões lançados no primeiro trimestre de 2021. A participação da Companhia nos lançamentos do 1T22 foi de 100%.

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

Comentário do Desempenho**RESULTADOS IT22****VENDAS SOBRE OFERTA (VSO)**

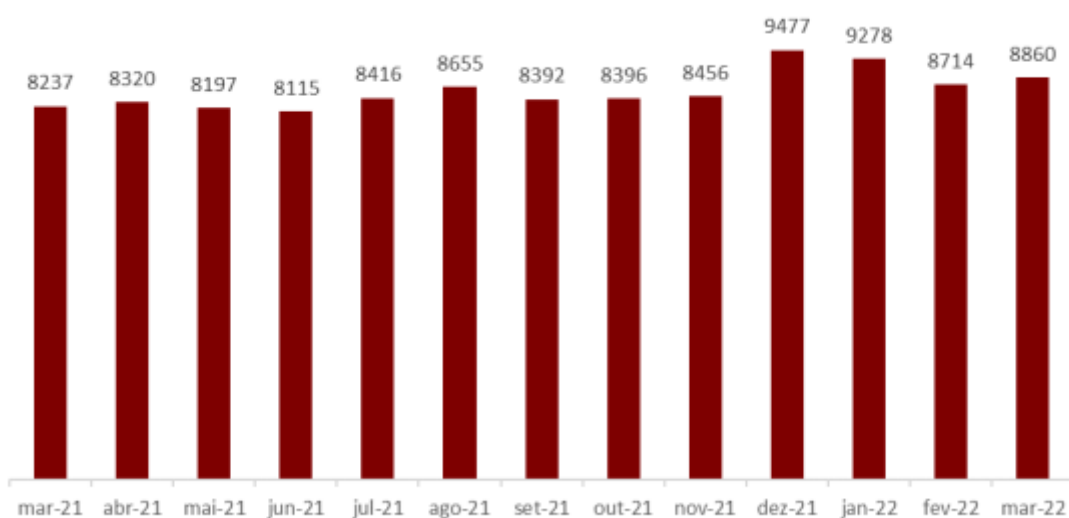
Em 31/03/2022, o indicador de Vendas Sobre Oferta (VSO) dos últimos 12 (doze) meses foi de 41,2%. Ao comparar com o mesmo período em 2021, houve aumento de 2,4 p.p. no VSO em relação aos 38,8% de 31/03/2021, refletindo o bom desempenho comercial e resultando no maior crescimento nas vendas em comparação com o estoque. Em comparação com 31/12/2021, houve aumento de 2,0 p.p no VSO.

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

Comentário do Desempenho**RESULTADOS 1T22****ESTOQUE**

A Companhia encerrou o primeiro trimestre com 8.860 unidades e um VGV de R\$ 1,9 bilhões em estoque disponível para vendas, em sua grande maioria unidades em construção. Esses números representam redução de 6,5% em unidades e 10,9% em VGV quando comparados com 31/12/2021.

ESTOQUE (UNIDADES)

**TERRENOS (LANDBANK)**

Ao final do 1T22, o estoque de terrenos somava 1,2 milhões de metros quadrados, com potencial de vendas total de R\$ 10,0 bilhões.

Durante o 1T22, a Companhia adquiriu dois 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”.

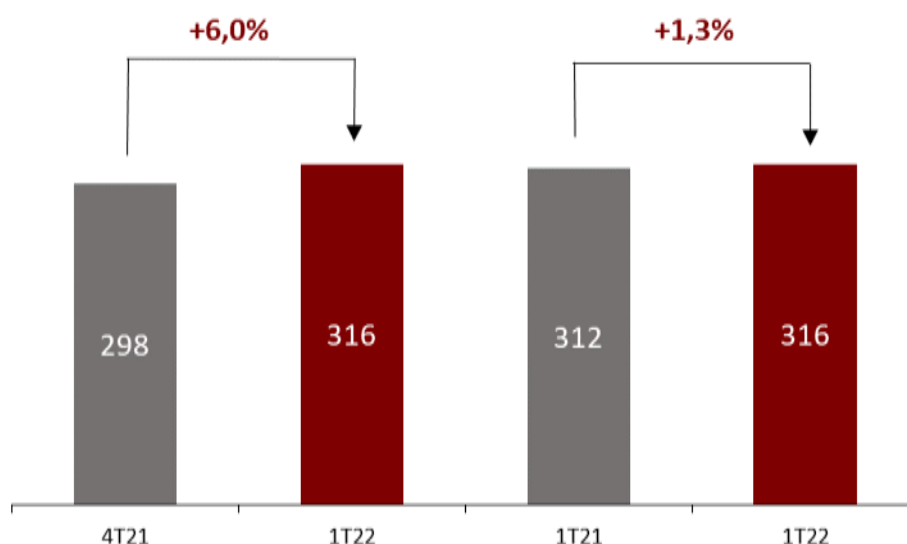
Comentário do Desempenho**RESULTADOS 1T22****OBRAS**

Ao final do primeiro trimestre de 2022, o número total de canteiros totalizou 40 unidades, ante 41 no quarto trimestre de 2021. A Companhia possuía 15.535 unidades em construção ao final de março de 2022.

DESEMPENHO ECONÔMICO – FINANCEIRO**RECEITA LÍQUIDA**

A receita líquida da Companhia somou R\$ 316,1 milhões no 1T22, montante 6,0% superior aos R\$ 298,2 milhões registrados no 4T21 e 1,2% superior aos R\$ 312,3 milhões obtidos no 1T21. 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.

RECEITA LÍQUIDA
(R\$ MILHÕES)



Comentário do Desempenho**RESULTADOS 1T22****CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS**

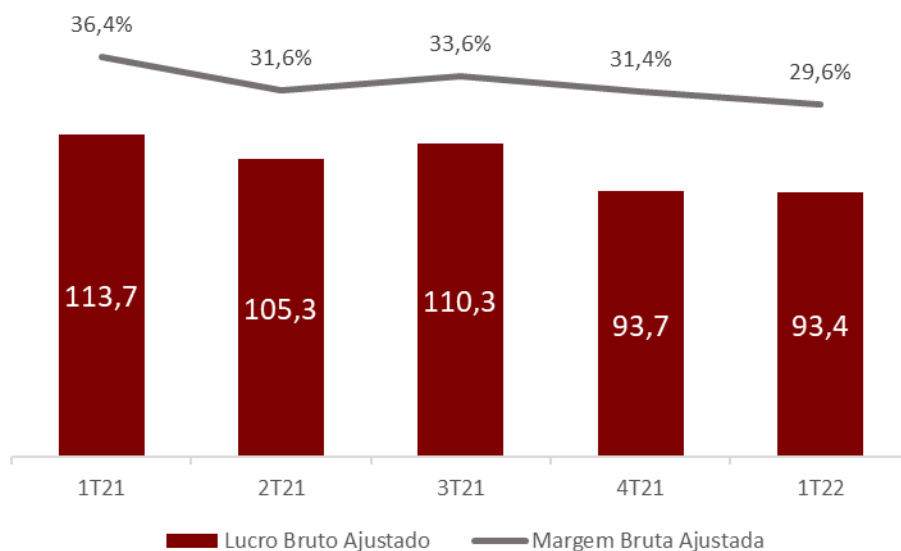
O custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados no 1T22 foi de R\$ 228,4 milhões, representando 72,3% da receita líquida do período. Comparativamente, os R\$210,7 milhões registrados no 4T21 representavam 70,7% da receita líquida do período. A variação nos custos será detalhada a seguir no item Lucro Bruto e Margem Bruta.

Comparação trimestral:

(Em R\$1000, exceto %)	1T22	4T21	1T22 x 4T21	1T21	1T22 x 1T21
<u>Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados</u>	(228.463)	(210.723)	8,4%	(206.561)	10,6%
% da receita líquida	-72,3%	-70,7%	-1,6 pp	-66,2%	-6,1 pp

LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

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



O lucro bruto ajustado de juros capitalizados do trimestre atingiu R\$ 93,4 milhões e a margem bruta ajustada foi de 29,6% no 1T22. O principal fator de pressão na margem é o aumento de preços das matérias primas, que todo o segmento imobiliário vem enfrentando, consequência da ruptura da cadeia de suprimentos de diversos materiais e aquecimento do setor de construção no Brasil. A

Comentário do Desempenho

Companhia vem passando por um processo gradual de repasse da inflação nos preços. Com o desequilíbrio da cadeia produtiva causado pela pandemia e a rápida aceleração do INCC, o repasse imediato desse impacto em sua totalidade torna-se inviável e é necessário buscar o balanceamento ideal entre aceleração de vendas e repasse de preços ao longo do tempo.

Comparação trimestral:

(Em R\$1000, exceto %)	1T22	4T21	1T22 x 4T21	1T21	1T22 x 1T21
Lucro bruto Ajustado	93.418	93.711	-0,3%	113.662	-17,8%
Margem bruta Ajustada	29,6%	31,4%	-1,9 p.p.	36,4%	-6,8 p.p.

DESPESAS OPERACIONAIS

Mesmo com crescimento de 22,0% nas vendas entre o 4T21 e o 1T22, as despesas comerciais se mantiveram nominalmente próximas, com aumento de 3,4%. Já as despesas administrativas apresentaram redução de 2,7% do 4T21 para o 1T22, demonstrando melhora na eficiência operacional. O crescimento das despesas comerciais e administrativas no 1T22 comparado ao 4T21 foi inferior ao crescimento da receita líquida. As despesas comerciais passaram de 10,9% da receita líquida no 4T21 para 10,6% no 1T22, enquanto as despesas administrativas passaram de 7,3% da receita líquida no 4T21 para 6,7% no 1T22.

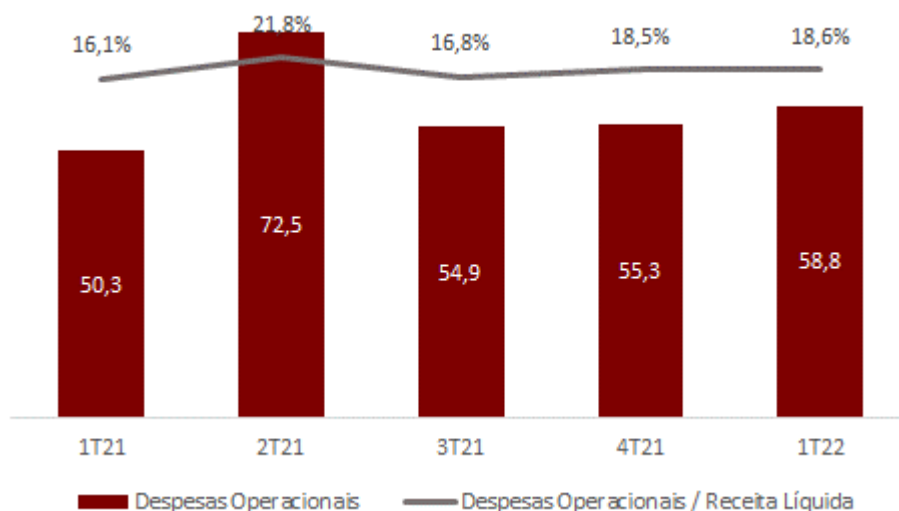
Comparação trimestral:

(Em R\$1000, exceto %)	1T22	4T21	1T22 x 4T21	1T21	1T22 x 1T21
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS	(58.770)	(55.262)	6,3%	(50.259)	16,9%
Despesas comerciais	(33.478)	(32.372)	3,4%	(33.032)	1,4%
Despesas administrativas	(21.150)	(21.743)	-2,7%	(15.721)	34,5%
<u>Outras receitas (despesas) operacionais líquidas</u>	<u>(4.142)</u>	<u>(1.147)</u>	<u>261,1%</u>	<u>(1.506)</u>	<u>175,0%</u>
% Receita líquida	-18,6%	-18,5%	-0,1 p.p.	-16,1%	-2,5 p.p.

Comentário do Desempenho

RESULTADOS 1T22

Despesas Operacionais (R\$ MILHÕES)



RESULTADO OPERACIONAL

O resultado operacional atingiu R\$ 28,8 milhões no 1T22. A queda em relação ao mesmo período do ano anterior é explicada pelo impacto da inflação de custos na margem bruta e pelo aumento das despesas administrativas com o crescimento no *headcount*.

Comparação trimestral:

(Em R\$1000, exceto %)	1T22	4T21	1T22 x 4T21	1T21	1T22 x 1T21
Resultado operacional	28.834	32.223	-10,5%	55.441	-48,0%
Margem operacional	9,1%	10,8%	-1,7 pp	17,8%	-8,6 pp

RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro da Companhia no trimestre foi de R\$ 1,1 milhões, 87,4% acima do mesmo período do ano anterior. As despesas financeiras cresceram em comparação com o 1T21 devido à maior proporção de dívida corporativa em relação à dívida de SFH (Sistema Financeiro da Habitação), a qual impacta o custo. Porém, o aumento das receitas financeiras foi superior, puxado pelo rendimento de aplicações financeiras, o que explica crescimento do resultado financeiro.

Comentário do Desempenho RESULTADOS 1T22

Comparação trimestral:

(Em R\$1000, exceto %)	1T22	4T21	1T22 x 4T21	1T21	1T22 x 1T21
RECEITAS (DESPESAS) FINANCEIRAS	1.119	1.910	-41,4%	597	87,4%
Despesas financeiras	(4.375)	(2.035)	115,0%	(727)	501,8%
Receitas financeiras	5.494	3.945	39,3%	1.324	315,0%

RESULTADO ANTES DO IR E DA CS

O resultado antes do imposto de renda e da contribuição social totalizou R\$ 30,0 milhões de lucro no 1T22. Assim como no resultado operacional, a queda em relação ao mesmo período do ano anterior é explicada pelo impacto da inflação de custos na margem bruta e pelo aumento das despesas administrativas com o crescimento no *headcount*.

Comparação trimestral:

(Em R\$1000, exceto %)	1T22	4T21	1T22 x 4T21	1T21	1T22 x 1T21
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	29.953	34.133	-12,2%	56.038	-46,5%
% da receita líquida	9,5%	11,4%	-2 pp	17,9%	-8,5 pp

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O imposto de renda e contribuição social no 1T22 apresentou valor 18,1% superior ao trimestre anterior, devido a um maior volume de recebimentos no período.

Comparação trimestral:

(Em R\$1000, exceto %)	1T22	4T21	1T22 x 4T21	1T21	1T22 x 1T21
Imposto de renda e contribuição social	(7.928)	(6.714)	18,1%	(6.032)	31,4%
Imposto de renda e contribuição social - corrente	(6.717)	(7.230)	-7,1%	(4.224)	59,0%
Imposto de renda e contribuição social - deferido	(1.211)	516	-334,7%	(1.808)	-33,0%

Comentário do Desempenho RESULTADOS 1T22

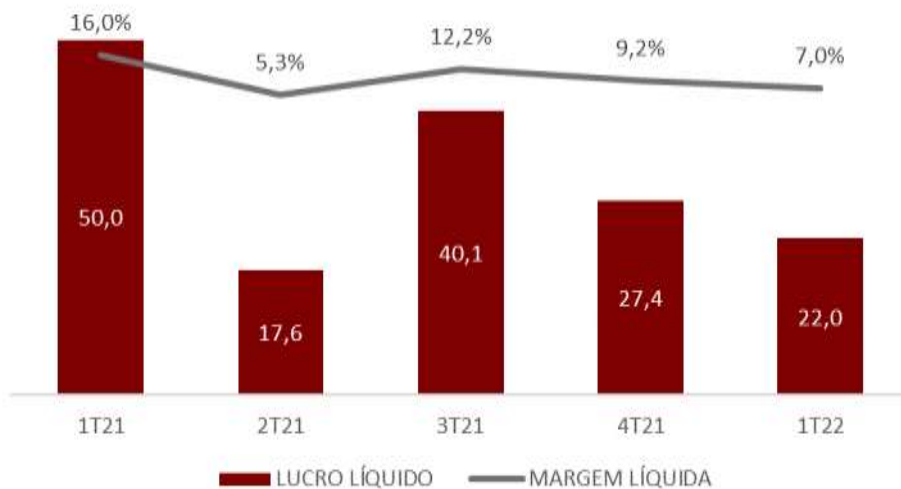
LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

O lucro líquido atingiu R\$22,0 milhões no 1T22. A queda em relação ao mesmo período do ano anterior é explicada pelo impacto da inflação de custos na margem bruta e pelo aumento das despesas administrativas com o crescimento no *headcount*.

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

Comparação trimestral:

(Em R\$1000, exceto %)	1T22	4T21	1T22 x 4T21	1T21	1T22 x 1T21
Lucro líquido do exercício	22,025	27,419	-19.7%	50,006	-56.0%
Margem líquida	7.0%	9.2%	-2.2 pp	16.0%	-9,0 pp



Comentário do Desempenho**RESULTADOS 1T22****EBITDA**

A Companhia apresentou EBITDA ajustado de juros capitalizados de R\$ 40,5 milhões no 1T22, o que representa uma margem de 12,8%.

EBITDA (em reais mil, exceto quando especificado)	1T22	1T21	1T22 x 1T21
Lucro líquido do exercício	22,025	50,006	-56.0%
(+) Depreciação e amortização	5,818	5,535	5.1%
(+) Imposto de renda e contribuição social	7,928	6,032	31.4%
(+) Despesas financeiras, líquidas	(1,119)	(597)	87.4%
EBITDA	34,652	60,976	-43.2%
Encargos financeiros apropriados (juros-financejamento) ¹	5,814	7,962	-27.0%
EBITDA ajustado ²	40,466	68,938	-41.3%
Margem EBITDA ajustado (%)	12.8%	22.1%	-9.3 pp

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

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

PRINCIPAIS DESTAQUES PATRIMONIAIS**ENDIVIDAMENTO**

Em 31 de março de 2022, a dívida bruta somava R\$ 412,6 milhões. Considerando caixa e equivalentes de caixa de R\$ 276,9 milhões, a dívida líquida atingiu R\$ 135,7 milhões ao final do trimestre. Esses números de endividamento não incluem arrendamentos a pagar.



Comentário de Desempenho**RESULTADOS 1T22**

Dívida Líquida			
(R\$ mil)	31/03/2022	31/12/2021	Var. %
Circulante	51.592	59.793	-13,7%
Não Circulante	360.962	346.177	4,3%
Dívida Bruta	412.554	405.970	1,6%
Caixa e Equivalentes de caixa	276.868	291.371	-5,0%
Dívida Líquida	135.686	114.599	18,4%
Patrimônio Líquido	332.077	317.223	4,7%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	40,9%	36,1%	4,7 p.p.
Grau de Alavancagem [DL / (DL + PL)]	29,0%	26,5%	2,5 p.p.

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\$ 13,4 milhões no primeiro trimestre de 2022.

Geração de Caixa (em milhares de reais)	1T22
Dívida Líquida no início do período	114,599
Dívida Líquida no final do período	135,686
Variação Dívida Líquida	(21,087)
(+) Dividendos	-
(+) Recompra de Ações	7,691
Geração/Consumo de Caixa Operacional	(13,396)

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 31 de março de 2022, o Patrimônio Líquido totalizou R\$ 332,1 milhões, 4,7% acima dos R\$ 317,2 milhões de 31 de dezembro de 2021.

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 os períodos dos exercícios de 2020, 2021 e 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 ITR****ANEXOS****ANEXO I – BALANÇO PATRIMONIAL**

ATIVO (em R\$ mil, exceto %)	31/03/2022	AV	31/12/2021	AV	AH
ATIVO CIRCULANTE	1.226.996	89,1%	1.144.108	90,2%	7,2%
Caixa e equivalentes de caixa	201.499	14,6%	200.338	15,8%	0,6%
Aplicações financeiras com restrições	75.369	5,5%	91.033	7,2%	-17,2%
Contas a receber	185.085	13,4%	154.009	12,1%	20,2%
Imóveis a comercializar	731.810	53,1%	666.014	52,5%	9,9%
Tributos a recuperar	5.169	0,4%	4.993	0,4%	3,5%
Outros créditos	28.064	2,0%	27.721	2,2%	1,2%
ATIVO NÃO CIRCULANTE	150.379	10,9%	124.409	9,8%	20,9%
Contas a receber	83.003	6,0%	64.188	5,1%	29,3%
Imóveis a comercializar	47.465	3,4%	44.236	3,5%	7,3%
Partes relacionadas	-	0,0%	-	0,0%	0,0%
Investimentos	1.995	0,1%	1.998	0,2%	-0,2%
Ativos de direito de uso	5.955	0,4%	2.912	0,2%	104,5%
Imobilizado	9.859	0,7%	10.072	0,8%	-2,1%
Intangível	2.102	0,2%	1.003	0,1%	109,6%
TOTAL DO ATIVO	1.377.375	100,0%	1.268.517	100,0%	8,6%

Comentário do Desempenho

RESULTADOS ITR

PASSIVO (em R\$ mil, exceto %)	31/03/2022	AV	31/12/2021	AV	AH
PASSIVO CIRCULANTE	250.171	18,2%	239.360	18,9%	4,5%
Empréstimos e financiamentos	15.070	1,1%	35.260	2,8%	-57,3%
Debêntures	36.522	2,7%	24.533	1,9%	48,9%
Fornecedores	45.676	3,3%	37.743	3,0%	21,0%
Credores a pagar por aquisição de imóveis	32.163	2,3%	33.243	2,6%	-3,2%
Obrigações trabalhistas e sociais	20.546	1,5%	19.151	1,5%	7,3%
Obrigações tributárias	7.302	0,5%	8.998	0,7%	-18,8%
Adiantamentos de clientes	29.040	2,1%	19.956	1,6%	45,5%
Impostos e contribuições diferidos	9.037	0,7%	6.303	0,5%	43,4%
Partes relacionadas	13.867	1,0%	13.600	1,1%	2,0%
Provisão para garantia	5.983	0,4%	5.225	0,4%	14,5%
Provisão para distratos	618	0,0%	1.820	0,1%	-66,0%
Dividendos a pagar	32.083	2,3%	32.083	2,5%	0,0%
Arrendamentos a pagar	2.200	0,2%	1.445	0,1%	52,2%
Outras contas a pagar	64	0,0%	-	0,0%	0,0%
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	795.127	57,7%	711.934	56,1%	11,7%
Empréstimos e financiamentos	336.962	24,5%	310.177	24,5%	8,6%
Debêntures	24.000	1,7%	36.000	2,8%	-33,3%
Credores a pagar por aquisição de imóveis	407.952	29,6%	342.095	27,0%	19,3%
Provisão para garantia	11.015	0,8%	10.600	0,8%	3,9%
Impostos e contribuições diferidos	2.552	0,2%	2.711	0,2%	-5,9%
Partes relacionadas	1.952	0,1%	1.906	0,2%	2,4%
Outros débitos com terceiros - SCP's	7.517	0,5%	7.061	0,6%	6,5%
Provisão para contingências	103	0,0%	112	0,0%	-8,0%
Provisões para perdas em investimentos	-	0,0%	-	0,0%	0,0%
Arrendamentos a pagar	3.074	0,2%	1.272	0,1%	141,7%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	332.077	24,1%	317.223	25,0%	4,7%
Capital social	168.231	12,2%	93.231	7,3%	80,4%
Ações em tesouraria	(15.866)	-1,2%	(8.175)	-0,6%	94,1%
Reserva de capital	(13.160)	-1,0%	(13.680)	-1,1%	-3,8%
Reservas de lucros	192.888	14,0%	245.862	19,4%	-21,5%
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores	332.093	24,1%	317.238	25,0%	4,7%
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas não controladores	(16)	0,0%	(15)	0,0%	6,7%
Patrimônio líquido	332.077	24,1%	317.223	25,0%	4,7%
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.377.375	100,0%	1.268.517	100,0%	8,6%



Comentário do Desempenho **RESULTADOS 1T22****ANEXO 2 – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO**

(em R\$ mil, exceto %)	1T22	1T21	1T22 x 1T21
RECEITA LÍQUIDA	316.067	312.261	1,2%
CUSTOS DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS	(228.463)	(206.561)	10,6%
<i>% Receita Líquida</i>	-72,3%	-66,2%	(6,1) pp
LUCRO BRUTO	87.604	105.700	-17,1%
<i>Margem Bruta</i>	27,7%	33,8%	(6,1) pp
DESPESAS (RECEITAS) OPERACIONAIS	(58.770)	(50.259)	16,9%
Despesas comerciais	(33.478)	(33.032)	1,4%
Despesas gerais e administrativas	(21.150)	(15.721)	34,5%
Resultado da Equivalência Patrimonial	(3)	-	-
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(4.139)	(1.506)	174,8%
<i>% Receita Líquida</i>	-18,6%	-16,1%	(2,5) pp
RESULTADO OPERACIONAL	28.834	55.441	-48,0%
<i>Magem Operacional</i>	9,1%	17,8%	(8,6) pp
RECEITAS (DESPESAS) FINANCEIRAS	1.119	597	87,4%
Receitas financeiras	5.494	1.324	315,0%
Despesas financeiras	(4.375)	(727)	501,8%
<i>% Receita Líquida</i>	0,4%	0,2%	0,2 pp
RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	29.953	56.038	-46,5%
<i>% Receita Líquida</i>	9,5%	17,9%	(8,5) pp
Imposto de renda e contribuição social	(7.928)	(6.032)	31,4%
Imposto de renda e contribuição social - corrente	(6.717)	(4.224)	59,0%
Imposto de renda e contribuição social - diferido	(1.211)	(1.808)	-33,0%
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	22.025	50.006	-56,0%
<i>Margem Líquida</i>	7,0%	16,0%	(9,0) pp



Comentário do Desempenho

RESULTADOS ITR

ANEXO 3 – LANÇAMENTOS

Lançamentos Nominais 100% Plano&Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.								
(em milhares de reais)								
Período	Lançamentos (s/ permuta física)		A.H.		Lançamentos (c/ permuta física)		A.H.	
	2022	2021	R\$	(%)	2022	2021	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	ND	108.144.622			ND	109.242.622		
Mai	ND	109.163.471			ND	109.163.471		
Jun	ND	135.121.412			ND	135.311.111		
2º Tri	ND	352.429.505			ND	353.717.204		
Acum. 6 meses	ND	454.947.907			ND	456.235.606		
Jul	ND	158.886.418			ND	159.278.566		
Ago	ND	136.523.697			ND	138.602.337		
Set	ND	142.552.666			ND	142.552.666		
3º Tri	ND	437.962.781			ND	440.433.570		
Acum. 9 meses	ND	892.910.688			ND	896.669.176		
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

Unidades Vendidas Plano&Plano												
Período	Vendas Brutas		A.H.		Distratos		A.H.		Vendas Líquidas		A.H.	
	2022	2021	Unid.	(%)	2022	2021	Unid.	(%)	2022	2021	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	ND	589			ND	(86)			ND	503		
Mai	ND	755			ND	(69)			ND	686		
Jun	ND	879			ND	(81)			ND	798		
2º Tri	ND	2.223			ND	(236)			ND	1.987		
Acum. 6 meses	ND	4.280			ND	(377)			ND	3.903		
Jul	ND	591			ND	(107)			ND	484		
Ago	ND	566			ND	(55)			ND	511		
Set	ND	779			ND	(33)			ND	746		
3º Tri	ND	1.936			ND	(195)			ND	1.741		
Acum. 9 meses	ND	6.216			ND	(572)			ND	5.644		
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 para o período de três meses findo em 31 de março 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.

Impacto da COVID-19

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.

Notas Explicativas

2. Apresentação das informações contábeis intermediárias e principais práticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade

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

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

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

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

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

2.2. Base de elaboração

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

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

Os aspectos relacionados aos julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas, bem como as principais práticas contábeis, adotadas na apresentação e preparação dessas informações contábeis intermediárias, não sofreram alteração em relação àquelas divulgadas na Nota Explicativa nº 2 às demonstrações financeiras 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 demonstrações financeiras 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 foram elaboradas no curso normal dos negócios.

A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia em dar continuidade às suas atividades e não identificou dúvidas da capacidade operacional.

Notas Explicativas

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia referentes ao trimestre findo em 31 de março 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 demonstrações financeiras 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 demonstrações financeiras intermediárias de controladas são incluídas nas demonstrações financeiras 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 31 de março 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 31 de março de 2022.

3. Novas normas, alterações e interpretações

No trimestre findo em 31 de março de 2022, não foram emitidas novas normas, alterações e interpretações de normas pelo IASB e CPC.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Caixa e equivalentes de caixa				
Caixa	185	210	185	210
Bancos	287	141	9.540	13.178
Aplicações financeiras (a)	81.157	83.560	191.774	186.950
Total	81.629	83.911	201.499	200.338
Aplicações financeiras com restrições				
Aplicações financeiras com restrições (b)	-	-	75.369	91.033
Total	-	-	75.369	91.033
Total caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras com restrições				
	81.629	83.911	276.868	291.371

Notas Explicativas

- (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 107,2% do CDI (de 99,0% a 103 em 2021). A Administração utilizará os recursos em suas operações de curto prazo.
- (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 junto aos cartórios.

5. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Unidades em construção	-	-	270.348	231.827
Unidades concluídas	-	-	27.797	6.257
Prestação de serviços	299	326	299	326
Provisão de distratos	-	-	(11.627)	(8.788)
Perda Esperada com Crédito (PEC)	-	-	(8.545)	(4.865)
Ajuste a valor presente	-	-	(10.184)	(6.560)
Total	299	326	268.088	218.197
Circulante	91	118	185.085	154.009
Não circulante	208	208	83.003	64.188

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).

O efeito do ajuste a valor presente no resultado consolidado do trimestre findo em 31 de março de 2022 foi uma despesa de R\$ 3.624 (despesa de R\$ 181 em 31 de março 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 4,33% a.a. em 31 de março de 2022 (3,0% a.a. em 31 de março de 2021 e 3,5% a.a. em 31 de dezembro de 2021).

Notas Explicativas

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Vencidas				
Até 60 dias	91	118	3.496	10.197
De 61 a 90 dias	-	-	1.193	1.372
De 91 a 180 dias	-	-	1.580	3.040
Acima de 180 dias	-	-	4.660	3.002
Subtotal	91	118	10.929	17.611
A vencer				
Até 01 ano	-	-	204.421	156.612
Até 03 anos	208	208	72.284	59.542
Acima de 03 anos	-	-	10.810	4.645
Subtotal	208	208	287.515	220.799
Total vencidas e a vencer	299	326	298.444	238.410
Perda Esperada com Crédito (PEC) e ajuste a valor presente				
Perda esperada com crédito	-	-	(8.545)	(4.865)
Provisão para distrato	-	-	(11.627)	(8.788)
Ajuste a valor presente	-	-	(10.184)	(6.560)
Total	-	-	(30.356)	(20.213)
Total	299	326	268.088	218.197

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

Movimentação da provisão para distratos

	Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
Saldo inicial	(8.788)	(10.641)
Adições	(2.839)	-
Reversões	-	1.853
Saldo final	(11.627)	(8.788)

Movimentação das perdas esperadas com créditos

	Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
Saldo inicial	(4.865)	(3.068)
Adições	(3.680)	(1.797)
Reversões	-	-
Saldo final	(8.545)	(4.865)

Notas Explicativas

6. Imóveis a comercializar

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Imóveis concluídos	-	-	2.009	2.362
Imóveis em construção	-	-	610.890	581.943
Terrenos para futuras incorporações	-	-	113.058	75.210
Adiantamento a fornecedores	2.186	1.832	35.668	37.949
Provisão para distratos	-	-	8.446	7.135
Juros capitalizados	-	-	9.204	5.651
Total	2.186	1.832	779.275	710.250
Circulante	-	-	731.810	666.014
Não circulante	2.186	1.832	47.465	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 três meses findo em 31 de março de 2022 e exercício findo em 31 de dezembro de 2021 está assim representada:

	Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
Saldo inicial	5.651	9.827
Encargos financeiros apropriados aos custos dos imóveis (Nota Explicativa nº 23)	(5.814)	(26.177)
Encargos financeiros capitalizados (Nota Explicativa nº 11) (i)	9.367	22.001
Total	9.204	5.651

- (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	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Ativo				
Conta corrente e mútuos (a)	162.313	171.504	-	-
Não circulante	162.313	171.504	-	-
Passivo				
Conta corrente e mútuos (a)	550.855	501.677	-	-
Outras contas a pagar com partes relacionadas (b)	15.819	15.506	15.819	15.506
Total	566.674	517.183	15.819	15.506
Circulante	564.722	515.277	13.867	13.600
Não circulante	1.952	1.906	1.952	1.906

Notas Explicativas

(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.

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

Controladora – ativo não circulante

Ativo não circulante Mútuos com controladas	Controladora	
	31/03/2022	31/12/2021
Plano Cambara Empreend. Imob. Ltda.	9.379	13.377
Plano & Vendas Consultoria De Imóveis	49.564	45.362
Plano Laranjeira Empreend Imob Ltda.	1.528	628
Plano Carvalho Empreend Imob Ltda.	-	1.960
Plano Danúbio Empreend. Imob. Ltda.	7.227	6.858
Plano Iguaçu Empreend. Imob. Ltda.	7.257	5.086
Plano Ipiranga Empreend. Imob. Ltda.	-	532
Plano Sena Empreend. Imob. Ltda.	8.794	8.742
Plano São Francisco Empreend. Imob. Ltda.	16.183	15.268
Plano Colorado Empreend. Imob. Ltda.	12.554	11.806
Plano Columbia Empreend. Imob. Ltda.	10.628	13.326
Plano Jordao Empreend. Imob. Ltda.	14.189	10.608
Plano Nilo Empreend. Imob. Ltda.	5.339	8.108
Plano Paraná Empreend. Imob. Ltda.	-	5.237
Plano Reno Empreend. Imob. Ltda.	1.670	1.595
Plano Aracati Empreend. Imob. Ltda.	265	225
Plano Eufrates Empreend. Imob. Ltda.	6.122	3.659
Plano Piracicaba Empreend. Imob. Ltda.	7.398	5.028
Plano Tapajós Empreend. Imob. Ltda.	1.819	1.589
Plano Tejo Empreend. Imob. Ltda.	-	10.935
Plano Biritiba Empreend. Imob. Ltda.	1.030	515
Plano Canoas Empreend. Imob. Ltda.	338	235
Plano Guaporé Empreend. Imob. Ltda.	530	465
Plano Paranapanema Empreend. Imob. Ltda.	476	360
Plano Sarapu-i Empreend. Imob. Ltda.	23	-
Total	162.313	171.504

Notas Explicativas

Controladora – passivo circulante

Passivo circulante Mútuos com controladas	Controladora	
	31/03/2022	31/12/2021
Plano Jacarandá Empreend. Imob. Ltda.	57.418	57.914
Plano Pitangueiras Empreend Imob Ltda.	12.101	12.101
Living Brotas Empreend Imob Ltda.	37.377	37.327
Plano Videira Empreend Imob Ltda.	17.352	13.507
Plano Cabreúva Empreend Imob Ltda.	19.472	8.834
Plano Angelim Empreend Imob Ltda.	38.507	38.227
Plano Pinheiro Empreend Imob Ltda.	18.498	17.798
Plano Peroba Empreend Imob Ltda.	45.682	45.552
Plano Guarita Empreend Imob Ltda.	36.898	14.362
Plano Cambuí Empreend Imob Ltda.	45.212	47.387
Plano Coqueiro Empreend Imob Ltda.	18.211	18.251
Plano Magnólia Empreend Imob Ltda.	16.816	16.820
Plano Limeira Empreend Imob Ltda.	13.030	12.126
Plano Amazonas Empreend. Imob. Ltda.	26.664	29.105
Plano Madeira Empreend. Imob. Ltda.	64.976	65.546
Plano Xingu Empreend. Imob. Ltda.	24.224	20.624
Plano Tocantins Empreend. Imob. Ltda.	897	267
Plano Tiete Empreend. Imob. Ltda.	11.449	12.013
Plano Araguaia Empreend. Imob. Ltda.	226	536
Plano Paraíba Empreend. Imob. Ltda.	5.684	5.732
Plano Solimões Empreend. Imob. Ltda.	26.128	26.290
Plano Tigre Empreend. Imob. Ltda.	6.817	1.308
Plano Ipiranga Empreend. Imob. Ltda.	103	-
Plano Jaguaraiibe 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
Plano Carvalho Empreend Imob Ltda.	4.724	-
Plano Paraná Empreend. Imob. Ltda.	1.913	-
Plano Tejo Empreend. Imob. Ltda.	476	-
Total	550.855	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 abaixo.

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	
	31/03/2022	31/12/2021
Plano Cambara Empreend. Imob. Ltda.	3.802	3.729
Plano Jacaranda Empreend. Imob. Ltda.	10.065	9.871
Plano Laranjeira Empreend. Imob. Ltda.	1.952	1.906
Total	15.819	15.506
Circulante	-	13.600
Não circulante	15.819	1.906

O cronograma de vencimento dessas obrigações está demonstrado a seguir:

	Controladora e consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
2022	-	13.600
2023	13.867	-
Acima de 2023	1.952	1.906
Total	15.819	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 trimestre findo em 31 de março de 2022 de R\$ 102 (R\$102 no trimestre findo em 31 de março 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 trimestre findo em 31 de março de 2022 foi de R\$2.590 e R\$2.830 na controladora e no consolidado, respectivamente (em março de 2021 foi R\$1.423 e R\$1.573, 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	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Investimentos controladas	816.996	775.932	-	-
Investimento em coligadas	1.995	1.998	1.995	1.998
Subtotal – ativo	818.991	777.930	1.995	1.998
Investimentos controladas – com passivo				
a descoberto (i)	(62.613)	(61.975)	-	-
Subtotal – passivo	(62.613)	(61.975)	-	-
Total líquido	756.378	715.955	1.995	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 31 de março de 2022 e exercício findo em 31 de dezembro de 2021:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	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)	-	-
Equivalência patrimonial – controladas e coligadas	40.423	201.604	(3)	(2)
Total	756.378	715.955	1.995	1.998

Notas Explicativas

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

Investida	(% Particip.)	31/03/2022					
		Balço patrimonial				Controladora	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
Plano Pinheiro Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	21.908	1.020	20.944	(56)	20.888	(56)
Plano Amazonas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	114.484	67.361	46.039	1.084	47.123	1.084
Plano Madeira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	77.345	566	76.628	151	76.779	151
Plano Cambara Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	75.459	75.157	(2.261)	2.563	302	2.563
Plano Cambui Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	87.262	29.014	58.093	155	58.248	155
Plano Carvalho Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	87.274	49.676	33.474	4.124	37.598	4.124
Plano Peroba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	46.333	264	46.091	(22)	46.069	(22)
Plano Jacaranda Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	71.278	4.911	66.008	359	66.367	359
Living Brotas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	37.697	1.052	36.656	(11)	36.645	(11)
Plano Xingu Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	34.147	1.206	33.435	(494)	32.941	(494)
Plano Angelim Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	41.348	2.796	38.505	47	38.552	47
Plano Guarita Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	132.124	67.851	55.881	8.392	64.273	8.392
Plano Limeira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	69.527	40.692	25.986	2.849	28.835	2.849
Plano Videira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	51.505	22.982	26.683	1.840	28.523	1.840
Plano Solimões Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	26.797	372	26.457	(32)	26.425	(32)
Plano Paraíba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	10.769	288	10.494	(13)	10.481	(13)
Plano Magnólia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	18.231	240	18.258	(267)	17.991	(267)
Plano Cabreúva Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	41.492	3.910	35.609	1.973	37.582	1.973
Plano Coqueiro Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	19.100	485	18.549	66	18.615	66
Plano Iguaçu Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	52.437	42.665	9.241	531	9.772	531
Plano Danúbio Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	1.100	7.474	(6.073)	(301)	(6.374)	(301)
Plano Tiete Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	13.817	1.662	11.679	476	12.155	476
Plano Araguaia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	13.256	616	12.910	(270)	12.640	(270)
Plano Tocantins Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	55.864	44.491	9.539	1.834	11.373	1.834
Plano Nilo Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	36.761	16.711	15.846	4.204	20.050	4.204
Plano Colorado Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	63.790	65.012	(1.411)	189	(1.222)	189
Subtotal						752.631	29.371

Notas Explicativas

Investida	(% Particip.	31/03/2022					
		Balança patrimonial				Controladora	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
Plano Ipiranga Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	9.848	3.226	5.347	1.275	6.622	1.275
Plano Tigre Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	50.290	34.609	11.022	4.659	15.681	4.659
Plano São Francisco Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	106.976	107.600	(759)	135	(624)	135
Plano Sena Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	35.257	35.050	(386)	593	207	593
Plano Columbia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	49.995	50.625	(549)	(81)	(630)	(81)
Plano & Vendas Consultoria de Imóveis Ltda.	100,00%	1.267	52.576	(46.702)	(4.607)	(51.299)	(4.606)
Plano Jordao Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	71.194	69.060	(608)	2.742	2.134	2.742
Plano Paraná Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	21.972	22.502	(535)	5	(530)	5
Plano Piracicaba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	26.865	26.284	(84)	665	581	665
Plano Tejo Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	38.346	39.640	(1.457)	163	(1.294)	163
Plano Reno Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	1.637	1.709	(63)	(9)	(72)	(9)
Plano Aracati Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	270	265	5	-	5	-
Plano Eufrates Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	34.073	34.301	(840)	612	(228)	612
Plano Tapajós Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	4.424	4.451	(20)	(7)	(27)	(7)
Plano Laranjeira Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	4.029	1.636	2.450	(57)	2.393	(57)
Plano Pitangueiras Empreend. Imob. Ltda. - SCP (ii)	100,00%	62.751	33.649	24.037	5.065	29.106	5.065
Plano Biritiba Empreend. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	1.112	1.148	(6)	(30)	(36)	(30)
Plano Canoas Empreend. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	284	339	(39)	(16)	(55)	(16)
Plano Guaporé Empreend. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	417	538	(121)	-	(121)	-
Plano Jarí Empreend. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	9	-	9	-	9	-
Plano Paranapanema Empreend. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	397	490	(70)	(23)	(93)	(25)
Subtotal						1.729	11.083

Notas Explicativas

Investida	(% Particip.	31/03/2022					
		Balço patrimonial				Controladora	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
Plano Jaguaribe Empreend. Imob. Ltda.(iii)	100,00%	4	-	10	(6)	4	(6)
Plano Japurá Empreend. Imob. Ltda.(iii)	100,00%	10	-	10	(1)	9	(1)
Plano Pirapora Empreend. Imob. Ltda.(iii)	100,00%	10	-	10	(1)	9	(1)
Plano Sarapui Empreend. Imob. Ltda.(iii)	100,00%	15	23	10	(18)	(8)	(19)
Plano Sorocaba Empreend. Imob. Ltda.(iii)	100,00%	10	-	10	(1)	9	(1)
BRO 2020 Participações S.A (iv)	1,86%	33.112	343	32.980	(211)	1.995	(3)
Subtotal						2.018	(31)
Total investimentos na controladora						756.378	40.423

- (i) Controladas adquiridas em transação entre sócios, conforme demonstrado no item (g) a seguir;
- (ii) Vide detalhes da investida no item (h) a seguir;
- (iii) Controlada constituída no exercício de 2021; e
- (iv) Participação societária em coligada adquirida no exercício de 2021, vide detalhes no item (i) a seguir.

Notas Explicativas

		31/12/2021					
Investida	(%) Particip.	Balanco patrimonial				Controladora	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
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, conforme demonstrado no item (g) a seguir;
- (ii) Vide detalhes da investida no item (h) a seguir;
- (iii) Controlada constituída no exercício de 2021; e
- (iv) Participação societária em coligada adquirida no exercício de 2021, vide detalhes no item (i) a seguir.

Notas Explicativas

d) Principais informações das coligadas e participações societárias no consolidado

Investida	(% Particip.	31/03/2022					
		Balço patrimonial				Consolidado	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
BRO 2020 Participações S.A (i)	1,86%	33.112	343	32.980	(211)	1.995	(3)
Total de investimentos no consolidado						1.995	(3)

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 (i) a seguir.

Notas Explicativas

e) Movimentação dos investimentos na controladora

Investida	(% Particip	31/12/2021	31/03/2022	
		Saldo final	Equivalência patrimonial	Saldo final
Plano Pinheiro Empreend. Imob. Ltda	100,00%	20.943	(56)	20.887
Plano Amazonas Empreend. Imob. Ltda	100,00%	46.039	1.084	47.123
Plano Madeira Empreend. Imob. Ltda	100,00%	76.628	151	76.779
Plano Cambara Empreend. Imob. Ltda	100,00%	(2.261)	2.563	302
Plano Cambui Empreend. Imob. Ltda	100,00%	58.094	155	58.249
Plano Carvalho Empreend. Imob. Ltda	100,00%	33.474	4.124	37.598
Plano Peroba Empreend. Imob. Ltda	100,00%	46.091	(22)	46.069
Plano Jacaranda Empreend. Imob. Ltda	100,00%	66.008	359	66.367
Living Brotas Empreend. Imob. Ltda	100,00%	36.656	(11)	36.645
Plano Xingu Empreend. Imob. Ltda	100,00%	33.435	(494)	32.941
Plano Angelim Empreend. Imob. Ltda	100,00%	38.505	47	38.552
Plano Guarita Empreend. Imob. Ltda	100,00%	55.880	8.392	64.272
Plano Limeira Empreend. Imob. Ltda	100,00%	25.987	2.849	28.836
Plano Videira Empreend. Imob. Ltda	100,00%	26.683	1.840	28.523
Plano Solimões Empreend. Imob. Ltda	100,00%	26.457	(32)	26.425
Plano Paraíba Empreend. Imob. Ltda	100,00%	10.495	(13)	10.482
Plano Magnólia Empreend. Imob. Ltda	100,00%	18.259	(267)	17.992
Plano Cabreúva Empreend. Imob. Ltda	100,00%	35.609	1.973	37.582
Plano Coqueiro Empreend. Imob. Ltda	100,00%	18.549	66	18.615
Plano Iguaçu Empreend. Imob. Ltda	100,00%	9.241	531	9.772
Plano Danúbio Empreend. Imob. Ltda	100,00%	(6.073)	(301)	(6.374)
Plano Tiete Empreend. Imob. Ltda	100,00%	11.679	476	12.155
Plano Araguaia Empreend. Imob. Ltda	100,00%	12.910	(270)	12.640
Plano Tocantins Empreend. Imob. Ltda	100,00%	9.539	1.834	11.373
Plano Nilo Empreend. Imob. Ltda	100,00%	15.846	4.204	20.050
Plano Colorado Empreend. Imob. Ltda	100,00%	(1.411)	189	(1.222)
Subtotal		723.262	29.371	752.633

Notas Explicativas

Investida	(% Particip	31/12/2021	31/03/2022	
		Saldo final	Equivalência patrimonial	Saldo final
Plano Ipiranga Empreend. Imob. Ltda	100,00%	5.347	1.275	6.622
Plano Tigre Empreend. Imob. Ltda	100,00%	11.022	4.659	15.681
Plano São Francisco Empreend. Imob. Ltda	100,00%	(759)	135	(624)
Plano Sena Empreend. Imob. Ltda	100,00%	(386)	593	207
Plano Columbia Empreend. Imob. Ltda	100,00%	(549)	(81)	(630)
Plano & Vendas Consultoria De Imóveis	100,00%	(46.693)	(4.606)	(51.299)
Plano Jordao Empreend. Imob. Ltda	100,00%	(608)	2.742	2.134
Plano Paraná Empreend. Imob. Ltda	100,00%	(535)	5	(530)
Plano Piracicaba Empreend. Imob. Ltda	100,00%	(84)	665	581
Plano Tejo Empreend. Imob. Ltda	100,00%	(1.457)	163	(1.294)
Plano Reno Empreend. Imob. Ltda	100,00%	(63)	(9)	(72)
Plano Aracati Empreend. Imob. Ltda	100,00%	5	-	5
Plano Eufrates Empreend. Imob. Ltda	100,00%	(840)	612	(228)
Plano Tapajós Empreend. Imob. Ltda	100,00%	(20)	(7)	(27)
Plano Laranjeira Empreend. Imob. Ltda (i)	100,00%	2.450	(57)	2.393
Plano Pitangueiras Empreend. Imob. Ltda (ii)	100,00%	24.042	5.065	29.107
Plano Biritiba Empreend. Imob. Ltda (iii)	100,00%	(6)	(30)	(36)
Plano Canoas Empreend. Imob. Ltda (iii)	100,00%	(39)	(16)	(55)
Plano Guaporé Empreend. Imob. Ltda.(iii)	100,00%	(121)	-	(121)
Plano Jarí Empreend. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	9	-	9
Plano Paranapanema Empreend. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	(70)	(25)	(95)
Subtotal		(9.355)	11.083	1.728

Notas Explicativas

Investida	(%) Particip	31/12/2021	31/03/2022	
		Saldo final	Equivalência patrimonial	Saldo final
Plano Jaguaribe Empreend. Imob. Ltda.(iii)	100,00%	10	(6)	4
Plano Japurá Empreend. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	10	(1)	9
Plano Pirapora Empreend. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	10	(1)	9
Plano Sarapui Empreend. Imob. Ltda.(iii)	100,00%	10	(19)	(9)
Plano Sorocaba Empreend. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	10	(1)	9
BRO 2020 Participações S.A (iv)	1,86%	1.998	(3)	1.995
Subtotal		2.048	(31)	2.017
Total geral		715.955	40.423	756.378

- (i) Controladas adquiridas em transação entre sócios, conforme demonstrado no item (g) a seguir;
- (ii) Vide detalhes da investida no item (h) a seguir;
- (iii) Controlada constituída no exercício de 2021; e
- (iv) Participação societária em coligada adquirida no exercício de 2021, vide detalhes no item (i) a seguir.

Notas Explicativas

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

Investida	(% Particip)	31/12/2020	31/12/2021			
		Saldo final	AFAC	Adições	Equivalência patrimonial	Saldo final
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, conforme demonstrado no item (g) a seguir;

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

(iii) Controlada constituída no exercício de 2021; e

(iv) Participação societária em coligada adquirida no exercício de 2021, vide detalhes no item (i) 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	31/03/2022		
		Saldo final	Adições	Equivalência patrimonial	Saldo final
BRO 2020 Participações S.A (i)	1,84%	1.998	-	(3)	1.995
Total geral		1.998		(3)	1.995

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 (i) a seguir.

Notas Explicativas

g) Informações de sociedades adquiridas e vendidas em transação entre sócios em exercícios anteriores

No trimestre findo em 31 de março de 2022 e exercício findo em 31 de dezembro de 2021, não houve novas transações entre sócios.

A seguir apresentamos as principais informações quanto às controladas adquiridas em transação entre sócios durante exercícios anteriores, bem como, as movimentações nas contas de investimentos decorrentes destas aquisições:

	31/12/2020				
	Valores de aquisição		Composição das adições		
	Patrimônio líquido	Valor de aquisição	Capital social	Resultados anteriores	Valor final de adição
Plano Laranjeira Empreend. Imob. Ltda. (ii)	2.519	(2.519)	10	2.510	2.520
Koby Administração de Imóveis Ltda. (i)	51	(51)	10	40	50
Total	2.570	(2.570)	20	2.550	2.570

- (i) Em 1º de março de 2020, por meio do instrumento particular de 5ª alteração contratual, a Companhia adquiriu a totalidade das cotas da controlada Koby Administração de Bens Ltda., que tem como atividade preponderante a realização de atividades de cobranças e informações cadastrais. O capital social desta controlada é de R\$ 3.161 dividido em 3.161.000 (três milhões e cento e sessenta e uma cotas) cotas, com o valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada. Em 21 de setembro de 2020, a Companhia alienou a totalidade de sua participação detida nesta controlada pelo valor de R\$ 207. Na data da transação, essa controlada apresentava passivo a descoberto no montante de (R\$226). Dessa forma, foi gerado um ganho líquido no montante de R\$ 433 o qual foi reconhecido no patrimônio líquido como transação de capital entre sócios; e
- (ii) Em 1º de março de 2020, por meio do instrumento particular de 1ª alteração contratual, a Companhia adquiriu a totalidade das cotas da controlada Plano Laranjeira Empreendimentos Imobiliários Ltda., que tem como atividade preponderante a atividade de incorporação de empreendimentos imobiliários. O capital social da sociedade é de R\$ 2.626, dividido em 2.626.111 cotas, de valor nominal e unitário de R\$ 1,00 (um real) cada.

h) 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.

Notas Explicativas

I) 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 pagar

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

a) Ativos de direito de uso

Ativos de direito de uso	Controladora	Consolidado
	2022	2022
Em 1º de janeiro de 2022	2.184	2.912
(+) Adições por novos contratos e remensurações	3.443	3.641
(+) Amortização/ depreciação	(468)	(598)
Em 31 de março de 2022	5.159	5.955

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

b) Passivos de arrendamento

Valores a pagar de arrendamentos	31/03/2022		31/12/2021	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
	2022	1.580	1.972	-
2023	1.506	1.865	1.232	1.689
2024	946	988	711	998
Acima de 2024	1.122	1.122	274	274
Total	5.154	5.947	2.217	2.961

Juros a apropriar	31/03/2022		31/12/2021	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
	Valores para liquidação em até 12 meses - passivo circulante	(274)	(353)	(139)
Valores para liquidação após 12 meses - passivo não circulante	(305)	(320)	(16)	(31)
Total	(579)	(673)	(155)	(244)
Arrendamento a pagar, líquido	4.575	5.274	2.062	2.717
Circulante	1.776	2.200	1.077	1.445
Não circulante	2.799	3.074	985	1.272

Notas Explicativas

Movimentação de arrendamentos a pagar

	Controladora	Consolidado
	2022	2022
Em 1º de janeiro de 2022	2.062	2.717
(-) Contraprestação paga	(1.354)	(1.533)
(+) Adições por novos contratos e remensurações	3.443	3.641
(+) Juros apropriados no período	424	449
Em 31 de março de 2022	4.575	5.274
Circulante	1.776	2.200
Não circulante	2.799	3.074

c) Valores reconhecidos no resultado

	Controladora	Consolidado
Despesas de depreciação de ativos de direitos de uso	(468)	(598)
Despesas com juros de passivos de arrendamento	(424)	(449)
Créditos de PIS e Cofins sobre arrendamento (i)	-	-
Total	(892)	(1.047)

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

As despesas com locações incorridas pela Companhia e suas controladas referentes aos itens de curto prazo (ou seja, que terminam dentro de 12 meses a partir da data de início) e contratos de arrendamento para os quais o ativo subjacente é de baixo valor, reconhecidas nos resultados consolidados foi de R\$ 110 no período de três meses findo em 31 de março 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2021, 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 (*)	10,88%	4,20%	4,00%	4,00%	
Controladora	1.580	1.506	946	1.122	5.154
Inflação	172	63	38	45	318
Com inflação	1752	1569	984	1167	5.472
Consolidado	1.972	1.865	988	1.122	5.947
Inflação	215	78	40	45	377
Com inflação	2187	1943	1028	1167	6.324

(*) 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	44	46	468	487
Consolidado	149	155	598	622

10. Imobilizado

	Via útil	Controladora		Consolidado	
		31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Stand de vendas	De 12 a 18 meses	2.622	1.312	8.356	8.534
Benfeitorias em imóveis de terceiros	25 anos	413	388	471	452
Equipamentos informática	05 anos	871	931	985	1.053
Móveis e utensílios	10 anos	18	19	23	24
Máquinas e equipamentos	10 anos	15	-	24	9
Total		3.939	2.650	9.859	10.072

A movimentação do imobilizado no trimestre findo em 31 de março de 2022 e exercício findo em 31 de dezembro de 2021 está demonstrada a seguir:

	31/03/2022					
	Controladora					
	Stand de vendas	Benfeitorias em Imóveis de Terceiros	Equipamentos Informática - Hardware	Móveis e Utensílios	Máquinas e Equipamentos	Total
Saldo em 31/12/2021	1.312	388	931	19	-	2.650
Aquisições	1.525	128	12	-	15	1.680
Depreciação/amortização	(215)	(103)	(72)	(1)	-	(391)
Saldo em 31/03/2022	2.622	413	871	18	15	3.939

Notas Explicativas

	Consolidado					Total
	Stand de vendas	Benfeitorias em Imóveis de Terceiros	Equipamentos Informática - Hardware	Móveis e Utensílios	Máquinas e Equipamentos	
Saldo em 31/12/2021	8.534	452	1.053	24	9	10.072
Aquisições	4.784	128	12	-	15	4.939
Depreciação/amortização	(4.962)	(109)	(80)	(1)	-	(5.152)
Saldo em 31/03/2022	8.356	471	985	23	24	9.859

	31/12/2021						
	Controladora						
	Stand de vendas	Projetos em desenvolvimento	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Equipamentos informática – hardware	Móveis e utensílios	Máquinas e equipamentos	Total
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						
	Stand de vendas	Projetos em desenvolvimento	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Equipamentos informática - hardware	Móveis e utensílios	Máquinas e equipamentos	Total
Saldo em 31/12/2020	3.033	1.012	779	677	27	10	5.538
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	
			31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Caixa Econômica Federal	Crédito Associativo (Financiamento à produção)	126% CDI a.a.	-	-	336.300	296.671
Caixa Econômica Federal	Crédito Associativo (Financiamento à produção)	8,30% + TR ao ano	-	-	15.732	18.766
Banco Votorantim S.A.	Cédula de crédito bancário	CDI + 2,3 a.a.	-	30.000	-	30.000
Total			-	30.000	352.032	345.437
	Circulante		-	30.000	15.070	35.260
	Não circulante		-	-	336.962	310.177

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 31 de março de 2022, cerca de 4% dos valores captados nessa modalidade estão sujeitos aos juros de 8,30% ao ano mais a variação da Taxa Referencial (TR), que em 31 de março de 2022 estava em 0,0%, e 96% 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. Até agosto de 2020 os contratos assinados possuem como fiador a sócia Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, e a partir de setembro de 2020 o fiador passou a ser 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 31 de março de 2022 e 31 de dezembro de 2021 a Companhia estava adimplente com todas as cláusulas restritivas mencionadas anteriormente.

Notas Explicativas

Cédula de Crédito Bancário - Financiamento Imobiliário para fins Habitacionais

Em 22 de dezembro de 2021 a controladora obteve linha de financiamento junto ao Banco Votorantim S.A. 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.

Para esse contrato 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
- 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 nesta operação.

Cronograma de vencimentos

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
2022	-	-	4.568	-
2023	-	30.000	10.502	35.260
2024	-	-	56.406	14.293
2025	-	-	95.691	63.613
Acima de 2025	-	-	184.865	232.271
Total	-	30.000	352.032	345.437

Movimentação no período

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Saldo inicial	30.000	-	345.437	290.689
Captações	-	30.000	121.599	487.340
Juros incorridos	2.580	-	2.586	-
Juros incorridos - capitalizados (i)	-	-	9.367	22.001
Pagamento de juros e principal	(32.580)	-	(126.957)	(454.593)
Saldo final	-	30.000	352.032	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 debenture, 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:	<p>a) Submeter as demonstrações financeiras da Companhia à auditoria por auditor independente registrado na CVM e enviá-las à B3 e ao agente fiduciário;</p> <p>b) Proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros;</p> <p>c) Fornecer ao agente fiduciário e à CVM todas as informações e documentações legais pertinentes;</p> <p>d) Adotar, durante o período de vigência das Debêntures, as medidas e ações destinadas a identificar, evitar, corrigir ou mitigar danos ao meio ambiente, segurança e medicina do trabalho;</p> <p>e) Manter seguros adequados para seus bens e ativos relevantes, conforme práticas correntes de mercado;</p> <p>f) Manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades.</p>

Notas Explicativas

Cronograma de vencimentos

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

	Controladora e consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
2022	24.522	24.533
2023	36.000	36.000
Total	60.522	60.533
Circulante	36.522	24.533
Não circulante	24.000	36.000

Movimentação no período

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

	Controladora e consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
Saldo inicial	60.533	-
Captações	-	60.000
Juros incorridos	1.699	1.823
Pagamento de juros e principal	(1.710)	(1.290)
Saldo final	60.522	60.533

13. Fornecedores

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Fornecedores de bens e serviços	1.148	613	31.345	24.348
Cauções e retenções contratuais	-	-	14.331	13.395
Circulante	1.148	613	45.676	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	
	31/03/2022	31/12/2021
Contas a pagar pela aquisição de terrenos - (i)	268.835	272.152
Contas a pagar pela aquisição de terrenos - SCPs (ii)	43.209	44.521
Outras contas a pagar pela aquisição de terrenos (iii)	128.071	58.665
Total	440.115	375.338
Circulante	32.163	33.243
Não circulante	407.952	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; e
- (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.
- (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	
	31/03/2022	31/12/2021
2022	31.937	18.775
2023	5.713	14.468
2024	28.409	14.911
Acima de 2024	374.056	327.184
Total	440.115	375.338

Notas Explicativas

15. Obrigações trabalhistas e sociais

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Salários e ordenados a pagar	1.047	1.175	2.435	2.201
Gratificações a pagar	6.834	8.096	7.171	8.558
Provisão de férias e encargos a pagar	2.746	2.845	6.557	6.683
Provisão de 13º salário e encargos a pagar	493	-	1.156	-
INSS e FGTS a recolher	578	610	1.433	1.412
IRRF a recolher	1.209	226	1.687	293
Outras	1	1	107	4
Total	12.908	12.953	20.546	19.151

16. Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Por recebimentos das vendas de imóveis	-	-	23.672	14.589
Por permutas de terrenos	-	-	4.966	4.966
Outros adiantamentos	208	208	402	401
Total	208	208	29.040	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	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Processos Cíveis	-	46	81	61
Processos Trabalhistas	19	-	22	51
Total	19	46	103	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.

Notas Explicativas

Processos trabalhistas

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

A movimentação das provisões pode ser assim resumida:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 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)	(9)
Saldo em 31 de março de 2022	19	103

No trimestre findo em 31 de março 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	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Processos cíveis	4.922	4.897	23	22
Processos tributários	151	657	3	4
Processos trabalhistas	5.904	4.758	10	9
Total	10.977	10.312	36	35

No trimestre findo em 31 de março de 2022 e exercício findo em 31 de dezembro de 2021, não existiam depósitos judiciais nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

18. Impostos e contribuições diferidos

a) Composição dos saldos

	Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
Empresas tributadas pelo lucro presumido		
Imposto de renda e contribuição social	5.536	4.325
PIS e Cofins	6.053	4.689
Total	11.589	9.014
Circulante	9.037	6.303
Não circulante	2.552	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 março 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	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	22.606	50.006	29.953	56.038
Ajustes para refletir a alíquota efetiva				
Resultado de equivalência patrimonial	(40.423)	(63.257)	3	-
Base de cálculo	(17.817)	(13.251)	29.956	56.038
(x) Aplicação de alíquotas do IRPJ – 25% e da CSLL – 9%	34%	34%	34%	34%
Encargos (Créditos) nominal	(6.058)	(4.505)	10.185	19.053
Efeito da tributação pelo lucro presumido ou pelo patrimônio de afetação (RET)	6.638	4.505	(2.257)	(13.021)
Total dos impostos	580	-	7.928	6.032
(=) Imposto de renda e contribuição social correntes no resultado	(580)	-	(6.717)	(4.224)
(=) Imposto de renda e contribuição social diferidos no resultado	-	-	(1.211)	(1.808)
Total	(580)	-	(7.928)	(6.032)

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 trimestre findo em 31 de março de 2022, o montante é de R\$250.156 (R\$175.981 no trimestre findo em 31 de março 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	
			31/03/2022	31/12/2021
General Legend Desenvolvimento Imobiliário e Comercial Ltda.	Plano Pinheiros Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30%	483	483
Silva Solar Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Plano Amazonas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	25%	6.726	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			7.517	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 31/03/2022
Plano Pinheiros Empreendimentos Imobiliários Ltda.	483	-	483
Plano Amazonas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.270	456	6.726
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	456	7.517

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 demonstrações financeiras 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas:

	Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimentos em construção		
(a) Receita de vendas contratadas	4.976.372	4.568.056
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(4.618.522)	(4.272.127)
= Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas (a) - (b)	357.850	295.929
(ii) Receita de indenização por distratos	539	736
(iii) Provisão para distratos (passivo)		
Ajuste em receitas apropriadas	(13.816)	(12.377)
Ajuste em contas a receber de clientes	12.835	9.996
Receita (reversão) de indenização por distratos	539	736
= Provisão para distratos (passivo)	(442)	(1.645)
(iv) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimentos em construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	2.917.942	2.643.600
(b) Custos de construção incorridos	(2.683.206)	(2.456.315)
(c) Distratos custos de construção	8.471	8.249
= Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros) (a + b + c)	243.207	195.534
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	91,67%	92,60%
(v) Custo orçado a apropriar de unidades em estoques		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.050.195	1.058.923
(b) Custos de construção incorridos	(612.899)	(584.305)
= Custo orçado a apropriar em estoque (sem encargos financeiros) (a + b)	437.296	474.618
Resultados de vendas de imóveis a apropriar	114.643	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 31 de março 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 201.905 ações ordinárias encontram-se em circulação. Em 31 de março 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	30.000	15%
Rodrigo Uchoa Luna	42.985	21%
Ações em tesouraria	4.750	2%
Outros	58.086	28%
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 em 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 o normativo contábil CPC 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 término em 13 de março de 2023. O limite de ações que poderá ser adquirido pela Companhia é de 6.000.000 (seis milhões) de ações ordinárias, que representam, aproximadamente 9,33% do total de ações da Companhia em circulação no mercado. Até 31 de março de 2022, a Companhia adquiriu 4.750.000 (quatro milhões e setecentos e cinquenta mil) ações, o que representa 79,2% do total previsto no programa de recompra.

As ações adquiridas no âmbito do Programa de Recompra de Ações poderão ser canceladas, permanecer em tesouraria ou ser 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
Ações alienadas - Plano de outorga de opções de compra de ações	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2021	2.350	8.175
Aquisição de ações - Programa de recompra	2.400	7.628
Ações alienadas - Plano de outorga de opções de compra de ações	-	-
Saldo em 31 de março de 2022	4.750	15.803
Custo médio das ações em tesouraria (R\$ por ação)		3,37
Valor de mercado das ações em tesouraria em 31/03/2022 (*)		16.003

(*) Valor das ações com base na cotação de fechamento de 31 de março de 2022.

c) Reserva de capital

O saldo devedor registrado no patrimônio líquido no montante de R\$14.547 em 31 de março 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.

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.

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
Dividendo 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 quais serão pagos aos acionistas pela Companhia até 31 de maio de 2022.

Notas Explicativas

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	
	31/03/2022	31/03/2021
Lucro atribuível aos acionistas controladores	22.026	50.006
Média ponderada de ações em circulação (em milhares) (i)	203.136	204.256
Lucro básico por ação, expresso em reais	0,11	0,24

Diluído

	Controladora	
	31/03/2022	31/03/2021
Lucro atribuível aos acionistas controladores	22.026	50.006
Média ponderada de ações em circulação ajustada pelos efeitos dos planos de ações e de opções de ações (i)	206.927	204.256
Lucro diluído por ação, expresso em reais	0,11	0,24

(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.

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.

Notas Explicativas

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.

As movimentações das opções em circulação no trimestre findo em 31 de março 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

	31/03/2022	
	Número de opções	Preço médio ponderado
Em circulação no início do período	7.506.300	R\$ 1,02
Outorgadas durante o período	-	-
Exercidas durante o período	-	-
Canceladas durante o período	-	-
Em circulação no final do período	7.506.300	R\$ 1,02

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

Notas Explicativas

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 abaixo, 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
- (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 31 de março de 2022 o efeito reconhecido foi R\$303, e foi registrado no grupo de "outras despesas" da rubrica "Despesas administrativas" (R\$572 no exercício findo em 31 de dezembro de 2021).

22. Receita líquida

A composição da receita operacional líquida está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
Venda de imóveis	-	-	328.392	322.759
Reversão (Provisão) para distrato	-	-	(1.440)	(3.720)
Receita de indenização por distrato	-	-	(197)	(49)
Ajuste a valor presente	-	-	(3.624)	(181)
Impostos sobre vendas e serviços	-	-	(7.064)	(6.548)
Receita líquida operacional	-	-	316.067	312.261

Notas Explicativas

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:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(223.960)	(200.862)
Provisão para distratos	-	-	1.311	2.263
Encargos financeiros apropriados (Nota Explicativa nº 6)	-	-	(5.814)	(7.962)
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	-	-	(228.463)	(206.561)

24. Despesas comerciais

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
Marketing, propaganda e comunicação	(753)	(238)	(10.059)	(8.732)
Legais e cartoriais	-	-	(6.403)	(7.233)
Estandes de vendas	218	-	(4.962)	(5.033)
Despesas com terrenos distratados	-	-	-	-
Despesas com pessoal	(370)	(600)	(1.974)	(1.764)
Despesas com vendas	-	-	(8.964)	(9.355)
Serviços prestados	(171)	(190)	(1.044)	(849)
Outras despesas	-	(30)	(72)	(66)
Despesas comerciais	(1.076)	(1.058)	(33.478)	(33.032)

25. Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
Despesa com pessoal	(8.260)	(4.963)	(9.264)	(5.003)
Serviços prestados	(3.378)	(3.445)	(6.300)	(6.523)
Garantias sobre contratos de construção	(296)	(1.382)	(296)	(1.382)
Remuneração de administradores	(2.590)	(1.423)	(2.830)	(1.573)
Utilidades e serviços	(566)	(402)	(1.010)	(1.394)
Indenizações a terceiros	-	-	-	(32)
Depreciação e amortização	(709)	(414)	(856)	(502)
Outras despesas	(561)	(240)	(594)	688
Despesas administrativas	(16.360)	(12.269)	(21.150)	(15.721)

Notas Explicativas

26. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
Resultado de SCPs	-	-	(456)	(901)
Reversão (constituição) de provisão para contingências	(27)	-	(9)	-
Reversão (constituição) Perdas estimadas com créditos	-	-	(3.680)	(606)
Outras receitas (despesas)	(3)	-	6	1
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(30)	-	(4.139)	(1.506)

27. Receitas (despesas) financeiras, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
Receitas financeiras				
Rendimentos de aplicações financeiras	2.333	223	5.039	654
Multa e juros recebidos	-	-	81	67
Descontos obtidos	12	6	15	22
Variações monetárias ativas	-	-	-	543
Outras receitas financeiras	-	-	359	38
Total	2.345	229	5.494	1.324
Despesas financeiras				
Comissões, impostos e taxas bancárias	(33)	(151)	(35)	(653)
Juros e multas passivas	(2.350)	(2)	(3.512)	(74)
Variações monetárias passivas	(313)	-	(828)	-
Total	(2.696)	(153)	(4.375)	(727)
Receitas (despesas) financeiras, líquidas Total	(351)	76	1.119	597

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 31 de março de 2022, as coberturas totais de seguros contratadas eram R\$ 2.481.581 (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 31 de março de 2022 e 31 de dezembro de 2021.

Notas Explicativas

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
	31/03/2022	31/12/2021	
Ativos financeiros			
Caixa e equivalentes de caixa	472	351	Valor justo por meio do resultado
Aplicação financeira sem restrições	81.157	83.560	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber de clientes	299	326	Custo amortizado
Partes relacionadas	162.313	171.504	Custo amortizado
Passivos financeiros			
Fornecedores	(1.148)	(613)	Custo amortizado
Arrendamentos a pagar	(4.575)	(2.062)	Custo amortizado
Empréstimos e financiamentos	-	(30.000)	Custo amortizado
Debêntures	(60.522)	(60.533)	Custo amortizado
Partes relacionadas	(566.674)	(517.183)	Custo amortizado

Notas Explicativas

	Consolidado		Classificação
	31/03/2022	31/12/2021	
Ativos financeiros			
Caixa e equivalentes de caixa	9.725	13.388	Valor justo por meio do resultado
Aplicações financeiras sem restrições	191.774	186.950	Valor justo por meio do resultado
Aplicações financeiras com restrições	75.369	91.033	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber de clientes	268.088	218.197	Custo amortizado
Passivos financeiros			
Fornecedores	(45.676)	(37.743)	Custo amortizado
Arrendamentos a pagar	(5.274)	(2.717)	Custo amortizado
Empréstimos e financiamentos	(352.032)	(345.437)	Custo amortizado
Debêntures	(60.522)	(60.533)	Custo amortizado
Partes relacionadas	(15.819)	(15.506)	Custo amortizado
Outros débitos com terceiros – SCPs	(7.517)	(7.061)	Valor justo por meio do resultado
Credores a pagar por aquisição de imóveis	(440.115)	(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 25 de março de 2022 e as projeções para INCC divulgadas pelo Banco Santander em 14 de abril 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 índices de inflação e CDI, e a expectativa que o Banco Santander tem para o INCC.

Conforme requerido pelo CPC 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 2022.

Indexadores com exposição

Indexador	Projeção de cenários 2022				
	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	6,50%	9,75%	13,00%	16,25%	19,50%
INCC	3,73%	5,60%	7,46%	9,33%	11,19%
TR	0,02%	0,03%	0,04%	0,05%	0,06%
IGP-M	5,44%	8,16%	10,88%	13,60%	16,32%
IPCA	3,43%	5,15%	6,86%	8,58%	10,29%

Notas Explicativas

Ativos e passivos líquidos por indexador

Ativos e passivos líquidos	Consolidado						Sem indexador
	Saldo em 31/03/2022	CDI	INCC	TR	IGPM	IPCA	
Caixa e bancos	9.725	-	-	-	-	-	9.725
Aplicações financeiras	267.143	267.143	-	-	-	-	-
Contas a receber (*)	298.444	-	65.870	-	7.440	-	225.134
Total de ativos com riscos financeiros	575.312	267.143	65.870	-	7.440	-	234.859
Empréstimos e financiamentos	(352.032)	(336.300)	-	(15.732)	-	-	-
Debêntures	(60.522)	(60.522)	-	-	-	-	-
Arrendamentos a pagar	(5.274)	-	-	-	(5.274)	-	-
Fornecedores	(45.676)	-	-	-	-	-	(45.676)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(440.115)	-	(360.296)	-	-	(62.739)	(17.080)
Total de passivos com riscos financeiros	(903.619)	(396.822)	(360.296)	(15.732)	(5.274)	(62.739)	(62.756)
Total líquido	(328.307)	(129.679)	(294.426)	(15.732)	2.166	(62.739)	172.103

(*) 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 31/03/2022	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	(129.679)	(8.429)	(12.644)	(16.858)	(21.073)	(25.287)
INCC	(294.426)	(10.982)	(16.473)	(21.964)	(27.455)	(32.946)
TR	(15.732)	(4)	(6)	(8)	(10)	(12)
IGP-M	2.166	118	177	236	295	353
IPCA	(62.739)	(2.152)	(3.228)	(4.304)	(5.380)	(6.456)
Sem indexador	172.103	-	-	-	-	-
Total	(328.307)	(21.449)	(32.174)	(42.898)	(53.623)	(64.348)

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 abaixo apresentada:

	31/03/2022	
	Controladora	Consolidado
Dívida total (empréstimos e financiamentos)	(60.522)	(412.554)
(-) Caixa e equivalentes de caixa	81.629	201.499
(-) Aplicações financeiras com restrições	-	75.369
Total	21.107	(135.686)

	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)

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 – 31/03/2022			Consolidado – 31/03/2022		
	Até 01 ano	De 02 a 03 anos	Total	Até 01 ano	De 02 a 03 anos	Total
Empréstimos e financiamentos	-	-	-	15.070	336.962	352.032
Debêntures	36.522	24.000	60.522	36.522	24.000	60.522
Fornecedores	1.148	-	1.148	45.676	-	45.676
Obrigações por compra de imóveis	-	-	-	32.163	407.952	440.115
Outros débitos com terceiros - SCPs	-	-	-	-	7.517	7.517
Total	37.670	24.000	61.670	129.431	776.431	905.862

Notas Explicativas

Instrumento	Controladora – 31/12/2021			Consolidado – 31/12/2021		
	Até 01 ano	De 02 a 03 anos	Total	Até 01 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

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 31 março 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 demonstrações financeiras.

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 trimestre findo em 31 de março 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 trimestres findos em 31 de março 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 abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
Juros capitalizados nos estoques	-	-	9.367	5.706
Permutas financeiras constituídas	-	-	92.136	80.745
Novos contratos/remensuração de direito de uso	3.443	-	3.641	-
Total	3.443	-	105.144	86.451

31. Eventos subsequentes

Recompra de ações

Em continuidade ao programa de recompra de ações descrito na Nota Explicativa nº 21(b), no período de 1º de abril de 2022 até a data de publicação dessas informações contábeis intermediárias, a Companhia adquiriu mais 450.000 (quatrocentos e cinquenta mil) ações, que somadas às 4.750.000 (quatro milhões e setecentos e cinquenta) ações em tesouraria adquiridas até 31 de março de 2022, representam 86,7 % do total previsto no referido programa de recompra.

Aquisição de empréstimo pela controladora

Em de maio de 2022, a controladora celebrou cédula de crédito bancário no valor de R\$50.000 indexadas ao CDI mais juros de 2,28% ao ano com vencimento previsto para ocorrer em novembro de 2022.

Empréstimos adquiridos

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 financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2022, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três 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 a aplicação da NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP no 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Reapresentação das informações financeiras

Em 12 de maio 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 31 de março de 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 31 de março de 2022. Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA) As informações trimestrais acima referidas incluem as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março 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, parte, 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 25, parágrafo 1º, incisos V e VI, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº480, 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 três meses encerrado em 31 de março 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 31 de março 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 31 de março 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