

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 - 01/01/2021 à 30/09/2021	7
DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020	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 - 01/01/2021 à 30/09/2021	17
DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020	18
Demonstração de Valor Adicionado	19

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

Notas Explicativas	49
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	104
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	106
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	107

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2021
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	204.256.000
Preferenciais	0
Total	204.256.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	1.527
Preferenciais	0
Total	1.527
#Error	
#Error	

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	892.877	729.079
1.01	Ativo Circulante	20.375	40.528
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	14.582	30.376
1.01.06	Tributos a Recuperar	3.515	3.339
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	3.515	3.339
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	2.278	6.813
1.01.08.03	Outros	2.278	6.813
1.02	Ativo Não Circulante	872.502	688.551
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	174.667	128.721
1.02.01.04	Contas a Receber	208	208
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	208	208
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	171.526	126.412
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	171.526	126.412
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	2.933	2.101
1.02.01.10.03	Imóveis a comercializar	849	895
1.02.01.10.04	Ativos de direito de uso	2.084	1.206
1.02.02	Investimentos	692.792	557.491
1.02.02.01	Participações Societárias	692.792	557.491
1.02.02.01.04	Outros Investimentos	692.792	557.491
1.02.03	Imobilizado	4.082	2.339
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	4.082	2.339
1.02.04	Intangível	961	0
1.02.04.01	Intangíveis	961	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	892.877	729.079
2.01	Passivo Circulante	483.054	443.914
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	12.920	10.821
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	12.920	10.821
2.01.02	Fornecedores	3.665	473
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	3.665	473
2.01.03	Obrigações Fiscais	67	82
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	67	82
2.01.03.02.01	Obrigações Tributárias	67	82
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	12.288	0
2.01.04.02	Debêntures	12.288	0
2.01.05	Outras Obrigações	451.936	428.410
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	451.047	396.179
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	451.047	396.179
2.01.05.02	Outros	889	32.231
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	31.399
2.01.05.02.04	Direito de uso de aluguel a pagar	889	832
2.01.06	Provisões	2.178	4.128
2.01.06.02	Outras Provisões	2.178	4.128
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	1.934	3.937
2.01.06.02.04	Adiantamento de Clientes	244	191
2.02	Passivo Não Circulante	81.784	55.021
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	48.000	0
2.02.01.02	Debêntures	48.000	0
2.02.02	Outras Obrigações	1.871	2.138
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	1.871	2.138
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	1.871	2.138
2.02.04	Provisões	31.913	52.883
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	10.261	10.260
2.02.04.01.05	Provisão para garantia	10.261	10.260
2.02.04.02	Outras Provisões	21.652	42.623
2.02.04.02.04	Provisões para perdas em investimentos	20.963	42.386
2.02.04.02.05	Direito de uso de aluguel a pagar	689	237
2.03	Patrimônio Líquido	328.039	230.144
2.03.01	Capital Social Realizado	93.231	93.231
2.03.01.01	Capital Social Realizado	93.231	93.231
2.03.02	Reservas de Capital	-15.715	-14.547
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-1.527	0
2.03.02.07	Outras Reservas	-14.188	-14.547
2.03.04	Reservas de Lucros	250.523	151.460
2.03.04.01	Reserva Legal	250.523	151.460

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	0	0	1.013	1.006
3.03	Resultado Bruto	0	0	1.013	1.006
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	41.684	112.091	33.087	83.991
3.04.01	Despesas com Vendas	-315	-2.966	-2.411	-6.287
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-9.999	-42.434	-6.056	-26.777
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-8	-37	-763	-889
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	52.006	157.528	42.317	117.944
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	41.684	112.091	34.100	84.997
3.06	Resultado Financeiro	-1.556	-4.176	-674	-2.213
3.06.01	Receitas Financeiras	210	790	132	328
3.06.02	Despesas Financeiras	-1.766	-4.966	-806	-2.541
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	40.128	107.915	33.426	82.784
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-66	-251	-27	-40
3.08.01	Corrente	-66	-251	-27	-40
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	40.062	107.664	33.399	82.744
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	40.062	107.664	33.399	82.744
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,2	0,53	0,17	0,41

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
4.01	Lucro Líquido do Período	40.062	107.664	33.399	82.744
4.03	Resultado Abrangente do Período	40.062	107.664	33.399	82.744

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-40.575	-35.126
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-48.981	-31.347
6.01.01.01	Resultado antes da contribuição social e imposto de renda	107.915	82.784
6.01.01.02	Depreciação e amortização	428	1.448
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-157.528	-117.944
6.01.01.04	Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	0	906
6.01.01.09	Provisão para garantia	-2.002	1.459
6.01.01.11	Amortização de stand de vendas	495	0
6.01.01.12	Amortização de arrendamentos	671	0
6.01.01.13	Encargos financeiros sobre debêntures	1.003	0
6.01.01.14	Encargos financeiros sobre arrendamentos	37	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	8.406	-3.779
6.01.02.01	Contas a receber	0	-296
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	46	-347
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-176	-230
6.01.02.04	Outros créditos	4.535	-1.250
6.01.02.05	Fornecedores	3.192	211
6.01.02.07	Obrigações sociais e tributárias	1.995	-632
6.01.02.08	Adiantamentos de clientes	53	-180
6.01.02.10	Direito de uso de aluguel a pagar	-1.077	-985
6.01.02.12	Pagamentos dos tributos de IRPJ e CSLL	-162	-70
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-2.823	-5.185
6.02.01	Adição de investimentos	-2.050	-3.762
6.02.02	Acréscimo/baixa do imobilizado	-3.627	-1.681
6.02.03	Adiantamento para futuro aumento de capital	2.854	0
6.02.04	Baixa de investimentos - venda de participação	0	258
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	27.604	93.033
6.03.01	Dividendos pagos	-40.000	0
6.03.02	Partes relacionadas	9.487	58.272
6.03.03	Pagamentos de empréstimos e financiamentos	0	-574
6.03.05	Integralização de capital	0	40.006
6.03.06	Custos de transação capitalizados	0	-4.671
6.03.07	Aquisição de ações próprias para manutenção em tesouraria	-1.527	0
6.03.08	Reconhecimento de plano de ações	359	0
6.03.09	Pagamento de debêntures	-715	0
6.03.11	Debêntures captadas	60.000	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-15.794	52.722
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	30.376	2.158
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	14.582	54.880

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

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

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020**(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	10	-14.980	110.867	0	0	95.897
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	10	-14.980	110.867	0	0	95.897
5.04	Transações de Capital com os Sócios	95.547	430	-60.212	0	0	35.765
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-4.671	0	0	0	0	-4.671
5.04.06	Dividendos	0	430	0	0	0	430
5.04.08	Integralização de capital com reserva de lucros	60.212	0	-60.212	0	0	0
5.04.09	Integralização de capital com terceiros	40.006	0	0	0	0	40.006
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	82.744	0	0	82.744
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	82.744	0	82.744
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	82.744	-82.744	0	0
5.05.02.06	Retenção de lucros	0	0	82.744	-82.744	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	95.557	-14.550	133.399	0	0	214.406

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
7.01	Receitas	0	1.006
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	0	1.093
7.01.02	Outras Receitas	0	-87
7.01.02.01	(-) Deduções de vendas	0	-87
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-14.147	-11.013
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-10.403	-8.085
7.02.04	Outros	-3.744	-2.928
7.03	Valor Adicionado Bruto	-14.147	-10.007
7.04	Retenções	-1.594	-1.448
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.594	-1.448
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-15.741	-11.455
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	158.827	118.272
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	157.528	117.944
7.06.02	Receitas Financeiras	1.299	328
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	143.086	106.817
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	143.086	106.817
7.08.01	Pessoal	29.184	20.290
7.08.01.01	Remuneração Direta	25.986	17.750
7.08.01.02	Benefícios	2.191	1.507
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.007	1.033
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	378	383
7.08.02.01	Federais	378	383
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	5.860	3.400
7.08.03.01	Juros	4.966	2.541
7.08.03.02	Aluguéis	279	378
7.08.03.03	Outras	615	481
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	107.664	82.744
7.08.04.02	Dividendos	8.601	0
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	99.063	82.744

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	1.179.964	961.345
1.01	Ativo Circulante	1.086.859	905.420
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	223.953	204.223
1.01.03	Contas a Receber	183.360	151.693
1.01.03.01	Clientes	183.360	151.693
1.01.06	Tributos a Recuperar	4.898	4.088
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	4.898	4.088
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	674.648	545.416
1.01.08.03	Outros	674.648	545.416
1.01.08.03.01	Imóveis a Comercializar	644.731	523.351
1.01.08.03.02	Outros Créditos	29.917	22.065
1.02	Ativo Não Circulante	93.105	55.925
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	79.768	50.387
1.02.01.04	Contas a Receber	47.142	15.859
1.02.01.04.01	Clientes	47.142	15.859
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	32.626	34.528
1.02.01.10.03	Imóveis a Comercializar	29.912	32.474
1.02.01.10.04	Ativos de direito de uso	2.714	2.054
1.02.02	Investimentos	2.001	0
1.02.03	Imobilizado	10.375	5.538
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	10.375	5.538
1.02.04	Intangível	961	0
1.02.04.01	Intangíveis	961	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	1.179.964	961.345
2.01	Passivo Circulante	169.779	153.063
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	21.777	15.541
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	21.777	15.541
2.01.02	Fornecedores	68.534	51.336
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	68.534	51.336
2.01.02.01.01	Fornecedores Nacionais	43.843	22.416
2.01.02.01.02	Credores a pagar por aquisição de imóveis	24.691	28.920
2.01.03	Obrigações Fiscais	15.485	12.215
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	8.049	6.443
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições diferidos	8.049	6.443
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	7.436	5.772
2.01.03.02.01	Obrigações Tributárias	7.436	5.772
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	17.421	119
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	5.133	119
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	5.133	119
2.01.04.02	Debêntures	12.288	0
2.01.05	Outras Obrigações	39.794	68.402
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	13.346	15.239
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	13.346	15.239
2.01.05.02	Outros	26.448	53.163
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	31.399
2.01.05.02.04	Adiantamentos de Clientes	25.405	20.473
2.01.05.02.05	Direito de uso de aluguel a pagar	1.043	1.291
2.01.06	Provisões	6.768	5.450
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	6.768	5.450
2.01.06.01.05	Provisões de Garantia	4.879	3.937
2.01.06.01.06	Provisões para Distratos	1.889	1.513
2.02	Passivo Não Circulante	682.160	578.138
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	305.681	290.570
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	257.681	290.570
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	257.681	290.570
2.02.01.02	Debêntures	48.000	0
2.02.02	Outras Obrigações	8.383	7.468
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	1.871	2.138
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	1.871	2.138
2.02.02.02	Outros	6.512	5.330
2.02.02.02.03	Outros débitos com terceiros - SCP's	6.512	5.330
2.02.03	Tributos Diferidos	2.139	645
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	2.139	645
2.02.03.01.01	Impostos e contribuições diferidos	2.139	645
2.02.04	Provisões	365.957	279.455
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	354.741	267.600
2.02.04.01.05	Credores a pagar por aquisição de imóveis	354.741	267.600
2.02.04.02	Outras Provisões	11.216	11.855

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	10.260	10.260
2.02.04.02.04	Provisão para Contingências	196	934
2.02.04.02.05	Direito de uso de aluguel a pagar	760	661
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	328.025	230.144
2.03.01	Capital Social Realizado	93.231	93.231
2.03.02	Reservas de Capital	-15.715	-14.547
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-1.527	0
2.03.02.07	Outras Reservas	-14.188	-14.547
2.03.04	Reservas de Lucros	250.523	151.460
2.03.04.01	Reserva Legal	250.523	151.460
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	-14	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	327.959	973.052	230.326	625.863
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-224.821	-663.768	-146.698	-395.144
3.03	Resultado Bruto	103.138	309.284	83.628	230.719
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-54.941	-177.747	-43.402	-128.562
3.04.01	Despesas com Vendas	-38.015	-117.506	-30.478	-84.842
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-16.393	-57.857	-10.089	-38.844
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-533	-2.385	-1.519	-3.560
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	0	1	-1.316	-1.316
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	48.197	131.537	40.226	102.157
3.06	Resultado Financeiro	-1.391	-3.773	-1.969	-6.414
3.06.01	Receitas Financeiras	1.559	3.468	1.041	4.494
3.06.02	Despesas Financeiras	-2.950	-7.241	-3.010	-10.908
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	46.806	127.764	38.257	95.743
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-6.743	-20.099	-4.857	-12.998
3.08.01	Corrente	-6.526	-18.643	-5.254	-12.874
3.08.02	Diferido	-217	-1.456	397	-124
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	40.063	107.665	33.400	82.745
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	40.063	107.665	33.400	82.745
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	40.062	107.664	33.399	82.744
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	1	1	1	1
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,2	0,53	0,17	0,41

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	40.063	107.665	33.400	82.745
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	40.063	107.665	33.400	82.745
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	40.062	107.664	33.399	82.744
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	1	1	1	1

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2021 à 30/09/2021	01/01/2020 à 30/09/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	71.152	-1.322
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	151.618	113.644
6.01.01.01	Resultado antes da contribuição social e imposto de renda	127.764	95.743
6.01.01.02	Depreciação e amortização	530	11.711
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-1	1.316
6.01.01.04	Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	0	1.029
6.01.01.05	Impostos de recolhimentos diferidos	3.100	-10
6.01.01.06	Provisão para distratos	-87	1.328
6.01.01.07	Provisão para perda esperada para risco de crédito	1.202	974
6.01.01.08	Ajuste a valor presente	3.228	-1.828
6.01.01.09	Provisão para garantia	942	1.458
6.01.01.10	Provisão para contingências	-227	-60
6.01.01.11	Amortização de stand de vendas	13.314	2.340
6.01.01.12	Amortização de arrendamentos	1.143	0
6.01.01.13	Encargos financeiros sobre debêntures	1.003	0
6.01.01.14	Encargos financeiros sobre arrendamentos	407	0
6.01.01.15	Receita de indenização por distrato	-168	30
6.01.01.16	Provisão para distratos em custos	-532	-387
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-80.466	-114.966
6.01.02.01	Contas a receber	-66.749	-24.039
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	66.319	-71.784
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-810	-191
6.01.02.04	Outros créditos	-7.852	-15.229
6.01.02.05	Fornecedores	21.427	5.617
6.01.02.06	Credores a pagar por aquisição de imóveis	-86.205	2.351
6.01.02.07	Obrigações sociais e tributárias	6.183	1.864
6.01.02.08	Adiantamento de clientes	4.932	-2.490
6.01.02.09	Pagamentos de contingências	-511	-40
6.01.02.11	Outros débitos com terceiros - SPC's	1.182	1.568
6.01.02.12	Pagamentos dos tributos de IRPJ e CSLL	-18.382	-12.593
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-21.657	-10.994
6.02.01	Adição de investimentos	-2.000	-1.192
6.02.02	Acréscimo/baixa do imobilizado	-19.642	-9.802
6.02.03	Movimentação em não controladores	-15	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-29.765	151.376
6.03.01	Dividendos pagos	-40.000	0
6.03.02	Partes relacionadas	-2.160	151
6.03.03	Pagamentos de empréstimos e financiamentos	-365.710	-249.396
6.03.04	Empréstimos e financiamentos captados	322.347	366.579
6.03.05	Integralização de capital	0	40.006
6.03.06	Custos de transação capitalizados	0	-4.671
6.03.07	Aquisição de ações próprias para manutenção em tesouraria	-1.527	0
6.03.08	Reconhecimento de plano de ações	359	0
6.03.09	Pagamento de debêntures	-715	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
6.03.10	Debêntures captadas	60.000	0
6.03.11	Direito de uso de aluguel a pagar	-2.359	-1.293
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	19.730	139.060
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	204.223	158.928
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	223.953	297.988

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

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

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020**(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	10	-14.980	110.867	0	0	95.897	27	95.924
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	10	-14.980	110.867	0	0	95.897	27	95.924
5.04	Transações de Capital com os Sócios	95.547	430	-60.212	0	0	35.765	0	35.765
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-4.671	0	0	0	0	-4.671	0	-4.671
5.04.08	Integralização de capital com reserva de lucros	60.212	0	-60.212	0	0	0	0	0
5.04.09	Integralização de capital com terceiros	40.006	0	0	0	0	40.006	0	40.006
5.04.10	Ganho (perda) na transação de capital entre sócios	0	430	0	0	0	430	0	430
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	82.744	0	0	82.744	-27	82.717
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	82.744	0	82.744	-27	82.717
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	82.744	-82.744	0	0	0	0
5.05.02.06	Retenção de lucros	0	0	82.744	-82.744	0	0	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	95.557	-14.550	133.399	0	0	214.406	0	214.406

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
7.01	Receitas	973.052	625.863
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	994.146	639.880
7.01.02	Outras Receitas	-21.094	-14.017
7.01.02.01	(-) Deduções de vendas	-21.094	-14.017
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-769.370	-446.208
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-663.768	-395.144
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-21.938	-15.474
7.02.04	Outros	-83.664	-35.590
7.02.04.01	Outras receitas (despesas) operacionais	-83.664	-35.590
7.03	Valor Adicionado Bruto	203.682	179.655
7.04	Retenções	-14.987	-14.051
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-14.987	-14.051
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	188.695	165.604
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	3.334	3.178
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	1	-1.316
7.06.02	Receitas Financeiras	3.333	4.494
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	192.029	168.782
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	192.029	168.782
7.08.01	Pessoal	55.743	34.939
7.08.01.01	Remuneração Direta	49.257	31.162
7.08.01.02	Benefícios	3.856	1.682
7.08.01.03	F.G.T.S.	2.630	2.095
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	20.959	39.635
7.08.02.01	Federais	20.278	39.171
7.08.02.02	Estaduais	681	464
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	7.649	11.463
7.08.03.01	Juros	7.241	10.908
7.08.03.02	Aluguéis	408	555
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	107.678	82.745
7.08.04.02	Dividendos	8.601	0
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	99.063	82.744
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	14	1

Comentário do Desempenho



Há 24 anos
construindo apartamentos
e entregando sonhos.



RESULTADOS 3º TRIMESTRE 2021



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

Comentário RESULTADOS 3T21 do Desempenho

PLANO&PLANO SUPERA R\$ 1,0 BILHÃO EM VENDAS LÍQUIDAS E CRESCE MAIS DE 73% NO ANO DE 2021

São Paulo, 11 de novembro de 2021 – A **Plano&Plano** Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“Companhia” ou “Plano e Plano”), listada na B3 (PLPL3), uma das maiores empresas do mercado imobiliário de São Paulo na incorporação de empreendimentos imobiliários voltados ao segmento de baixa e média renda, apresenta seus resultados referentes ao terceiro trimestre de 2021 (3T21).

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 do CPC 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 2020 e, eventualmente, ao segundo trimestre de 2021.

DESTAQUES DO TRIMESTRE

 VENDAS LÍQUIDAS (R\$ milhões) No trimestre: R\$ 326 milhões, 45% acima vs. 3T20	 VENDAS (unidades) No trimestre: 1.741 unidades, 41% acima vs. 3T20	 RECEITA LÍQUIDA (R\$ milhões) No trimestre: R\$ 328 milhões, 42% acima vs. 3T20
 LUCRO LÍQUIDO (R\$ milhões) No trimestre: R\$ 40 milhões, 128% acima vs. 2T21 e 20% acima vs. 3T20	 VENDAS SOBRE OFERTA (%) Últimos 12 meses: 43% em 30/09/21 vs. 37% em 30/09/20	 ROE Últimos 12 meses Finds em 30/09/2021: 48%



Comentário: RESULTADOS 3T21 do Desempenho

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

A Companhia, por meio de suas controladas, tem por objeto a incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários voltados principalmente para o segmento econômico de baixa renda, “Casa Verde e Amarela”, antigo “Minha Casa Minha Vida”, 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 88 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. Neste ano, a Companhia aumentou também o lançamento de empreendimentos para a classe média, com a criação da linha de produtos SPPACE que gradualmente aumentará sua participação no mix de vendas.

As vendas líquidas (100% Plano&Plano) contratadas nos nove meses de 2021 atingiram R\$ 1,0 bilhão, valor que já representa o maior volume de vendas anuais na história da Companhia e um crescimento de 73,3% no acumulado de vendas em relação a 2020 (R\$ 590,1 milhões).

De julho a setembro de 2021, as vendas líquidas de 1.741 unidades resultaram em um total de R\$326,4 milhões em Valor Geral de Vendas (100% Plano&Plano), o que representa um crescimento de 45,3% em relação ao VGV do mesmo período do ano anterior. Por sua vez, a receita líquida cresceu 42,4%, atingindo R\$ 328,0 milhões. O lucro líquido no terceiro trimestre chegou a R\$ 40,1 milhões, obtendo um crescimento de 19,9% comparado ao mesmo período de 2020, apresentando uma margem líquida de 12,2%.

Após um período de pressão na margem bruta devido ao aumento de preços de material de construção, o trabalho de repasse gradual da inflação de custos nos preços de venda apresentou efeito positivo no terceiro trimestre. Com isso, a margem bruta ajustada subiu 2,0 pontos percentuais, de 31,6% no 2T21 para 33,6% no 3T21. A Companhia continua trabalhando na mesma direção, buscando evolução gradual e progressiva em suas margens.

O patrimônio líquido da Companhia encerrou o trimestre em R\$ 328,0 milhões, 53,0% acima do patrimônio do final do mesmo período em 2020 (R\$ 214,4 milhões). A rentabilidade sobre patrimônio líquido atingiu 47,9% 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.



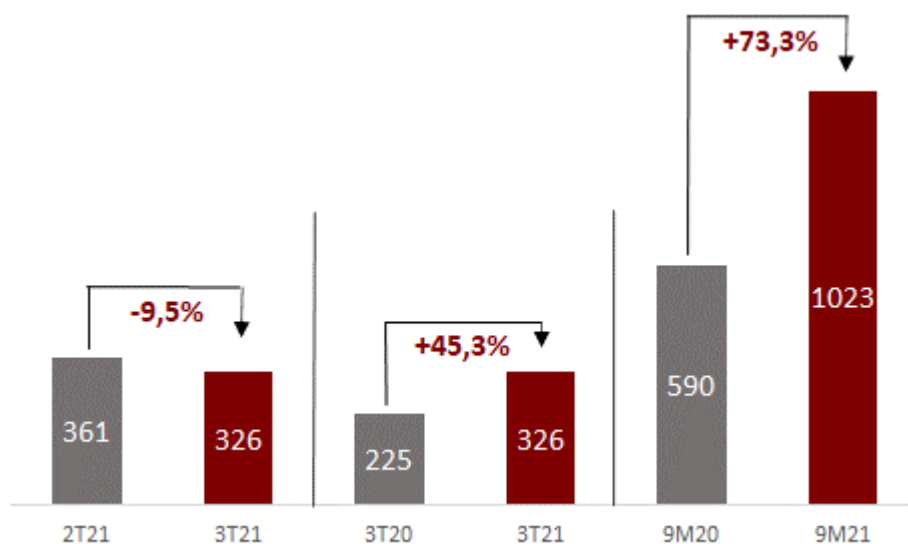
Comentário do Desempenho

VENDAS

As vendas líquidas (100% **Plano&Plano**) contratadas nos nove meses de 2021 atingiram R\$ 1,0 bilhão, valor que já representa o maior volume de vendas anuais na história da Companhia. O comparativo entre os anos de 2020 e 2021 mostra crescimento de 73,3% no acumulado anual de vendas em relação aos R\$ 590,1 milhões em 2020. No terceiro trimestre, as vendas somaram R\$ 326,5 milhões, valor 45,3% superior ao registrado no mesmo período de 2020, quando somou R\$ 224,6 milhões.

VENDAS LÍQUIDAS (R\$ MILHÕES)

100% Plano&Plano



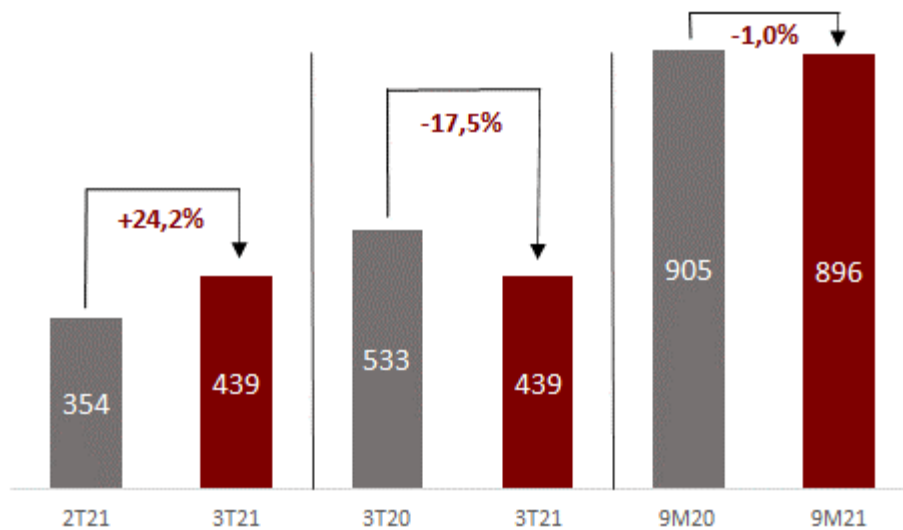
Comentário do Desempenho

LANÇAMENTOS

No terceiro trimestre, houve o lançamento do SPPACE Jardim Botânico, empreendimento que marcou a criação da linha de produtos SPPACE e o aumento de lançamentos da Companhia voltados para a classe média. No total, a Companhia lançou cinco empreendimentos no terceiro trimestre, totalizando um volume geral de vendas (VGV) de R\$439,4 milhões e representando aceleração de 24,2% em relação aos R\$ 353,7 milhões lançados no segundo trimestre de 2021. No acumulado do ano, o volume de lançamentos foi de R\$895,7 milhões em VGV, valor próximo aos R\$904,7 milhões lançados durante o mesmo período no ano anterior. A participação da Companhia nos lançamentos dos nove meses de 2021 foi de 100%.

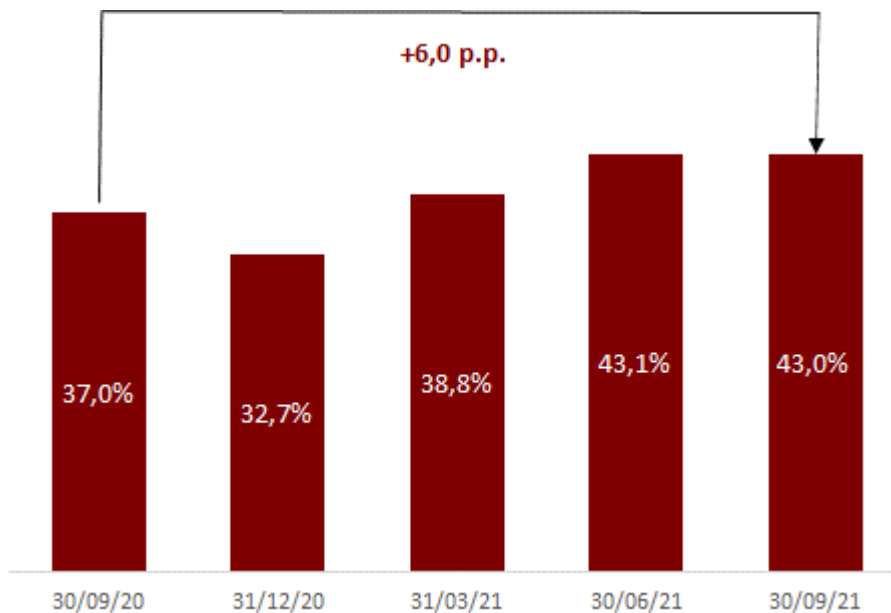
LANÇAMENTOS (R\$ MILHÕES)

100% Plano&Plano



Comentário do Desempenho**RESULTADOS 3T21****VENDAS SOBRE OFERTA (VSO)**

Em 30/09/2021, o indicador de Vendas Sobre Oferta (VSO) dos últimos 12 (doze) meses foi de 43,0%, em linha com os 43,1% medidos em 30/06/2021. Ao comparar com o mesmo período em 2020, houve aumento de 6,0 p.p. no VSO em relação aos 37,0% obtidos em 30/09/2020, refletindo o bom desempenho comercial e resultando no maior crescimento nas vendas em comparação com o estoque.

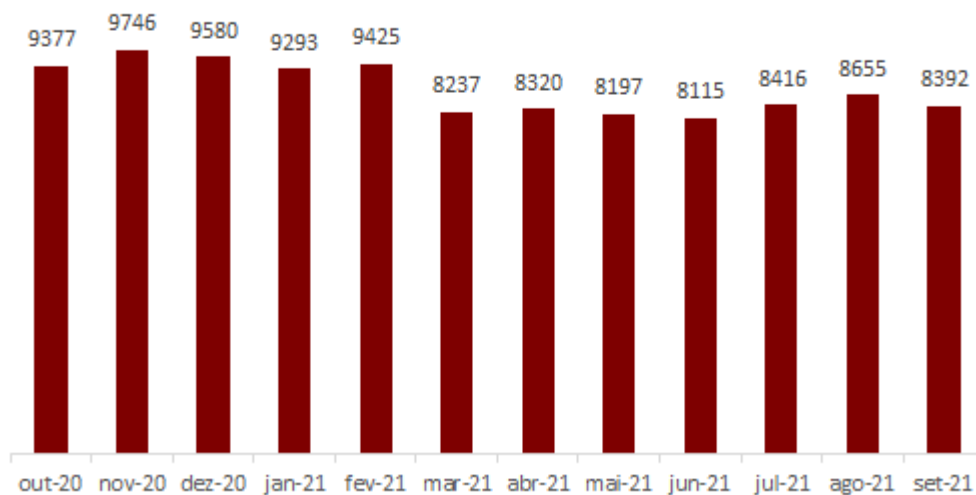
**VENDAS SOBRE OFERTA
(ÚLTIMOS 12 MESES)**

Comentário do Desempenho

ESTOQUE

A Companhia encerrou o terceiro trimestre com 8.392 unidades e um VGV de R\$ 1,8 bilhões em estoque. Esses números representam um aumento de 3,4% em unidades e 5,8% em VGV quando comparados com 30/06/2021. 66,4% do estoque em unidades e 64,6% em VGV se referem à produtos lançados nos últimos 12 meses.

ESTOQUE (UNIDADES)



A Companhia continua com o objetivo de vender todas as unidades de seus empreendimentos antes da finalização da obra e instalação do condomínio. Em 30/09/2021, a Companhia detinha 51 unidades prontas em estoque ou 0,6% de seu estoque total em unidades. Esse número representa uma redução de 73,7% em relação ao total de unidades prontas em estoque em 30/09/2020. Tal resultado reflete o lançamento de empreendimentos adequados ao público alvo de cada região e uma gestão contínua das vendas, adequando parâmetros comerciais e foco das equipes.

Comentário do Desempenho

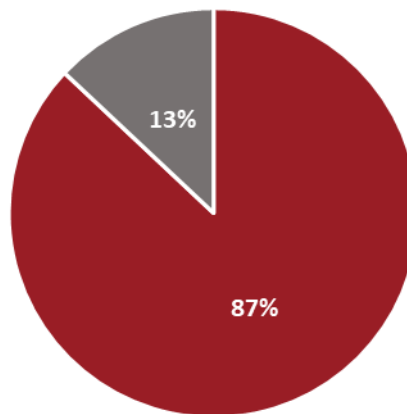
RESULTADOS 3T21

TERRENOS (LANDBANK)

Ao final do 3T21, o estoque de terrenos somava 1,2 milhões de metros quadrados, com potencial de vendas total de R\$10,2 bilhões.

Durante o 3T21, a Companhia adquiriu 3 (três) novos terrenos em São Paulo. O estoque de terrenos está concentrado na região metropolitana de São Paulo, sendo 94% do número de terrenos e 87% do VGV potencial localizados no município de São Paulo. Do custo de aquisição de todo o landbank, 3% será pago em caixa antes dos respectivos lançamentos e 97% será pago a prazo proporcionalmente ao recebimento de caixa referente às vendas efetuadas, na chamada “permuta financeira”.

LANDBANK (VGV)



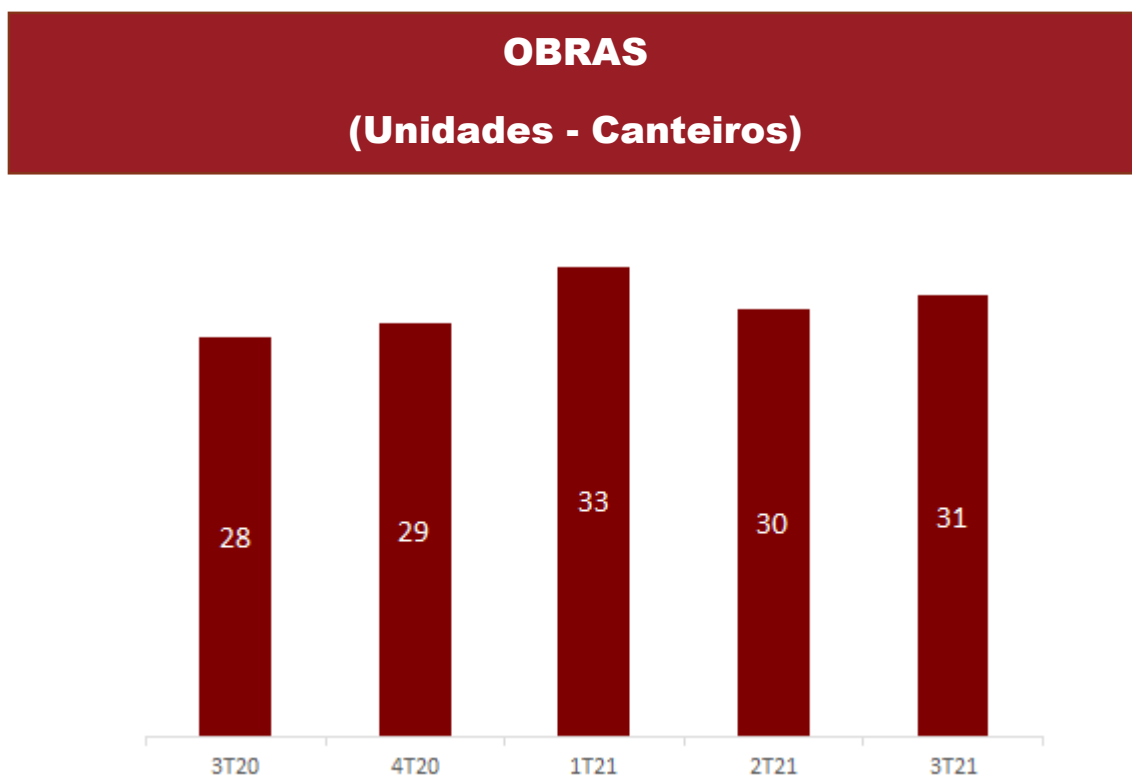
- Cidade de São Paulo
- Demais Municípios da Região Metropolitana de São Paulo



Comentário do Desempenho

OBRAS

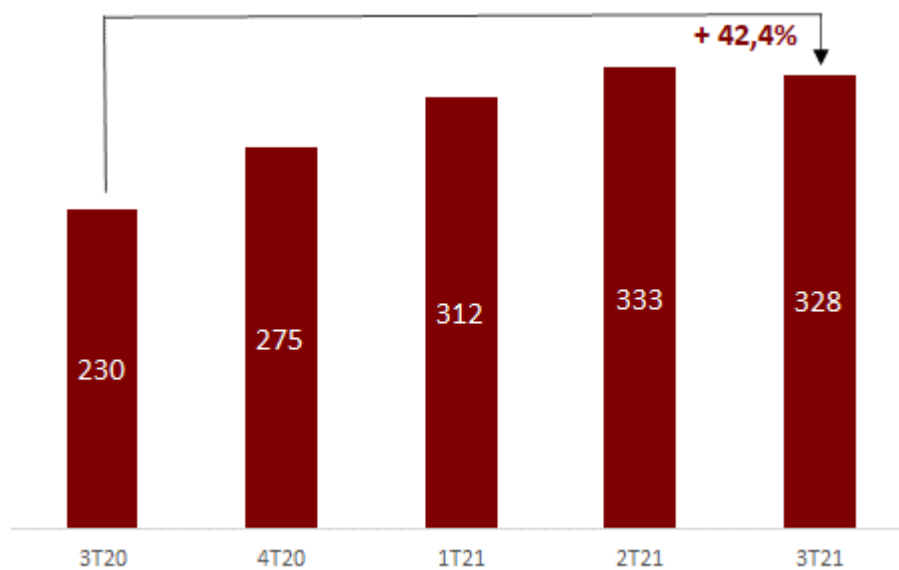
Ao final do terceiro trimestre de 2021, o número de obras em andamento totalizou 31 unidades, ante 30 no segundo trimestre de 2021 e 28 no terceiro trimestre de 2020. A Companhia possuía 748.038 m² de área equivalente em construção ao final de setembro de 2021.



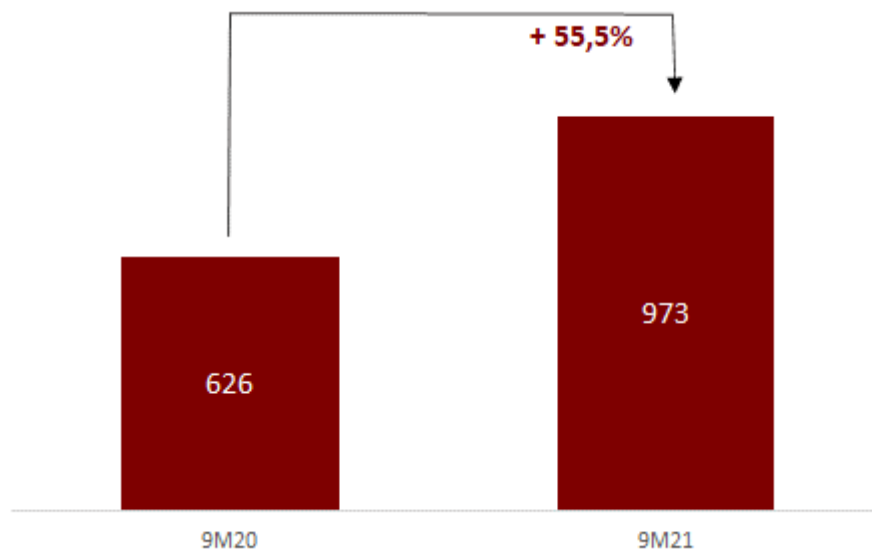
Comentário RESULTADOS 3T21
do Desempenho**DESEMPENHO ECONÔMICO – FINANCEIRO****RECEITA**

A receita líquida da Companhia somou R\$328,0 milhões no 3T21, montante 42,4% superior aos R\$230,3 milhões obtidos no mesmo período do ano passado. Lembramos que, a despeito das repercussões da Covid-19, durante todo o ano de 2021, bem como em 2020, a construção civil permaneceu ativa, dado que foi considerada atividade essencial.

Assim sendo, a receita tem aumentado acompanhando a evolução das obras e as vendas de nosso estoque e de lançamentos, obedecendo a norma de reconhecimento da receita pela metodologia do “percentage of completion”, POC. No acumulado do ano, a receita cresceu 55,5%, de R\$ 625,9 milhões em 2020 para R\$ 973,1 milhões em 2021.

RECEITA
(R\$ MILHÕES)

Comentário do Desempenho



CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS

O custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados no 3T21 foi de R\$224,8 milhões, representando 68,6% da receita líquida do período. Comparativamente, os R\$232,4 milhões registrados no 2T21 representavam 69,8% 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 %)	3T21	2T21	3T21 x 2T21	3T20	3T21 x 3T20
<u>Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados</u>	(224.821)	(232.386)	-3,3%	(146.698)	53,3%
% da receita líquida	-68,6%	-69,8%	1,3 pp	-63,7%	-4,9 pp

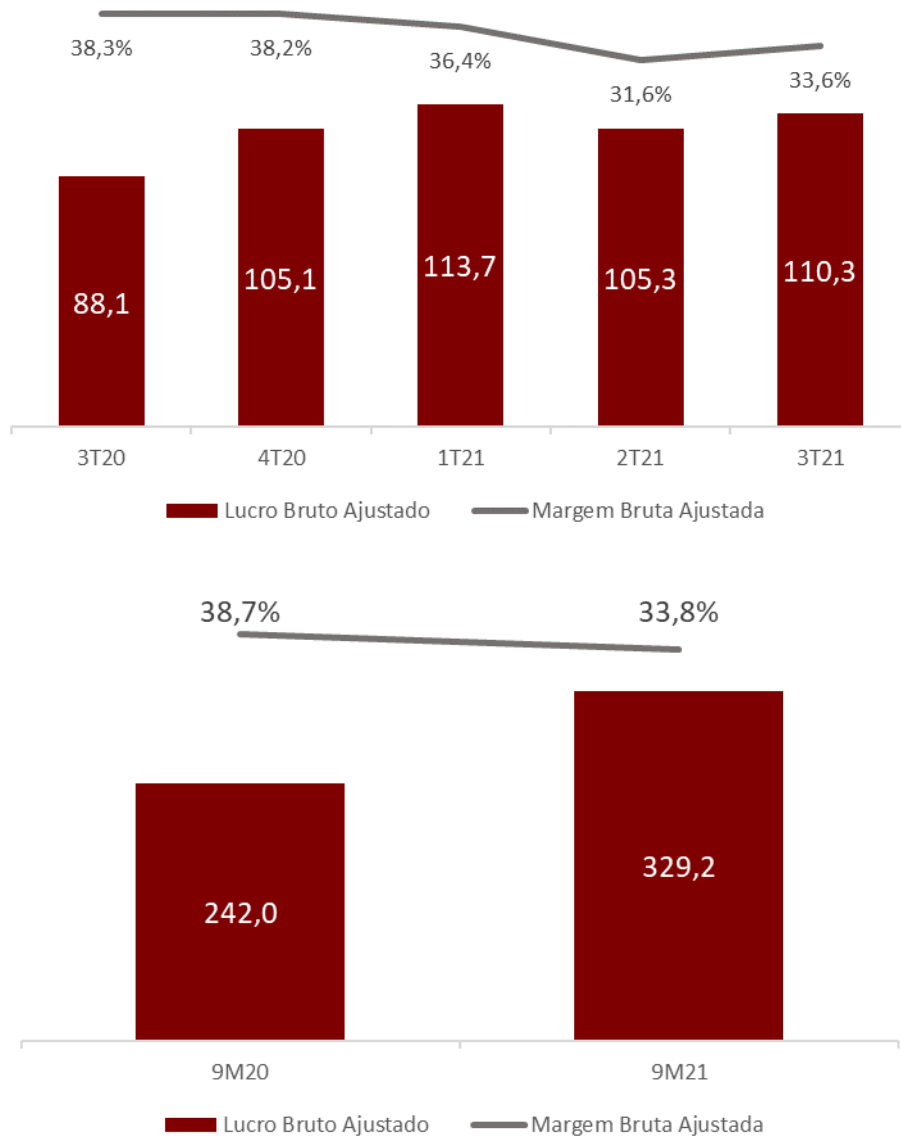
Comparação do acumulado do ano:

(Em R\$1000, exceto %)	9M21	9M20	9M21 x 9M20
<u>Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados</u>	(663.768)	(395.144)	68,0%
% da receita líquida	-68,2%	-63,1%	-5,1 pp

Comentário do Desempenho

LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

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



O lucro bruto ajustado do trimestre atingiu R\$110,3 milhões, um crescimento de 25,2% ante os R\$88,1 milhões registrados no 3T20 e acompanhando o forte crescimento de vendas do período.

Após um período de pressão na margem bruta devido ao aumento de preços de material de construção, o trabalho de repasse gradual da inflação de custos nos preços de venda apresentou efeito

Comentário do Desempenho

positivo no terceiro trimestre. Com isso, a margem bruta ajustada subiu 2,0 pontos percentuais, passando de 31,6% no 2T21 para 33,6% no 3T21. A Companhia continua trabalhando nesta mesma direção, buscando evolução gradual e progressiva em suas margens.

Comparação trimestral:

(Em R\$1000, exceto %)	3T21	2T21	3T21 x 2T21	3T20	3T21 x 3T20
Lucro bruto Ajustado	110.300	105.271	4,8%	88.128	25,2%
Margem bruta Ajustada	33,6%	31,6%	2,0 p.p.	38,3%	-4,6 p.p.

Comparação do acumulado do ano:

(Em R\$1000, exceto %)	9M21	9M20	9M21 x 9M20
Lucro bruto Ajustado	329.234	241.972	36,1%
Margem bruta Ajustada	33,8%	38,7%	-4,9 p.p.

DESPESAS OPERACIONAIS

O crescimento das despesas operacionais nos nove meses de 2021 comparado aos primeiros nove meses de 2020 foi inferior ao crescimento da receita líquida. As despesas comerciais passaram de 13,6% da receita no acumulado de nove meses de 2020, para 12,1% no mesmo período de 2021, enquanto as despesas administrativas passaram de 6,2% da receita no acumulado de 2020, para 5,9% em 2021. As despesas operacionais do 3T21 apresentaram valores 26,6% superiores ao mesmo período do ano anterior. Esse aumento se deu principalmente por ajuste de provisão e aumento de *headcount*.

Comparação trimestral:

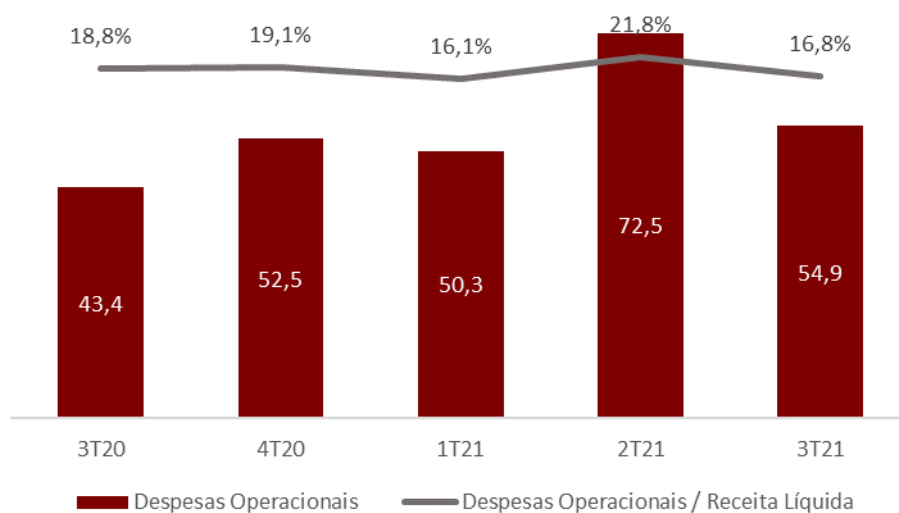
(Em R\$1000, exceto %)	3T21	2T21	3T21 x 2T21	3T20	3T21 x 3T20
DESPESAS (RECEITAS) OPERACIONAIS	(54.942)	(72.547)	-24,3%	(43.402)	26,6%
Despesas comerciais	(38.015)	(46.459)	-18,2%	(30.478)	24,7%
Despesas administrativas	(16.393)	(25.743)	-36,3%	(10.089)	62,5%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(533)	(345)	54,6%	(2.835)	-81,2%
% Receita líquida	-16,8%	-21,8%	5,0 p.p.	-18,8%	2,1 p.p.

Comentário do Desempenho

Comparação do acumulado do ano:

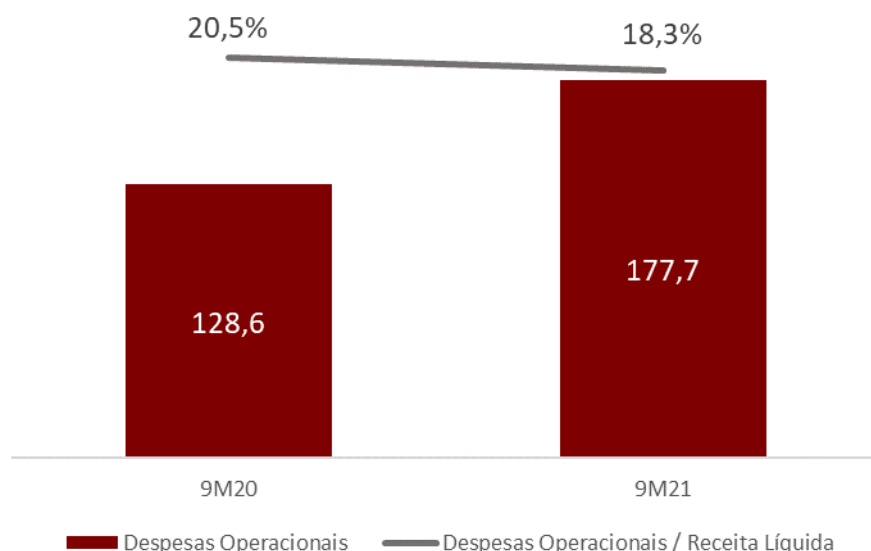
(Em R\$1000, exceto %)	9M21	9M20	9M21 x 9M20
DESPESAS (RECEITAS) OPERACIONAIS	(177.748)	(128.562)	38,3%
Despesas comerciais	(117.506)	(84.842)	38,5%
Despesas administrativas	(57.857)	(38.844)	48,9%
<u>Outras receitas (despesas) operacionais líquidas</u>	<u>(2.384)</u>	<u>(4.876)</u>	<u>-51,1%</u>
% Receita Líquida	-18,3%	-20,5%	2,3 p.p.

Despesas Operacionais (R\$ MILHÕES)



Comentário: RESULTADOS 3T21

do Desempenho



Conforme explicado no relatório do segundo trimestre, houve no 2T21 gastos pontuais em marketing, propaganda e comunicação, principalmente com o lançamento da campanha Sorteio Apê Grátis P&P, a inauguração de 5 novas lojas Plano&Plano, a reabertura das centrais e a retomada dos esforços de investimentos de marketing após a flexibilização do Plano São Paulo da Covid 19. Como era esperado, no 3T21 começamos a ver uma diluição desses gastos com as vendas do trimestre. Parte desses gastos não se manteve no mesmo patamar, diminuindo sua participação em relação às vendas realizadas, uma vez que essa parcela das ações concentradas no segundo trimestre terá abrangência anual.

Quanto às despesas com pessoal, somando Comercial e Administrativo, o crescimento do 3T21 em relação ao 3T20 ocorreu por dois motivos principais.

Primeiro: aumento nas despesas de pessoal proveniente da provisão de participação nos resultados. Em 2020, o provisionamento e respectivo impacto dessa despesa ocorreu todo em dezembro, enquanto em 2021 a provisão é reconhecida no resultado na proporção 1/12 ao mês do valor esperado para o ano e representou R\$ 7,0 milhões nos primeiros nove meses de 2021. Nos dados trimestrais, sem o efeito dessa provisão, o crescimento das despesas de pessoal do 3T20 para o 3T21 seria de 13,7%, explicado abaixo pelo segundo motivo.

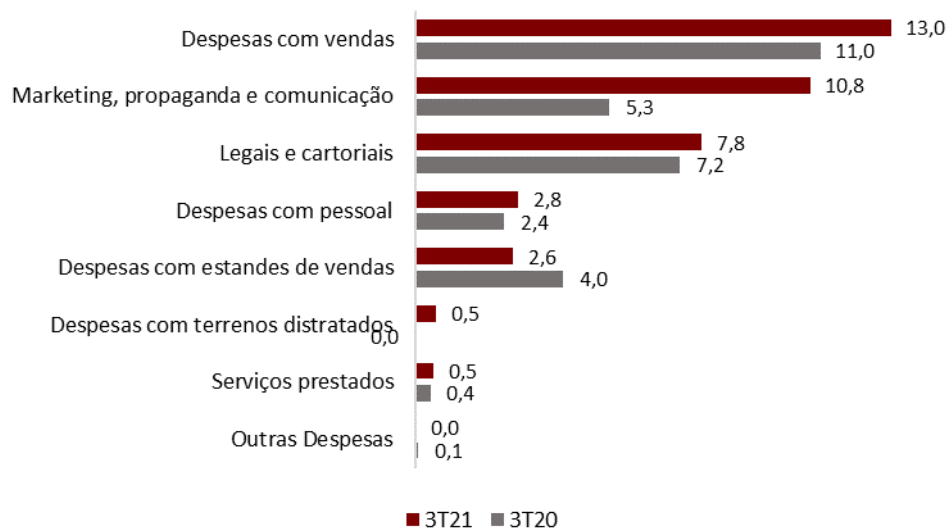
Segundo: aumento de *headcount*. Com crescimento acelerado nos lançamentos e nas vendas, houve a necessidade de reforçar a equipe para os novos patamares atingidos até esta data, bem como para atender o crescimento projetado no futuro próximo. Uma ação relevante foi a criação da Plano&Casa, uma equipe de vendas CLT. Essa nova estrutura possuía 48 funcionários no final de setembro e os objetivos são, além de aumentar as vendas, direcionar esforços para empreendimentos estratégicos e reduzir o custo de aquisição de novos clientes.

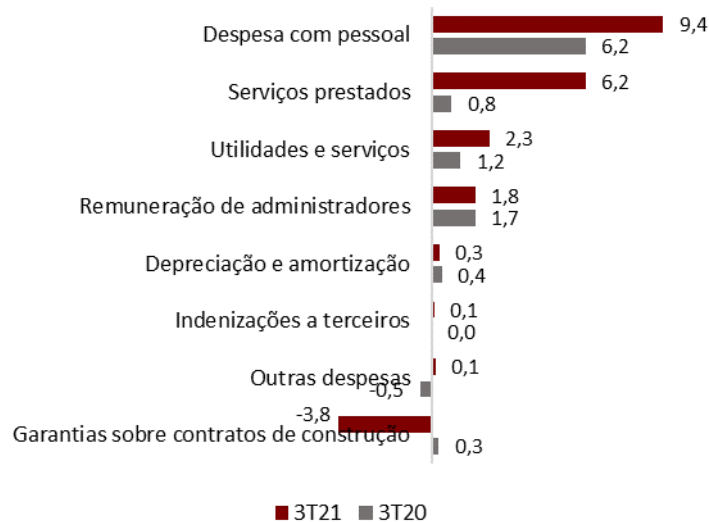


Comentário: RESULTADOS 3T21 do Desempenho

Na linha de serviços prestados, somando Comercial e Administrativo, as despesas do 3T21 foram 14,6% menores que no 2T21. Em comparação com o 3T20, as despesas foram significativamente maiores. Houve uma reclassificação no 3T20 de R\$ 2,6 milhões de serviços relacionados ao IPO, valor este revertido da despesa e alocado no patrimônio líquido. Outro aumento relevante nessa linha ocorreu com implantação e desenvolvimento de novos sistemas, com despesas cerca de R\$ 0,7 milhão acima do ano anterior.

DESPESAS COMERCIAIS (R\$ MILHÕES)



Comentário RESULTADOS 3T21
do Desempenho**DESPESAS ADMINISTRATIVAS**
(R\$ MILHÕES)**RESULTADO OPERACIONAL**

O resultado operacional do 3T21 atingiu R\$ 48,2 milhões, um aumento de 19,8% comparado ao mesmo período do ano anterior. Ao comparar o 3T21 com o 2T21, houve aumento de 6,3 p.p. na margem operacional, devido ao efeito positivo do trabalho de repasse gradual de inflação de custos no preço de venda que vem sendo realizado nos lançamentos e estoques e à redução de despesas no trimestre.

Comparação trimestral:

(Em R\$1000, exceto %)	3T21	2T21	3T21 x 2T21	3T20	3T21 x 3T20
Resultado operacional	48.196	27.898	72,8%	40.226	19,8%
Margem operacional	14,7%	8,4%	6,3 pp	17,5%	-2,8 pp

Comparação do acumulado do ano:

(Em R\$1000, exceto %)	9M21	9M20	9M21 x 9M20
Resultado operacional	131.535	102.157	28,8%
Margem operacional	13,5%	16,3%	-2,8 pp



Comentário: RESULTADOS 3T21 do Desempenho

RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro da Companhia no trimestre foi de cerca de R\$1,4 milhões negativos, uma melhora de 29,4% quando comparado ao mesmo período do ano anterior. O principal efeito positivo veio das variações monetárias, devido a uma alteração de metodologia para atualização do saldo devedor de permuta de terrenos, anteriormente alocado em despesa e atualmente no custo.

Comparação trimestral:

(Em R\$1000, exceto %)	3T21	2T21	3T21 x 2T21	3T20	3T21 x 3T20
RECEITAS (DESPESAS) FINANCEIRAS	(1.390)	(2.979)	-53,3%	(1.969)	-29,4%
Despesas financeiras	(2.949)	(4.107)	-28,2%	(3.010)	-2,0%
Receitas financeiras	1.558	1.128	38,2%	1.041	49,7%

Comparação do acumulado do ano:

(Em R\$1000, exceto %)	9M21	9M20	9M21 x 9M20
RECEITAS (DESPESAS) FINANCEIRAS	(3.773)	(6.414)	-41,2%
Despesas financeiras	(7.651)	(15.005)	-49,0%
Receitas financeiras	3.878	8.591	-54,9%

RESULTADO ANTES DO IR E DA CS

O resultado antes do imposto de renda e da contribuição social totalizou R\$46,8 milhões de lucro no 3T21, com aumento de 22,3% em relação ao 3T20 devido ao efeito positivo do trabalho de precificação que vem sendo realizado nos lançamentos e estoques e à redução de despesas no trimestre. No acumulado dos primeiros nove meses de 2021, houve aumento de 33,4% em comparação com os mesmos nove meses de 2020.

Comparação trimestral:

(Em R\$1000, exceto %)	3T21	2T21	3T21 x 2T21	3T20	3T21 x 3T20
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	46.806	24.920	87,8%	38.257	22,3%
% da receita líquida	14,3%	7,5%	6,8 pp	16,6%	-2,3 pp



Comentário: RESULTADOS 3T21 do Desempenho

Comparação do acumulado do ano:

(Em R\$1000, exceto %)	9M21	9M20	9M21 x 9M20
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	127.763	95.743	33,4%
% da receita líquida	13,1%	15,3%	-2,2 pp

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O imposto de renda e contribuição social apresentou valor 7,9% inferior ao trimestre anterior, devido a um volume de recebimentos cerca de R\$ 60 milhões menor no período, o que por sua vez diminuiu em parte o resultado do caixa do trimestre.

Comparação trimestral:

(Em R\$1000, exceto %)	3T21	2T21	3T21 x 2T21	3T20	3T21 x 3T20
Imposto de renda e contribuição social	(6.744)	(7.324)	-7,9%	(4.857)	38,8%
Imposto de renda e contribuição social - corrente	(6.526)	(7.893)	-17,3%	(5.254)	24,2%
Imposto de renda e contribuição social - deferido	(217)	569	-138,2%	397	-154,7%

Comparação do acumulado do ano:

(Em R\$1000, exceto %)	9M21	9M20	9M21 x 9M20
Imposto de renda e contribuição social	(20.099)	(12.998)	54,6%
Imposto de renda e contribuição social - corrente	(18.643)	(12.874)	44,8%
Imposto de renda e contribuição social - deferido	(1.456)	(124)	1074,3%

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

O lucro líquido atingiu R\$40,1 milhões no 3T21 e R\$ 107,7 milhões no acumulado de nove meses de 2021. Esses valores são, respectivamente, 19,9% e 30,1% maiores que nos mesmos períodos do ano anterior. No acumulado de nove meses em 2021 a Companhia está entregando 11,1% de margem líquida, com uma queda basicamente motivada pelo aumento dos custos de matéria prima.

A Companhia vem gradualmente repassando esta inflação da matéria prima ao preço de venda das unidades em estoque e dos lançamentos, buscando recuperar a margem bruta e consequentemente a margem líquida. Este efeito já pode ser percebido no resultado do 3T21. Comparando o terceiro com



Comentário do Desempenho

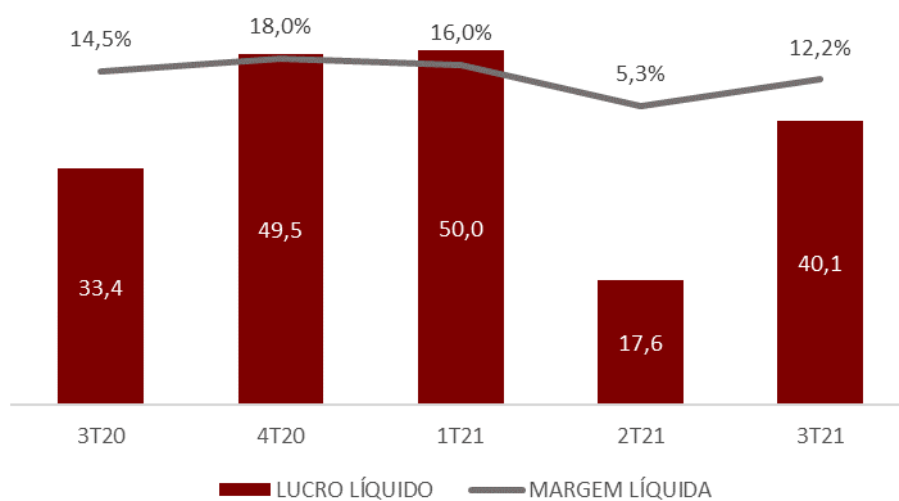
o segundo trimestre de 2021, a margem líquida aumentou 6,9 pontos percentuais, passando de 5,3% no 2T21 para 12,2% no 3T21.

Comparação trimestral:

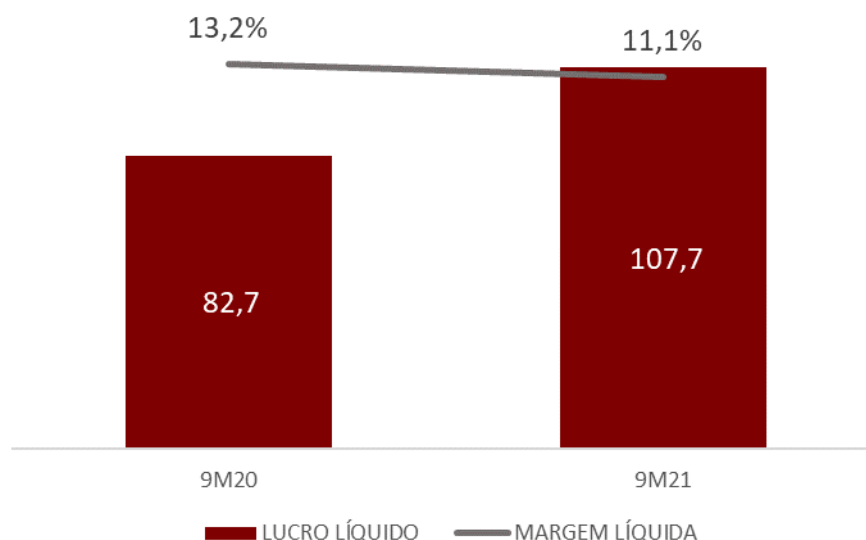
(Em R\$1000, exceto %)	3T21	2T21	3T21 x 2T21	3T20	3T21 x 3T20
Lucro líquido do exercício	40.062	17.596	127,7%	33.400	19,9%
Margem líquida	12,2%	5,3%	6,9 pp	14,5%	-2,3 pp

Comparação do acumulado do ano:

(Em R\$1000, exceto %)	9M21	9M20	9M21 x 9M20
Lucro líquido do exercício	107.664	82.745	30,1%
Margem líquida	11,1%	13,2%	-2,2 pp



Comentário: RESULTADOS 3T21 do Desempenho



EBITDA

No comparativo entre o terceiro trimestre de 2020 e 2021, houve crescimento de 16,0% no EBITDA ajustado, de R\$50,6 milhões para R\$58,7 milhões. No acumulado de nove meses, o crescimento foi de 30,6%, passando de R\$ 127,5 milhões em 2020 para R\$ 166,5 milhões no acumulado de 2021.

EBITDA (em reais mil, exceto quando especificado)	3T21	3T20	3T21 x 3T20	9M21	9M20	9M21 x 9M20
Lucro líquido do exercício	40.062	33.400	19,9%	107.664	82.745	30,1%
(+) Imposto de renda e contribuição social	6.744	4.857	38,8%	20.099	12.998	54,6%
(+) Despesas financeiras, líquidas	1.390	1.969	-29,4%	3.773	6.414	-41,2%
(+) Depreciação e amortização	3.301	5.850	-43,6%	14.987	14.051	6,7%
EBITDA	51.497	46.076	11,8%	146.523	116.208	26,1%
Encargos financeiros apropriados (juros-financeamento)	7.163	4.501	59,1%	19.951	11.253	77,3%
EBITDA ajustado	58.660	50.577	16,0%	166.474	127.461	30,6%
Margem EBITDA ajustado (%)	17,9%	22,0%	-4,1 pp	17,1%	20,4%	-3,3 pp

PRINCIPAIS DESTAQUES PATRIMONIAIS

ENDIVIDAMENTO

Em 30 de setembro de 2021, a dívida bruta somava R\$323,1 milhões, 13,7% menor do que os R\$374,6 milhões registrados em 30 de setembro de 2020. Considerando caixa, equivalentes de caixa e depósitos vinculados de R\$224,0 milhões, a dívida líquida atingiu R\$99,1 milhões ao final do terceiro



Comentário: RESULTADOS 3T21 do Desempenho

trimestre. A relação dívida líquida sobre patrimônio líquido passou de 0,36 em 30 de setembro de 2020 para 0,30 em 30 de setembro de 2021, em consequência do aumento do patrimônio líquido no período com a geração de lucro nos últimos 12 meses.

Dívida Líquida			
(R\$ mil)	30/09/2021	30/09/2020	Var. %
Circulante	17.421	30.200	-42,3%
Não Circulante	305.681	344.357	-11,2%
Dívida Bruta	323.102	374.557	-13,7%
Caixa e Equivalentes de caixa	223.953	297.988	-24,8%
Dívida Líquida	99.149	76.569	29,5%
Patrimônio Líquido	328.025	214.406	53,0%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	0,30	0,36	-5,5p.p.
Grau de Alavancagem [DL / (DL + PL)]	0,23	0,26	-3,1p.p.

GERAÇÃO DE CAIXA

Excluindo o efeito de pagamentos de dividendos e de recompra de ações, a operação da Companhia apresentou geração de caixa de R\$ 0,5 milhão no terceiro trimestre de 2021 e R\$ 28,5 milhões no acumulado de nove meses de 2021.

Geração de Caixa (em milhares de reais)	1T21	2T21	3T21	9M21
Dívida Líquida no início do período	86.466	92.669	98.525	86.466
Dívida Líquida no final do período	92.669	98.525	99.149	99.149
Variação Dívida Líquida	(6.203)	(5.856)	(624)	(12.683)
(+) Dividendos	-	40.000	-	40.000
(+) Recompra de Ações	-	-	1.157	1.157
Geração/Consumo de Caixa Operacional	(6.203)	34.144	533	28.474

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 30 de setembro de 2021, o Patrimônio Líquido totalizou R\$ 328,0 milhões, 53,0% acima dos R\$ 214,4 milhões de 30 de setembro de 2020.



Comentário RESULTADOS 3T21 **Comentário do Desempenho**

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 e de 2021, 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: RESULTADOS 3T21 do Desempenho

ANEXOS

ANEXO 1 – BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO (em R\$ mil, exceto %)	30/09/2021	AV	31/12/2020	AV	AH
ATIVO CIRCULANTE	1.086.859	92,1%	905.420	94,2%	20,0%
Caixa e equivalentes de caixa	223.953	19,0%	204.223	21,2%	9,7%
Contas a receber	183.360	15,5%	151.693	15,8%	20,9%
Imóveis a comercializar	644.731	54,6%	523.351	54,4%	23,2%
Tributos a recuperar	4.898	0,4%	4.088	0,4%	19,8%
Outros créditos	29.917	2,5%	22.065	2,3%	35,6%
ATIVO NÃO CIRCULANTE	93.105	7,9%	55.925	5,8%	66,5%
Contas a receber	47.142	4,0%	15.859	1,6%	197,3%
Imóveis a comercializar	29.912	2,5%	32.474	3,4%	-7,9%
Partes Relacionadas	-	0,0%	-	0,0%	0,0%
Investimentos	2.001	0,2%	-	0,0%	0,0%
Ativos de direito de uso	2.714	0,2%	2.054	0,2%	32,1%
Imobilizado	10.375	0,9%	5.538	0,6%	87,3%
Intangível	961	0,1%	-	0,0%	0,0%
TOTAL DO ATIVO	1.179.964	100,0%	961.345	100,0%	22,7%



Comentário RESULTADOS 3T21 do Desempenho

PASSIVO (em R\$ mil, exceto %)	30/09/2021	AV	31/12/2020	AV	AH
PASSIVO CIRCULANTE	169.779	14,4%	153.063	15,9%	10,9%
Empréstimos e financiamentos	5.133	0,4%	119	0,0%	4213,4%
Debêntures	12.288	1,0%	-	0,0%	0,0%
Fornecedores	43.843	3,7%	22.416	2,3%	95,6%
Credores a pagar por aquisição de imóveis	24.691	2,1%	28.920	3,0%	-14,6%
Obrigações trabalhistas e sociais	21.777	1,8%	15.541	1,6%	40,1%
Obrigações tributárias	7.436	0,6%	5.772	0,6%	28,8%
Adiantamentos de clientes	25.405	2,2%	20.473	2,1%	24,1%
Impostos e contribuições diferidos	8.049	0,7%	6.443	0,7%	24,9%
Partes relacionadas	13.346	1,1%	15.239	1,6%	-12,4%
Provisão para garantia	4.879	0,4%	3.937	0,4%	23,9%
Provisão para distratos	1.889	0,2%	1.513	0,2%	24,9%
Dividendos a pagar	-	0,0%	31.399	3,3%	-100,0%
Arrendamentos a pagar	1.043	0,1%	1.291	0,1%	-19,2%
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	682.160	57,8%	578.138	60,1%	18,0%
Empréstimos e financiamentos	257.681	21,8%	290.570	30,2%	-11,3%
Debêntures	48.000	4,1%	-	0,0%	0,0%
Credores a pagar por aquisição de imóveis	354.741	30,1%	267.600	27,8%	32,6%
Provisão para garantia	10.260	0,9%	10.260	1,1%	0,0%
Impostos e contribuições diferidos	2.139	0,2%	645	0,1%	231,6%
Partes relacionadas	1.871	0,2%	2.138	0,2%	-12,5%
Outros débitos com terceiros - SCP'S	6.512	0,6%	5.330	0,6%	22,2%
Provisão para contingências	196	0,0%	934	0,1%	-79,0%
Provisão para perdas em investimentos	-	0,0%	-	0,0%	0,0%
Arrendamentos a pagar	760	0,1%	661	0,1%	15,0%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	328.025	27,8%	230.144	23,9%	42,5%
Capital social	93.231	7,9%	93.231	9,7%	0,0%
Ações em tesouraria	(1.527)	-0,1%	-	0,0%	0,0%
Reserva de capital	(14.188)	-1,2%	(14.547)	-1,5%	-2,5%
Reservas de lucros	250.523	21,2%	151.460	15,8%	65,4%
Participação dos acionistas não controladores	(14)	0,0%	-	0,0%	0,0%
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.179.964	100,0%	961.345	100,0%	22,7%



Comentário RESULTADOS 3T21
do Desempenho**ANEXO 2 – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO**

(em R\$ mil, exceto %)	3T21	3T20	3T21 x 3T20	9M21	9M20	9M21 x 9M20
RECEITA LÍQUIDA	327.959	230.326	42,4%	973.052	625.863	55,5%
CUSTOS DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS	(224.821)	(146.698)	53,3%	(663.768)	(395.144)	68,0%
% Receita Líquida	-68,6%	-63,7%	(4,9) pp	-68,2%	-63,1%	(5,1) pp
LUCRO BRUTO	103.138	83.628	23,3%	309.283	230.719	34,1%
Margem Bruta	31,4%	36,3%	(4,9) pp	31,8%	36,9%	(5,1) pp
DESPESAS (RECEITAS) OPERACIONAIS	(54.942)	(43.402)	26,6%	(177.748)	(128.562)	38,3%
Despesas comerciais	(38.108)	(30.478)	25,0%	(117.506)	(84.842)	38,5%
Despesas gerais e administrativas	(16.300)	(10.089)	61,6%	(57.857)	(38.844)	48,9%
Resultado da Equivalência Patrimonial	(0)	(1.316)	-	1	(1.316)	-
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(533)	(1.519)	-64,9%	(2.385)	(3.560)	-33,0%
% Receita Líquida	-16,8%	-18,8%	2,1 pp	-18,3%	-20,5%	2,3 pp
RESULTADO OPERACIONAL	48.196	40.226	19,8%	131.535	102.157	28,8%
Margem Operacional	14,7%	17,5%	(2,8) pp	13,5%	16,3%	(2,8) pp
RECEITAS (DESPESAS) FINANCEIRAS	(1.390)	(1.969)	-29,4%	(3.773)	(6.414)	-41,2%
Receitas financeiras	1.558	1.041	49,7%	3.878	8.591	-54,9%
Despesas financeiras	(2.949)	(3.010)	-2,0%	(7.651)	(15.005)	-49,0%
% Receita Líquida	-0,4%	-0,9%	0,4 pp	-0,4%	-1,0%	0,6 pp
RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	46.806	38.257	22,3%	127.763	95.743	33,4%
% Receita Líquida	14,3%	16,6%	(2,3) pp	13,1%	15,3%	(2,2) pp
Imposto de renda e contribuição social	(6.744)	(4.857)	38,8%	(20.099)	(12.998)	54,6%
Imposto de renda e contribuição social - corrente	(6.526)	(5.254)	24,2%	(18.643)	(12.874)	44,8%
Imposto de renda e contribuição social - diferido	(217)	397	-154,7%	(1.456)	(124)	1074,3%
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	40.062	33.400	19,9%	107.664	82.745	30,1%
Margem Líquida	12,2%	14,5%	(2,3) pp	11,1%	13,2%	(2,2) pp

ANEXO 3 – LANÇAMENTOS

Lançamentos Nominais % Plano&Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. (em milhares de reais)								
Período	Lançamentos (s/ permuta física)		A.H.		Lançamentos (c/ permuta física)		A.H.	
	2021	2020	R\$	(%)	2021	2020	R\$	(%)
Jan	-	-	-	0,0%	-	-	-	0,0%
Fev	102.518.402	123.375.072	(20.856.670)	-16,9%	102.518.402	123.375.072	(20.856.670)	-16,9%
Mar	-	-	-	0,0%	-	-	-	0,0%
1º Tri	102.518.402	123.375.072	(20.856.670)	-16,9%	102.518.402	123.375.072	(20.856.670)	-16,9%
Abr	108.144.622	63.534.360	44.610.262	70,2%	109.242.622	63.534.360	45.708.262	71,9%
Mai	109.163.471	-	109.163.471	0,0%	109.163.471	-	109.163.471	0,0%
Jun	135.121.412	185.240.754	(50.119.342)	-27,1%	135.311.111	185.240.754	(49.929.643)	-27,0%
2º Tri	352.429.505	248.775.114	103.654.391	41,7%	353.717.204	248.775.114	104.942.090	42,2%
Acum. 6 meses	454.947.907	372.150.186	82.797.721	22,2%	456.235.606	372.150.186	84.085.420	22,6%
Jul	158.886.418	251.220.722	(92.334.304)	-36,8%	159.278.566	251.220.722	(91.942.156)	-36,6%
Ago	136.523.697	151.784.472	(15.260.775)	-10,1%	137.605.672	151.784.472	(14.178.800)	-9,3%
Set	142.552.666	129.584.584	12.968.082	10,0%	142.552.666	129.584.584	12.968.082	10,0%
3º Tri	437.962.781	532.589.778	(94.626.997)	-17,8%	439.436.904	532.589.778	(93.152.874)	-17,5%
Acum. 9 meses	892.910.688	904.739.964	(11.829.276)	-1,3%	895.672.510	904.739.964	(9.067.454)	-1,0%
Out	ND	287.976.682	ND	ND	ND	287.976.682	ND	ND
Nov	ND	155.131.711	ND	ND	ND	155.131.711	ND	ND
Dez	ND	85.265.513	ND	ND	ND	85.265.513	ND	ND
4º Tri	ND	528.373.906	ND	ND	ND	528.373.906	ND	ND
Acum. 12 meses	ND	1.433.113.870	ND	ND	ND	1.433.113.870	ND	ND

* ND = Não Divulgado



Comentário: RESULTADOS 3T21 do Desempenho

ANEXO 4 – VENDAS

Unidades Vendidas Plano&Plano													
Período	Vendas Brutas		A.H.		Distratos		A.H.		Vendas Líquidas		A.H.		
	2021	2020	Unid.	(%)	2021	2020	Unid.	(%)	2021	2020	Unid.	(%)	
	Unid.	Unid.			Unid.	Unid.			Unid.	Unid.			
	Jan	331	338	(7)	-2,1%	(44)	(40)	(4)	10,0%	287	298	(11)	-3,7%
	Fev	486	399	87	21,8%	(45)	(34)	(11)	32,4%	441	365	76	20,8%
	Mar	1.240	579	661	114,2%	(52)	(30)	(22)	73,3%	1.188	549	639	116,4%
	1º Tri	2.057	1.316	741	56,3%	(141)	(104)	(37)	35,6%	1.916	1.212	704	58,1%
	Abr	589	271	318	117,3%	(86)	(43)	(43)	100,0%	503	228	275	120,6%
	Mai	755	286	469	164,0%	(69)	(63)	(6)	9,5%	686	223	463	207,6%
	Jun	879	473	406	85,8%	(81)	(44)	(37)	84,1%	798	429	369	86,0%
	2º Tri	2.223	1.030	1.193	115,8%	(236)	(150)	(86)	57,3%	1.987	880	1.107	125,8%
	Acum. 6 meses	4.280	2.346	1.934	82,4%	(377)	(254)	(123)	48,4%	3.903	2.092	1.811	86,6%
	Jul	591	424	167	39,4%	(107)	(61)	(46)	75,4%	484	363	121	33,3%
	Ago	566	485	81	16,7%	(55)	(60)	5	-8,3%	511	425	86	20,2%
	Set	779	479	300	62,6%	(33)	(35)	2	-5,7%	746	444	302	68,0%
	3º Tri	1.936	1.388	548	39,5%	(195)	(156)	(39)	25,0%	1.741	1.232	509	41,3%
	Acum. 9 meses	6.216	3.734	2.482	66,5%	(572)	(410)	(162)	39,5%	5.644	3.324	2.320	69,8%
	Out	ND	522	ND	ND	ND	(41)	ND	ND	ND	481	ND	ND
	Nov	ND	511	ND	ND	ND	(34)	ND	ND	ND	477	ND	ND
	Dez	ND	634	ND	ND	ND	(22)	ND	ND	ND	612	ND	ND
	4º Tri	ND	1.667	ND	ND	ND	(97)	ND	ND	ND	1.570	ND	ND
	Acum. 12 meses	ND	5.401	ND	ND	ND	(507)	ND	ND	ND	4.894	ND	ND

* ND = Não Divulgado

Comentário: RESULTADOS 3T21 Comentário do Desempenho

GLOSSÁRIO

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

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

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

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

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

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

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

Landbank: estoque de terrenos disponíveis para lançamentos futuros.

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

SFH: Sistema Financeiro da Habitação.

Comentário do Desempenho



Há 24 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 nove meses findo em 30 de setembro de 2021 (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”, 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

Em razão da pandemia mundial declarada pela Organização Mundial de Saúde (OMS), relacionada ao novo Coronavírus (Covid-19) que vem afetando o Brasil e diversos países no mundo, trazendo riscos à saúde pública e impactos na economia mundial, a Companhia informa que vem tomando as medidas preventivas e de mitigação dos riscos em linha com as diretrizes estabelecidas pelas autoridades de saúde nacionais e internacionais, visando minimizar eventuais impactos no que se refere à saúde e segurança dos colaboradores, familiares, parceiros e comunidades, e à continuidade das operações e dos negócios.

Notas Explicativas

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde (OMS) declarou a pandemia do novo coronavírus, chamado Covid-19, alertando todos os países a adotarem ações preventivas para conter a disseminação do vírus e o cuidado com os infectados. Assim, muitos governos, incluindo o Brasil, adotaram medidas restritivas e de isolamento social, que podem causar efeitos na economia global em virtude da paralização ou desaceleração de diversos setores produtivos.

No Brasil, em 20 de março de 2020, o Senado aprovou o Decreto Legislativo nº 6, reconhecendo o estado de calamidade pública, com o objetivo de elevar os gastos públicos para acompanhar e combater a proliferação da doença, além de proteger a saúde da população, os empregos e a economia do país.

Neste contexto, a Companhia adotou diversas medidas com o intuito de evitar a disseminação do vírus e garantir a preservação da saúde dos nossos colaboradores e a manutenção de seus empregos, bem como de toda a comunidade com a qual se relaciona, sejam eles clientes, fornecedores ou o público em geral.

A primeira delas foi a implantação do trabalho *Home Office* para quase 100% dos colaboradores dos nossos escritórios. Com isso, a Companhia se manteve ativa no cumprimento de tarefas e metas. Pesquisa realizada pela nossa área de Recursos Humanos demonstrou ainda que 91,5% dos nossos funcionários acreditam que termos adotado a estratégia de trabalho remoto foi parcialmente ou totalmente decisivo para segurança e para evitar o contágio pelo Covid-19.

O segundo passo foi o fechamento dos nossos stands e plantões de vendas. Dessa forma, todos nossos atendimentos foram centralizados no atendimento eletrônico.

Nos nossos escritórios, que eventualmente ainda recebiam circulação de pessoas e algumas atividades presenciais, reforçamos a higienização dos ambientes, incluímos pontos de disponibilização de álcool gel, barreira de proteção na recepção (que é responsável pelo relacionamento com prestadores de serviços externos), distribuímos máscaras faciais e todos realizavam a checagem de temperatura corporal ao adentrar nossos ambientes. Todas essas medidas permaneceram em operação até outubro de 2021, quando, tendo em vista o avanço expressivo da vacinação e queda nos índices de contaminação, algumas ações foram flexibilizadas, mas mantendo os cuidados com higienização e disponibilização de álcool gel.

Cuidados nos canteiros de obras

Como a construção civil foi considerada atividade essencial à economia, nossos canteiros de obras continuaram suas atividades regulares. Para tanto, as medidas de prevenção nesses espaços receberam atenção especial, orientadas pelo Sinduscon, Sintracon, Seconci e pelo Ministério da Economia (Secretaria Especial de Previdência e Trabalho – Ofício Circular SEI nº 1247/2020).

Inicialmente, afastamos todos os colaboradores pertencentes ao grupo de risco (acima de 60 anos ou com comorbidades) e demos início a uma campanha interna de conscientização, que contemplou cartazes, comunicados e palestras ao ar livre sobre a prevenção da doença. Suspendemos treinamentos e reuniões em grupo para evitar aglomerações, e as orientações gerais começaram a ser repassadas de forma individual ou em grupos menores e ao ar livre.

A estratégia da Companhia para prevenção ao Covid-19 nos canteiros de obras ainda contempla as seguintes ações:

- Sanitização diária das áreas de vivência, vestiário, escritório, refeitório, portaria, tapumes, áreas de passagem, almoxarifados e equipamentos de proteção individual, além de orientação e fiscalização sobre a própria higienização (e dos EPIs) e utilização de máscaras;
- As portarias foram equipadas com torneira e sabão para que todos lavem as mãos antes de entrar na obra, e houve disponibilização de álcool gel e papel toalha para facilitar a higienização das mãos;
- Verificação da temperatura de cada funcionário na entrada, caso necessário (aqueles com estado febril igual ou acima de 37,5°C são liberados e orientados a direcionar-se até uma Unidade Básica de Saúde e/ou atendimento do Seconci-SP);
- Nos refeitórios, os horários das refeições foram alternados e os espaços ficaram mais distribuídos, com espaçamento de 1,20m entre lugares, para evitar aglomerações; e

Notas Explicativas

- Os vestiários passaram a ser utilizados de forma rápida, em horários alternados e em pequenos grupos.

Todos os funcionários que trabalham nos canteiros de obras da Companhia também recebem máscaras individuais, de uso obrigatório, durante o horário de permanência nas obras. Foi estabelecido, adicionalmente, uma rotina de controle e acompanhamento diário de casos suspeitos e confirmados, até o retorno do colaborador às atividades laborais, com envio de planilha eletrônica diária com todos os casos (suspeitos ou confirmados). Todas as ações podem ser confirmadas por relatório fotográfico realizado semanalmente, contemplando todas as ações e ocorrências.

Como medida adicional de controle, foram adquiridos 550 testes rápidos para Covid-19 a fim de testar funcionários e terceiros no retorno a suas atividades após o afastamento por sintomas de coronavírus. O trabalhador só retorna ao trabalho após avaliação e orientação médica em conjunto com o Secconci-SP e a Global Work.

Reabertura dos stands de venda

Com a retomada do comércio na cidade, como parte do “Plano São Paulo” de reabertura econômica, os stands de venda da Companhia voltaram a funcionar, mesmo que com horários reduzidos, nos primeiros meses de 2021. Para tal, nossas lojas mantiveram as readequações para receber com segurança clientes e colaboradores

Os espaços obedecem a um distanciamento de 2,00m entre as mesas de atendimento, limitando o acesso ao ambiente de visitação do apartamento decorado a uma família por vez. As portas e janelas permanecem abertas a todo momento, para garantir a circulação de ar, e é realizada manutenção preventiva de todos os aparelhos de ar-condicionado.

Dispensers com álcool gel 70% estão em diversos pontos de nossas lojas para higienização das mãos, com medição da temperatura corporal no acesso às lojas, e os clientes passam por tapetes sanitizantes. As medidas de sanitização de copas, banheiros, maçanetas, mesas de atendimento e trabalho, piso, computadores, telefones e balcões de recepção e simulação, continuam reforçadas. A máscara semifacial é de uso obrigatório durante toda a permanência em nossos espaços. A partir de 05/03/2021, quando o Plano São Paulo entrou na fase vermelha, os stands permaneceram fechados durante o mês de março para atendimento ao cliente, sendo reabertos em abril.

Ações sociais na pandemia

A pandemia tem sido mais difícil para a comunidade carente de nosso País, que sofre pela desigualdade social e, nesse momento, sente falta de itens básicos para sua sobrevivência. Assim, a Companhia, nesse período, doou R\$ 25.000 (vinte e cinco mil reais) à campanha #IpponNoCorona, do Instituto Reação, uma organização não governamental liderada pelo medalhista olímpico Flávio Canto, a fim de auxiliar famílias de regiões menos favorecidas por meio da doação de cestas básicas digitais.

Também nos solidarizamos com a Campanha Do Mesmo Lado, da Abrainc, que auxilia famílias em situação de vulnerabilidade durante a pandemia do Covid-19. Para tal, contribuimos com R\$ 30.000 (trinta mil reais), que serão revertidos, também, em cestas básicas.

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.

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 eventuais instrumentos financeiros mensuradas pelo valor justo.

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

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 2020. Desta forma, estas informações contábeis intermediárias devem ser lidas em conjunto com as referidas demonstrações financeiras individuais e consolidadas emitidas e divulgadas em 19 de março de 2021 no jornal O Dia SP e em 20 de março de 2021 no Diário Oficial do Estado de São Paulo, e disponibilizadas no seguinte site: ri.planoepiano.com.br.

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

As informações contábeis intermediárias foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetuou uma avaliação da capacidade da Companhia em dar continuidade às suas atividades e não identificou dúvidas da capacidade operacional.

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2021 foram aprovadas para emissão e divulgação em 11 de novembro de 2021, considerando os eventos subsequentes até esta data.

Notas Explicativas

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, retornos variáveis advindos de seu envolvimento com a entidade e tem a habilidade de afetar esses retornos exercendo seu poder sobre a entidade. As informações contábeis intermediárias das controladas são incluídas nas informações contábeis intermediárias consolidadas a partir da data em que a Companhia obtiver o controle até a data em que o controle deixa de existir.

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

3. Novas normas, alterações e interpretações

As seguintes novas normas/alterações foram emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e pelo International Accounting Standards Board (IASB), estão em vigor para o período findo em 30 de setembro de 2021, e não trouxeram impactos às informações contábeis intermediárias da Companhia:

- **Alterações ao CPC 15 (R1): Definição de negócios**

As alterações do CPC 15 (R1) esclarecem que, para ser considerado um negócio, um conjunto integrado de atividades e ativos deve incluir, no mínimo, um input - entrada de recursos e um processo substantivo que, juntos, contribuam significativamente para a capacidade de gerar output - saída de recursos. Além disso, esclareceu que um negócio pode existir sem incluir todos os inputs - entradas de recursos e processos necessários para criar outputs - saída de recursos. Essas alterações não tiveram impacto sobre as informações trimestrais individuais e consolidadas da Companhia.

- **Alterações no CPC 38, CPC 40 (R1) e CPC 48: Reforma da Taxa de Juros de Referência.**

As alterações aos Pronunciamentos CPC 38, CPC 48, e CPC 40, fornecem isenções que se aplicam a todas as relações de proteção diretamente afetadas pela reforma de referência da taxa de juros. Uma relação de proteção é diretamente afetada se a reforma suscitar incertezas sobre o período ou o valor dos fluxos de caixa baseados na taxa de juros de referência do item objeto de hedge ou do instrumento de hedge. Essas alterações não têm impacto nas informações trimestrais individuais e consolidadas da Companhia, uma vez que este não possui relações de hedge de taxas de juros.

- **Alterações no CPC 26 (R1) e CPC 23: Definição de material**

As alterações fornecem uma nova definição de material que afirma, "a informação é material se sua omissão, distorção ou obscuridade pode influenciar, de modo razoável, decisões que os usuários primários das demonstrações contábeis de propósito geral tomam como base nessas demonstrações contábeis, que fornecem informações financeiras sobre relatório específico da entidade".

As alterações esclarecem que a materialidade dependerá da natureza ou magnitude de informação, individualmente ou em combinação com outras informações, no contexto das demonstrações financeiras. Uma informação distorcida é material se poderia ser razoavelmente esperado que influencie as decisões tomadas pelos usuários primários. Essas alterações não tiveram impacto sobre as informações trimestrais individuais e consolidadas, nem se espera que haja algum impacto futuro para a Companhia.

- **Revisão no CPC 00 (R2): Estrutura Conceitual para Relatório Financeiro**

O pronunciamento revisado traz alguns novos conceitos, fornece definições atualizadas e critérios de reconhecimento para ativos e passivos e esclarece alguns conceitos importantes. Essas alterações não tiveram impacto nas informações trimestrais individuais e consolidadas da Companhia.

Notas Explicativas

- **Alterações no CPC 06 (R2): Benefícios Relacionados à Covid-19 Concedidos para Arrendatários em Contratos de Arrendamento.**

As alterações preveem concessão aos arrendatários na aplicação das orientações do CPC 06 (R2) sobre a modificação do contrato de arrendamento, ao contabilizar os benefícios relacionados como consequência direta da pandemia Covid - 19.

Como um expediente prático, um arrendatário pode optar por não avaliar se um benefício relacionado à Covid-19 concedido pelo arrendador é uma modificação do contrato de arrendamento. O arrendatário que fizer essa opção deve contabilizar qualquer mudança no pagamento do arrendamento resultante do benefício concedido no contrato de arrendamento relacionada ao Covid-19 da mesma forma que contabilizaria a mudança aplicando o CPC 06 (R2) se a mudança não fosse uma modificação do contrato de arrendamento.

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

- Contratos de seguros (alterações à IFRS 17 e IFRS 4);
- Referências à Estrutura Conceitual (alterações à IFRS 3);
- Produtos antes do uso pretendido (alterações à IAS 16);
- Contratos onerosos – custo de cumprimento de um contrato (alterações à IAS 37);
- Ciclo anual de melhorias às normas IFRS 2018-2020 (alterações à IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 e IAS 41); e
- Classificação de passivo como circulante e não circulante (alterações à IAS 1).

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Caixa	140	49	140	49
Bancos	1.298	272	117.818	85.037
Aplicações financeiras (a)	13.144	30.055	105.995	119.137
Total	14.582	30.376	223.953	204.223

- (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 94,7% a 100% do CDI. A Administração utilizará os recursos em suas operações de curto prazo.

Notas Explicativas

5. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Unidades em construção	-	-	245.767	176.169
Unidades concluídas	-	-	4.943	8.000
Prestação de serviços	208	208	208	-
Provisão de distratos	-	-	(10.010)	(10.641)
Perda Esperada com Crédito (PEC)	-	-	(4.270)	(3.068)
Ajuste a valor presente	-	-	(6.136)	(2.908)
Total	208	208	230.502	167.552
Circulante	-	-	183.360	151.693
Não circulante	208	208	47.142	15.859

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 a 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 30 de setembro de 2021 foi uma reversão de R\$ 3.228 (R\$1.828 em 30 de setembro de 2020 e reversão de R\$ 1.760 no exercício findo em 31 de dezembro de 2020), e a taxa de desconto utilizada foi de 4,26 % a.a. em 30 de setembro de 2021 (4,31% a.a. em 30 de setembro de 2020 e 3,8% a.a. em 31 de dezembro de 2020).

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Vencidas				
Até 60 dias	-	-	14.803	13.482
De 61 a 90 dias	-	-	3.273	1.239
De 91 a 180 dias	-	-	2.590	2.110
Acima de 180 dias	-	-	3.508	2.664
Subtotal	-	-	24.174	19.495
A vencer				
Até 01 ano	-	-	179.824	148.815
Até 03 anos	208	208	45.184	15.852
Acima de 01 a 03 anos	-	-	1.736	7
Subtotal	208	208	226.744	164.674
Total vencidas e a vencer	208	208	250.918	184.169
Perda Esperada com Crédito (PEC) e ajuste a valor presente				
Perda esperada com crédito	-	-	(4.270)	(3.068)
Provisão para distrato	-	-	(10.010)	(10.641)
Ajuste a valor presente	-	-	(6.136)	(2.908)
Total	-	-	(20.416)	(16.617)
Total	208	208	230.502	167.552

Notas Explicativas

A movimentação das perdas esperadas com créditos e da provisão para distratos no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020, está assim representada:

Movimentação da provisão para distratos

	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
Saldo inicial	(10.641)	(5.600)
Adições	-	(5.041)
Reversão	631	-
Saldo final	(10.010)	(10.641)

Movimentação das perdas esperadas com créditos

	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
Saldo inicial	(3.068)	(3.086)
Adições	(1.202)	-
Reversões	-	18
Saldo final	(4.270)	(3.068)

6. Imóveis a comercializar

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Imóveis concluídos	-	-	2.678	3.102
Imóveis em construção	-	-	542.118	366.016
Terrenos para futuras incorporações	-	-	85.495	120.917
Adiantamento a fornecedores	849	895	31.276	48.783
Provisão para distratos	-	-	7.712	7.180
Juros capitalizados	-	-	5.364	9.827
Total	849	895	674.643	555.825
Circulante	-	-	644.731	523.351
Não circulante	849	895	29.912	32.474

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.

Notas Explicativas

A movimentação dos encargos financeiros capitalizados no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020 está assim representada:

	30/09/2021	31/12/2020
Saldo inicial	9.827	3.322
Encargos financeiros apropriados aos custos dos imóveis (Nota Explicativa nº 23)	(19.951)	(15.432)
Encargos financeiros capitalizados (Nota Explicativa nº 11) (i)	15.488	21.937
Total	5.364	9.827

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

7. Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Ativo				
Conta corrente e mútuos (a)	171.526	126.412	-	-
Não circulante	171.526	126.412	-	-
Passivo				
Conta corrente e mútuos (a)	437.701	380.940	-	-
Outras contas a pagar com partes relacionadas (b)	15.217	17.377	15.217	17.377
Total	452.918	398.317	15.217	17.377
Circulante	451.047	396.179	13.346	15.239
Não circulante	1.871	2.138	1.871	2.138

(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 stands de vendas, publicidade e propaganda e demais despesas comerciais, bem como para o pagamento dos custos de construção e despesas inerentes ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

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

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

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

Notas Explicativas

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

Controladora – ativo não circulante

Ativo não circulante Mútuos com controladas	Controladora	
	30/09/2021	31/12/2020
Plano & Vendas Consultoria De Imóveis	41.621	33.036
Plano Cabreúva Empreend. Imob. Ltda.	8	832
Plano Laranjeira Empreend. Imob. Ltda.	393	81
Plano Carvalho Empreend. Imob. Ltda.	4.811	9.259
Plano Guarita Empreend. Imob. Ltda.	3.604	29.184
Plano Danúbio Empreend. Imob. Ltda.	7.688	6.553
Plano Xingu Empreend. Imob. Ltda.	-	6.270
Plano Tocantins Empreend. Imob. Ltda.	8.331	-
Plano Araguaia Empreend. Imob. Ltda.	5.152	1.399
Plano Iguazu Empreend. Imob. Ltda.	4.972	-
Plano Tigre Empreend. Imob. Ltda.	7.244	9.699
Plano Sena Empreend. Imob. Ltda.	-	794
Plano São Francisco Empreend. Imob. Ltda.	22.046	5.673
Plano Colorado Empreend. Imob. Ltda.	16.370	5.018
Plano Columbia Empreend. Imob. Ltda.	12.096	4.041
Plano Jordao Empreend. Imob. Ltda.	5.932	837
Plano Nilo Empreend. Imob. Ltda.	14.765	9.650
Plano Paraná Empreend. Imob. Ltda.	3.602	692
Plano Reno Empreend. Imob. Ltda.	1.500	1.155
Plano Aracati Empreend. Imob. Ltda.	230	130
Plano Eufrates Empreend. Imob. Ltda.	-	585
Plano Piracicaba Empreend. Imob. Ltda.	790	445
Plano Ipiranga Empreend. Imob. Ltda.	517	-
Plano Tapajós Empreend. Imob. Ltda.	1.404	409
Plano Tejo Empreend. Imob. Ltda.	8.450	670
Total	171.526	126.412

Notas Explicativas

Controladora – passivo circulante

Passivo circulante Mútuos com controladas	Controladora	
	30/09/2021	31/12/2020
Plano Cambara Empreend. Imob. Ltda.	9.854	7.619
Plano Jacarandá Empreend. Imob. Ltda.	52.838	37.413
Plano Pitangueiras Empreend. Imob. Ltda.	12.101	-
Living Brotas Empreend. Imob. Ltda.	37.327	37.392
Plano Videira Empreend. Imob. Ltda.	9.994	14.594
Plano Angelim Empreend. Imob. Ltda.	37.992	36.272
Plano Pinheiro Empreend. Imob. Ltda.	16.363	5.183
Plano Peroba Empreend. Imob. Ltda.	45.627	44.512
Plano Cambuí Empreend. Imob. Ltda.	39.540	51.210
Plano Coqueiro Empreend. Imob. Ltda.	18.199	18.409
Plano Magnólia Empreend. Imob. Ltda.	9.925	1.055
Plano Limeira Empreend. Imob. Ltda.	11.556	3.267
Plano Amazonas Empreend. Imob. Ltda.	18.213	18.778
Plano Madeira Empreend. Imob. Ltda.	65.328	61.265
Plano Xingu Empreend. Imob. Ltda.	8.710	-
Plano Sena Empreend. Imob. Ltda.	231	-
Plano Eufrates Empreend. Imob. Ltda.	430	-
Plano Tocantins Empreend. Imob. Ltda.	-	1.607
Plano Tiete Empreend. Imob. Ltda.	11.053	6.608
Plano Iguaçu Empreend. Imob. Ltda.	-	2.498
Plano Paraíba Empreend. Imob. Ltda.	5.940	3.420
Plano Solimões Empreend. Imob. Ltda.	26.480	27.005
Plano Ipiranga Empreend. Imob. Ltda.	-	2.833
Total	437.701	380.940

(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 corridos pelo CDI até o lançamento do empreendimento e pelo INCC após o lançamento do empreendimento.

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

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

	Controladora e consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
Plano Cambara Empreend. Imob. Ltda.	3.660	3.776
Plano Jacaranda Empreend. Imob. Ltda.	9.686	11.776
Plano Laranjeira Empreend. Imob. Ltda.	1.871	1.825
Total	15.217	17.377
Circulante	13.346	15.239
Não circulante	1.871	2.138

Notas Explicativas

O cronograma de vencimento dessas obrigações está demonstrado a seguir:

	Controladora e consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
2021	13.033	15.239
2022	313	313
Acima de 2022	1.871	1.825
Total	15.217	17.377

(c) Contrato de aluguel

A controlada Plano & Vendas Consultoria de Imóveis Ltda. (adquirida pela Companhia em 1º de julho de 2019) possui contrato de aluguel com empresas dos cotistas controladores, para o imóvel onde se localiza suas instalações, sendo o custo mensal de R\$ 34, sendo a despesa total registrada no período de nove meses findo em setembro de 2021 de R\$ 306 (R\$ 410 no exercício findo em 31 de dezembro de 2020, 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 administradores registrados no trimestre findo em 30 de setembro de 2021 foi de R\$4.449 e R\$5.063 na controladora e no consolidado, respectivamente (em setembro de 2020 foi R\$3.642 e R\$3.869 na controladora e no consolidado, respectivamente). Essas despesas encontram-se registradas na rubrica "Remuneração de administradores" em despesas administrativas do resultado do exercício (Nota Explicativa nº 25).

8. Investimentos e provisão para perdas com investimentos

a) Composição do saldo

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Investimentos controladas	690.791	557.491	2.001	-
Investimento em coligadas	2.001	-	-	-
Subtotal - ativo	692.792	557.491	2.001	-
Investimentos controladas – com passivo				
a descoberto (i)	(20.963)	(42.386)	-	-
Subtotal - passivo	(20.963)	(42.386)	-	-
Total líquido	671.829	515.105	2.001	-

- (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.

Notas Explicativas

b) Movimentações dos investimentos em participações societárias

Nos quadros a seguir estão resumidas as principais movimentações nos investimentos em 30 de setembro de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Saldo em 1º de janeiro	515.105	322.704	-	-
Ganho (perda) na transação entre sócios	-	433	-	-
Cessões de cotas minoritários	-	30	-	-
Adição de investimentos - compra de participações	2.000	2.570	2.000	-
Adição de investimentos - constituição de novas sociedades	50	13.126	-	-
Baixa de investimentos - venda de participações	-	(267)	-	-
Dividendos distribuídos por controladas	-	(10.850)	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	(2.854)	-	-	-
Outros resultados em investimentos	-	(217)	-	-
Equivalência patrimonial – controladas e coligadas	157.528	187.576	1	-
Total	671.829	515.105	2.001	-

Notas Explicativas

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

		30/09/2021					
Investida	(% Particip.)	Balço patrimonial				Controladora	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
Plano Pinheiro Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	22.407	973	21.808	(374)	21.434	(374)
Plano Amazonas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	105.843	62.784	37.229	5.830	43.059	5.830
Plano Madeira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	78.385	2.350	72.941	3.094	76.035	3.094
Plano Cambara Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	88.613	91.694	(2.175)	(906)	(3.081)	(906)
Plano Cambui Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	81.160	24.214	40.368	16.578	56.946	16.578
Plano Carvalho Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	84.221	52.275	14.642	17.304	31.946	17.304
Plano Peroba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	46.436	387	46.911	(862)	46.049	(862)
Plano Jacaranda Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	73.649	11.460	44.496	17.693	62.189	17.693
Living Brotas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	37.724	1.067	36.710	(53)	36.657	(53)
Plano Xingu Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	41.307	9.550	20.657	11.100	31.757	11.100
Plano Angelim Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	41.975	3.278	37.949	748	38.697	748
Plano Guarita Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	114.131	70.614	14.590	28.927	43.517	28.927
Plano Limeira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	57.657	33.541	21.427	2.689	24.116	2.689
Plano Videira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	41.356	15.809	25.960	(413)	25.547	(413)
Plano Solimões Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	27.049	615	26.759	(325)	26.434	(325)
Plano Paraíba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	10.835	306	10.221	308	10.529	308
Plano Magnólia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	19.576	678	13.334	5.564	18.898	5.564
Plano Cabreúva Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	39.508	9.259	13.636	16.613	30.249	16.613
Plano Coqueiro Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	19.049	769	18.629	(349)	18.280	(349)
Plano Iguaçu Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	39.880	31.301	10.661	(2.082)	8.579	(2.082)
Plano Danúbio Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	1.132	8.015	(4.410)	(2.473)	(6.883)	(2.473)
Plano Tiete Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	18.305	8.256	1.606	8.443	10.049	8.443
Plano Araguaia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	23.978	12.430	1.666	9.882	11.548	9.882
Plano Tocantins Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	67.912	59.896	6.713	1.303	8.018	1.303
Plano Nilo Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	47.054	34.659	2.406	9.989	12.395	9.989
Plano Colorado Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	53.839	55.270	(393)	(1.038)	(1.431)	(1.038)
Subtotal						681.533	147.190

Notas Explicativas

Investida	(%) Particip.	30/09/2021					
		Balanco patrimonial				Controladora	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
Plano Ipiranga Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	13.927	10.316	728	2.883	3.611	2.883
Plano Tigre Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	49.068	41.162	292	7.614	7.906	7.614
Plano São Francisco Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	61.188	62.234	(1.012)	(34)	(1.046)	(34)
Plano Sena Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	24.270	24.880	(272)	(338)	(610)	(338)
Plano Columbia Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	19.944	20.425	(56)	(425)	(481)	(425)
Plano & Vendas Consultoria de Imóveis Ltda.	100,00%	875	43.816	(33.988)	(8.953)	(42.932)	(8.953)
Plano Jordao Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	4.993	5.982	(24)	(965)	(989)	(965)
Plano Paraná Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	16.463	16.675	(25)	(187)	(212)	(187)
Plano Piracicaba Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	731	793	5	(67)	(62)	(67)
Plano Tejo Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	30.754	31.127	(22)	(351)	(373)	(351)
Plano Reno Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	1.451	1.512	(5)	(56)	(61)	(56)
Plano Aracati Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	237	230	7	-	7	-
Plano Eufrates Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	14.756	15.228	(7)	(465)	(472)	(465)
Plano Tapajós Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	1.406	1.417	(3)	(8)	(11)	(8)
Plano Laranjeira Empreed. Imob. Ltda. (i)	100,00%	2.886	393	2.504	(11)	2.493	(11)
Plano Pitangueiras Empreed. Imob. Ltda. - SCP (ii)	100,00%	60.532	38.827	9.777	11.928	21.705	11.928
Plano Biritiba Empreed. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	5	10	10	(15)	(5)	(15)
Plano Canoas Empreed. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	186	210	10	(34)	(24)	(34)
Plano Guaporé Empreed. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	294	416	10	(132)	(122)	(132)
Plano Jarí Empreed. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	9	-	10	(1)	9	(1)
Plano Paranapanema Empreed. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	151	187	10	(46)	(36)	(46)
BRO 2020 Participações S.A (iv)	1,86%	33.194	96	33.063	35	2.001	1
Subtotal						(9.704)	10.338
Total investimentos na controladora						671.829	157.528

(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; e

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

Notas Explicativas

		31/12/2020					
Investida	(%) Particip.	Balanco patrimonial				Controladora	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
Plano Pinheiro Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	31.947	10.139	11.969	9.839	21.808	9.839
Plano Amazonas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	58.411	21.182	22.328	14.901	37.229	14.901
Plano Madeira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	77.879	4.938	44.844	28.097	72.941	28.097
Plano Cambara Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	86.241	88.416	(1.215)	(960)	(2.175)	(960)
Plano Cambui Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	110.351	69.984	29.535	10.832	40.367	10.832
Plano Carvalho Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	87.683	73.041	(947)	15.589	14.642	15.589
Plano Peroba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	47.506	595	35.437	11.474	46.911	11.474
Plano Jacaranda Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	75.062	30.566	30.518	13.978	44.496	13.978
Living Brotas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	37.766	1.056	36.688	22	36.710	22
Plano Xingu Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	59.495	38.838	8.564	12.093	20.657	12.093
Plano Angelim Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	44.015	6.067	34.931	3.017	37.948	3.017
Plano Guarita Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	117.886	103.296	(772)	15.362	14.590	15.362
Plano Limeira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	35.693	14.267	8.303	13.123	21.426	13.123
Plano Videira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	26.837	877	21.754	4.206	25.960	4.206
Plano Solimões Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	27.365	606	25.083	1.676	26.759	1.676
Plano Paraíba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	10.880	660	2.940	7.280	10.220	7.280
Plano Magnólia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	18.440	5.106	2.165	11.169	13.334	11.169
Plano Cabreúva Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	81.912	68.276	(1.103)	14.739	13.636	14.739
Plano Coqueiro Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	19.182	553	19.121	(492)	18.629	(492)
Plano Iguaçu Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	11.473	812	3.259	7.402	10.661	7.402
Subtotal						526.749	193.347

Notas Explicativas

Investida	(%) Particip.	31/12/2020					
		Balanco patrimonial				Controladora	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
Plano Danúbio Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	2.550	6.960	(740)	(3.670)	(4.410)	(3.670)
Plano Tiete Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	21.417	19.811	(467)	2.073	1.606	2.073
Plano Araguaia Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	34.693	33.027	(578)	2.244	1.666	2.244
Plano Tocantins Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	36.690	29.976	7.103	(389)	6.714	(389)
Plano Nilo Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	38.276	35.870	(8)	2.414	2.406	2.414
Plano Colorado Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	4.793	5.186	(3)	(390)	(393)	(390)
Plano Ipiranga Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	19.256	18.528	(11)	739	728	739
Plano Tigre Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	21.409	21.117	(5)	297	292	297
Plano São Francisco Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	30.897	31.909	-	(1.012)	(1.012)	(1.012)
Plano Sena Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	524	796	(10)	(262)	(272)	(262)
Plano Columbia Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	4.279	4.335	1	(57)	(56)	(57)
Plano & Vendas Consultoria De Imóveis Ltda.	99,98%	1.036	35.023	(26.791)	(7.196)	(33.982)	(7.194)
Plano Jordao Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	815	839	(11)	(13)	(24)	(13)
Plano Paraná Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	1.093	1.118	2	(27)	(25)	(27)
Plano Piracicaba Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	450	445	8	(3)	5	(3)
Plano Tejo Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	652	674	9	(31)	(22)	(31)
Plano Reno Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	1.152	1.157	(40)	35	(5)	35
Plano Aracati Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	137	130	9	(2)	7	(2)
Plano Eufrates Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	583	590	5	(12)	(7)	(12)
Plano Tapajós Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	407	410	6	(9)	(3)	(9)
Plano Laranjeira Empreed. Imob. Ltda (i).	100,00%	2.585	81	2.519	(15)	2.504	(15)
Plano Pitangueiras Empreed. Imob. Ltda. - SCP (ii)	100,00%	26.995	27.001	12.639	-	12.639	(487)
Subtotal						(11.644)	(5.771)
Total investimentos na controladora						515.105	187.576

(i) Controladas adquiridas em transação entre sócios, conforme demonstrado no item (g) a seguir.

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

Notas Explicativas

d) Principais informações das coligadas e participações societárias no consolidado

Investida	(%) Particip.	30/09/2021					
		Balanco patrimonial				Consolidado	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
BRO 2020 Participações S.A (iv)	1,86%	33.194	96	33.063	35	2.001	1
Total de investimentos no consolidado						2.001	1

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

Notas Explicativas

e) Movimentação dos investimentos na controladora

Investida	(%) Particip	31/12/2020	30/09/2021			
		Saldo final	AFAC	Adições	Equivalência patrimonial	Saldo final
Plano Pinheiro Empreend. Imob. Ltda	100,00%	21.808	-	-	(374)	21.434
Plano Amazonas Empreend. Imob. Ltda	100,00%	37.229	-	-	5.830	43.059
Plano Madeira Empreend. Imob. Ltda	100,00%	72.941	-	-	3.094	76.035
Plano Cambara Empreend. Imob. Ltda	100,00%	(2.175)	-	-	(906)	(3.081)
Plano Cambui Empreend. Imob. Ltda	100,00%	40.367	-	-	16.578	56.945
Plano Carvalho Empreend. Imob. Ltda	100,00%	14.642	-	-	17.304	31.946
Plano Peroba Empreend. Imob. Ltda	100,00%	46.911	-	-	(862)	46.049
Plano Jacaranda Empreend. Imob. Ltda	100,00%	44.496	-	-	17.693	62.189
Living Brotas Empreend. Imob. Ltda	100,00%	36.710	-	-	(53)	36.657
Plano Xingu Empreend. Imob. Ltda	100,00%	20.657	-	-	11.100	31.757
Plano Angelim Empreend. Imob. Ltda	100,00%	37.948	-	-	748	38.696
Plano Guarita Empreend. Imob. Ltda	100,00%	14.590	-	-	28.927	43.517
Plano Limeira Empreend. Imob. Ltda	100,00%	21.426	-	-	2.689	24.115
Plano Videira Empreend. Imob. Ltda	100,00%	25.960	-	-	(413)	25.547
Plano Solimões Empreend. Imob. Ltda	100,00%	26.759	-	-	(325)	26.434
Plano Paraíba Empreend. Imob. Ltda	100,00%	10.220	-	-	308	10.528
Plano Magnólia Empreend. Imob. Ltda	100,00%	13.334	-	-	5.564	18.898
Plano Cabreúva Empreend. Imob. Ltda	100,00%	13.636	-	-	16.613	30.249
Plano Coqueiro Empreend. Imob. Ltda	100,00%	18.629	-	-	(349)	18.280
Plano Iguaçu Empreend. Imob. Ltda	100,00%	10.661	-	-	(2.082)	8.579
Plano Danúbio Empreend. Imob. Ltda	100,00%	(4.410)	-	-	(2.473)	(6.883)
Plano Tiete Empreend. Imob. Ltda	100,00%	1.606	-	-	8.443	10.049
Plano Araguaia Empreend. Imob. Ltda	100,00%	1.666	-	-	9.882	11.548
Plano Tocantins Empreend. Imob. Ltda	100,00%	6.714	-	-	1.303	8.017
Plano Nilo Empreend. Imob. Ltda	100,00%	2.406	-	-	9.989	12.395
Plano Colorado Empreend. Imob. Ltda	100,00%	(393)	-	-	(1.038)	(1.431)
Subtotal		534.338	-	-	147.190	681.528

Notas Explicativas

Investida	(%) Particip	31/12/2020	30/09/2021			
		Saldo final	AFAC	Adições	Equivalência patrimonial	Saldo final
Plano Ipiranga Empreed. Imob. Ltda	100,00%	728	-	-	2.883	3.611
Plano Tigre Empreed. Imob. Ltda	100,00%	292	-	-	7.614	7.906
Plano São Francisco Empreed. Imob. Ltda	100,00%	(1.012)	-	-	(34)	(1.046)
Plano Sena Empreed. Imob. Ltda	100,00%	(272)	-	-	(338)	(610)
Plano Columbia Empreed. Imob. Ltda	100,00%	(56)	-	-	(425)	(481)
Plano & Vendas Consultoria De Imóveis	100,00%	(33.982)	-	-	(8.953)	(42.935)
Plano Jordao Empreed. Imob. Ltda	100,00%	(24)	-	-	(965)	(989)
Plano Paraná Empreed. Imob. Ltda	100,00%	(25)	-	-	(187)	(212)
Plano Piracicaba Empreed. Imob. Ltda	100,00%	5	-	-	(67)	(62)
Plano Tejo Empreed. Imob. Ltda	100,00%	(22)	-	-	(351)	(373)
Plano Reno Empreed. Imob. Ltda	100,00%	(5)	-	-	(56)	(61)
Plano Aracati Empreed. Imob. Ltda	100,00%	7	-	-	-	7
Plano Eufrates Empreed. Imob. Ltda	100,00%	(3)	-	-	(465)	(468)
Plano Tapajós Empreed. Imob. Ltda	100,00%	(7)	-	-	(8)	(15)
Plano Laranjeira Empreed. Imob. Ltda (i).	100,00%	2.504	-	-	(11)	2.493
Plano Pitangueiras Empreed. Imob. Ltda (ii)	100,00%	12.639	(2.854)	-	11.928	21.713
Plano Biritiba Empreed. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	-	-	10	(15)	(5)
Subtotal		(19.233)	(2.854)	10	10.550	(11.527)

Notas Explicativas

Investida	(%) Particip	31/12/2020	30/09/2021			
		Saldo final	AFAC	Adições	Equivalência patrimonial	Saldo final
Plano Canoas Empreed. Imob. Ltda.(iii)	100,00%	-	-	10	(34)	(24)
Plano Guaporé Empreed. Imob. Ltda.(iii)	100,00%	-	-	10	(132)	(122)
Plano Jarí Empreed. Imob. Ltda.(iii)	100,00%	-	-	10	(1)	9
Plano Paranapanema Empreed. Imob. Ltda.(iii)	100,00%	-	-	10	(46)	(36)
BRO 2020 Participações S.A (iv)	1,86%	-	-	2.000	1	2.001
Subtotal		-	-	2.040	(212)	1.828
Total geral		515.105	(2.854)	2.050	157.528	671.829

(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;

(iv) Participação societária em coligada adquirida no exercício, vide detalhes no item (i) a seguir; e

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

Notas Explicativas

Investida	31/12/2019		Adições	Baixas	31/12/2020					Outros resultados	Saldo final
	(%) Particip	Saldo final			Dividendos distribuídos	Cessão	Transação entre sócios	Equivalência patrimonial			
Plano Pinheiro Empreend. Imob. Ltda	99,99%	22.818	-	-	(10.850)	2	-	9.839	-	21.809	
Plano Amazonas Empreend. Imob. Ltda	99,99%	22.325	-	-	-	2	-	14.901	-	37.228	
Plano Madeira Empreend. Imob. Ltda	99,99%	44.839	-	-	-	4	-	28.097	-	72.940	
Plano Cambara Empreend. Imob. Ltda (i)	99,99%	(1.215)	-	-	-	-	-	(960)	-	(2.175)	
Plano Cambui Empreend. Imob. Ltda	99,99%	29.533	-	-	-	3	-	10.832	-	40.368	
Plano Carvalho Empreend. Imob. Ltda	99,99%	(947)	-	-	-	-	-	15.589	-	14.642	
Plano Peroba Empreend. Imob. Ltda	99,99%	35.433	-	-	-	4	-	11.474	-	46.911	
Plano Jacaranda Empreend. Imob. Ltda (i)	99,99%	30.515	-	-	-	3	-	13.978	-	44.496	
Living Brotas Empreend. Imob. Ltda	100,00%	36.688	-	-	-	-	-	22	-	36.710	
Plano Xingu Empreend. Imob. Ltda	99,99%	8.563	-	-	-	1	-	12.093	-	20.657	
Plano Angelim Empreend. Imob. Ltda	99,99%	34.928	-	-	-	3	-	3.017	-	37.948	
Plano Guarita Empreend. Imob. Ltda	99,99%	(772)	-	-	-	-	-	15.362	-	14.590	
Plano Limeira Empreend. Imob. Ltda	99,99%	8.303	-	-	-	1	-	13.123	-	21.427	
Plano Videira Empreend. Imob. Ltda	99,99%	21.751	-	-	-	2	-	4.206	-	25.959	
Plano Solimões Empreend. Imob. Ltda	99,99%	25.078	-	-	-	3	-	1.676	-	26.757	
Plano Paraíba Empreend. Imob. Ltda	99,99%	2.940	-	-	-	-	-	7.280	-	10.220	
Plano Magnólia Empreend. Imob. Ltda	99,99%	2.166	-	-	-	-	-	11.169	-	13.335	
Plano Cabreúva Empreend. Imob. Ltda	99,99%	(1.104)	-	-	-	-	-	14.739	-	13.635	
Plano Coqueiro Empreend. Imob. Ltda	99,99%	19.118	-	-	-	1	-	(492)	-	18.627	
Subtotal		340.960	-	-	(10.850)	29	-	185.945	-	516.084	

Notas Explicativas

Investida	(%) Particip	31/12/2019	31/12/2020							
		Saldo final	Adições	Baixas	Dividendos distribuídos	Cessão	Transação entre sócios	Equivalência patrimonial	Outros resultados	Saldo final
Plano Iguaçu Empreed. Imob. Ltda	99,99%	3.259	-	-	-	-	-	7.402	-	10.661
Plano Danúbio Empreed. Imob. Ltda	99,99%	(740)	-	-	-	-	-	(3.670)	-	(4.410)
Plano Tiete Empreed. Imob. Ltda	99,99%	(467)	-	-	-	-	-	2.073	-	1.606
Plano Araguaia Empreed. Imob. Ltda	99,99%	(577)	-	-	-	-	-	2.244	-	1.667
Plano Tocantins Empreed. Imob. Ltda	99,99%	7.101	-	-	-	1	-	(389)	-	6.713
Plano Nilo Empreed. Imob. Ltda	99,99%	(8)	-	-	-	-	-	2.414	-	2.406
Plano Colorado Empreed. Imob. Ltda	99,99%	(3)	-	-	-	-	-	(390)	-	(393)
Plano Ipiranga Empreed. Imob. Ltda	99,99%	(10)	-	-	-	-	-	739	-	729
Plano Tigre Empreed. Imob. Ltda	99,99%	(5)	-	-	-	-	-	297	-	292
Plano São Francisco Empreed. Imob. Ltda	99,99%	-	-	-	-	-	-	(1.012)	-	(1.012)
Plano Sena Empreed. Imob. Ltda	99,99%	(10)	-	-	-	-	-	(262)	-	(272)
Plano Columbia Empreed. Imob. Ltda	99,99%	1	-	-	-	-	-	(57)	-	(56)
Plano & Vendas Consultoria De Imóveis	99,99%	(26.787)	-	-	-	-	-	(7.194)	-	(33.981)
Plano Jordao Empreed. Imob. Ltda	99,99%	(10)	-	-	-	-	-	(13)	-	(23)
Plano Paraná Empreed. Imob. Ltda	99,99%	2	-	-	-	-	-	(27)	-	(25)
Plano Piracicaba Empreed. Imob. Ltda	99,99%	8	-	-	-	-	-	(3)	-	5
Plano Tejo Empreed. Imob. Ltda	99,99%	9	-	-	-	-	-	(31)	-	(22)
Plano Reno Empreed. Imob. Ltda	99,99%	(40)	-	-	-	-	-	35	-	(5)
Subtotal		(18.277)	-	-	-	1	-	2.156	-	(16.120)

Notas Explicativas

Investida	(%) Particip	31/12/2019	Adições	Baixas	31/12/2020				Outros resultados	Saldo final
		Saldo final			Dividendos distribuídos	Cessão	Transação entre sócios	Equivalência patrimonial		
Plano Aracati Empreed.										
Imob. Ltda	99,99%	9	-	-	-	-	-	(2)	-	7
Plano Eufrates Empreed.										
Imob. Ltda	99,99%	6	-	-	-	-	-	(12)	-	(6)
Plano Tapajós Empreed.										
Imob. Ltda	99,99%	6	-	-	-	-	-	(9)	-	(3)
Koby Administração de Imóveis Ltda. (i)	100,00%	-	51	(267)	-	-	433	-	(217)	-
Plano Laranjeira Empreed.										
Imob. Ltda (i)	100,00%	-	2.519	-	-	-	-	(15)	-	2.504
Plano Pitangueiras Empreed. Imob. Ltda (ii)	100,00%	-	13.126	-	-	-	-	(487)	-	12.639
Subtotal		21	15.696	(267)	-	-	433	(525)	(217)	15.141
Total geral		322.704	15.696	(267)	(10.850)	30	433	187.576	(217)	515.105

(i) Controladas adquiridas em transação entre sócios, conforme demonstrado no item (g) a seguir;

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

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

f) Movimentação dos investimentos no consolidado

Investida	(%) Particip	31/12/2020	30/09/2021		
		Saldo final	Adições	Equivalência patrimonial	Saldo final
BRO 2020 Participações S.A (iv)	1,84%	-	2.000	1	2.001
Total geral		-			

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

Notas Explicativas

g) Informações de sociedades adquiridas e vendidas em transação entre sócios no exercício de 2020

A seguir apresentamos as principais informações quanto às controladas adquiridas no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 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 período findo em 30 de setembro de 2021 houve uma devolução de R\$2.854 nos aportes (AFAC) remetidos para a controlada.

Notas Explicativas

l) Participações societárias adquiridas

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 2021	Consolidado 2021
Em 1º de janeiro de 2021	1.206	2.054
(+) Adições por novos contratos e remensurações	1.549	1.803
(+) Amortização/ depreciação	(671)	(1.143)
Em 30 de setembro de 2021	2.084	2.714

Ativos de direito de uso	Controladora 2020	Consolidado 2020
Em 1º de janeiro de 2020	2.098	3.228
(+) Adições por novos contratos aluguéis	-	-
(+) Amortização/depreciação	(892)	(1.174)
Em 31 de dezembro de 2020	1.206	2.054

b) Passivos de arrendamento

Valores a pagar de arrendamentos	30/09/2021		31/12/2020	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
2021	242	284	832	1.291
2022	735	926	387	717
2023	851	957	38	355
Total	1.828	2.167	1.257	2.363

Juros a apropriar	30/09/2021		31/12/2020	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Valores para liquidação em até 12 meses - passivo circulante	(151)	(238)	(141)	(270)
Valores para liquidação após 12 meses - passivo não circulante	(99)	(126)	(47)	(141)
Total	(250)	(364)	(188)	(411)
Arrendamento a pagar, líquido	1.578	1.803	1.069	1.952
Circulante	889	1.043	832	1.291
Não circulante	689	760	237	661

Notas Explicativas

Movimentação de arrendamentos a pagar

	Controladora	Consolidado
	2021	2021
Em 1º de janeiro de 2021	1.069	1.952
(-) Contraprestação paga	(1.077)	(2.359)
(+) Adições por novos contratos e remensurações	1.549	1.803
(+) Juros apropriados no período	37	407
Em 30 de setembro de 2021	1.578	1.803
Circulante	889	1.043
Não circulante	689	760

c) Valores reconhecidos no resultado

	Controladora	Consolidado
Despesas de depreciação de ativos de direitos de uso	(671)	(1.143)
Despesas com juros de passivos de arrendamento	(37)	(407)
Créditos de PIS e Cofins sobre arrendamento (i)	-	-
Total	(708)	(1.550)

- (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\$ 408 no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021 (R\$ 644 no exercício findo em 31 de dezembro de 2020).

d) Outras considerações

Em atendimento ao ofício CVM/SNC/SEP 02/2019, são apresentados os saldos comparativos de arrendamentos a pagar, direito de uso, da despesa financeira e da despesa de depreciação do período findo em 30 de setembro de 2021, considerando os fluxos futuros estimados de pagamento corrigidos pela inflação.

Fluxos estimados de pagamentos corrigidos pela inflação

	2021	2022	2023	Arrendamento a pagar
IGP-M (*)	16,69%	4,20%	3,80%	
Controladora	242	735	851	1.828
Inflação	40	31	32	104
Com inflação	282	766	883	1.932
Consolidado	284	926	957	2.167
Inflação	47	39	36	123
Com inflação	331	965	993	2.290

- (*) 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	708	735	671	696
Consolidado	1.550	1.609	1.143	1.186

10. Imobilizado

	Via útil	Controladora		Consolidado	
		30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Stand de vendas	De 12 a 18 meses	2.593	-	8.671	3.033
Projetos em desenvolvimento	01 ano	-	1.012	-	1.012
Benfeitorias em imóveis de terceiros	25 anos	466	690	536	779
Equipamentos informática	05 anos	1.003	616	1.133	677
Móveis e utensílios	10 anos	20	21	25	27
Máquinas e equipamentos	10 anos	-	-	10	10
Total		4.082	2.339	10.375	5.538

A movimentação do imobilizado no período findo em 30 de setembro de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020 está demonstrada a seguir:

	30/09/2021						
	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	3.021	106	9	542	2	-	3.680
Transferências	-	(1.014)	-	-	-	-	(1.014)
Depreciação/amortização	(428)	(104)	(233)	(155)	(3)	-	(923)
Saldo em 30/09/2021	2.593	-	466	1.003	20	-	4.082

Notas Explicativas

	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	18.952	106	9	626	2	-	19.695
Transferências	-	(1.014)	-	-	-	-	(1.014)
Depreciação/amortização	(13.314)	(104)	(252)	(170)	(4)	-	(13.844)
Saldo em 30/09/2021	8.671	-	536	1.133	25	10	10.375

	31/12/2020							
	Controladora							
	Stand de vendas	Projetos em desenvolvimento	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Equipamentos informática - hardware	Móveis e utensílios	Máquinas e equipamentos	Instalações	Total
Saldo em 31/12/2019	-	-	658	428	24	-	-	1.110
Aquisições	-	1.138	32	322	-	-	-	1.492
Depreciação/amortização	-	(126)	-	(134)	(3)	-	-	(263)
Saldo em 31/12/2020	-	1.012	690	616	21	-	-	2.339

	Controladora							
	Stand de vendas	Projetos em desenvolvimento	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Equipamentos informática - hardware	Móveis e utensílios	Máquinas e equipamentos	Instalações	Total
Saldo em 31/12/2019	6.892	-	773	473	30	5	-	8.173
Aquisições	10.662	1.139	6	352	1	7	-	12.167
Depreciação/amortização	(14.521)	(127)	-	(148)	(4)	(2)	-	(14.802)
Saldo em 31/12/2020	3.033	1.012	779	677	27	10	-	5.538

Notas Explicativas

11. Empréstimos e financiamentos

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

Instituição financeira	Classificação	Taxas	Controladora		Consolidado	
			30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Caixa Econômica Federal	Crédito Associativo (Financiamento à produção)	126% CDI a.a.	-	-	66.569	8.200
Caixa Econômica Federal	Crédito Associativo (Financiamento à produção)	8,30% ao ano	-	-	196.245	282.489
Total			-	-	262.814	290.689
Circulante			-	-	5.133	119
Não circulante			-	-	257.681	290.570

Crédito associativo – Caixa Econômica Federal

As controladas da Companhia obtiveram linhas de financiamento junto à Caixa Econômica Federal na modalidade de Crédito Associativo (Financiamento à Produção). Em 30 de setembro de 2021, cerca de 75% dos valores captados estão sujeitos aos juros de 8,30% ao ano mais a variação da Taxa Referencial (TR), que atualmente está em 0,0%, e 25% 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.

Notas Explicativas

Cronograma de vencimentos

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

	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
2021	350	119
2022	4.783	26.901
2023	35.363	138.644
2024	69.311	118.330
Acima de 2024	153.007	6.695
Total	262.814	290.689

Movimentação no período

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Saldo inicial	-	30.059	290.689	240.383
Captações	-	-	322.347	440.417
Juros incorridos	-	828	-	829
Juros incorridos - capitalizados (i)	-	-	15.488	21.937
Pagamento de juros e principal	-	(30.887)	(365.710)	(412.877)
Saldo final	-	-	262.814	290.689

- (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).

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.

Notas Explicativas

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:	a) Submeter as demonstrações financeiras da Companhia à auditoria por auditor independente registrado na CVM e enviá-las à B3 e ao agente fiduciário; b) Proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros; c) Fornecer ao agente fiduciário e à CVM todas as informações e documentações legais pertinentes; 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; e) Manter seguros adequados para seus bens e ativos relevantes, conforme práticas correntes de mercado; 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.

Cronograma de vencimentos

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

	Controladora e consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
2021	288	-
2022	24.000	-
2023	36.000	-
Total	60.288	-
Circulante	12.288	-
Não circulante	48.000	-

Movimentação no período

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

	Controladora e consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
Saldo inicial	-	-
Captações	60.000	-
Juros incorridos	1.003	-
Pagamento de juros e principal	(715)	-
Saldo final	60.288	-

Notas Explicativas

13. Fornecedores

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Fornecedores de bens e serviços	3.665	473	29.734	11.875
Cauções e retenções contratuais	-	-	14.109	10.541
Circulante	3.665	473	43.843	22.416

14. Credores a pagar por aquisição de imóveis

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

a) Composição do saldo

	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
Contas a pagar pela aquisição de terrenos - (i)	269.166	289.600
Contas a pagar pela aquisição de terrenos - SCPs (ii)	48.359	5.330
Outras contas a pagar pela aquisição de terrenos	61.907	1.590
Total	379.432	296.520
Circulante	24.691	28.920
Não circulante	354.741	267.600

- (i) Refere-se às contas a pagar pela aquisição de terrenos com preço mínimo atualizado pelo INCC e IPCA ou percentual do VGV (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.

b) Cronograma previsto de pagamento

A tabela a seguir apresenta a previsão de pagamento:

	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
2021	16.514	28.920
2022	8.177	8.821
2023	10.015	14.373
Acima de 2023	344.726	244.406
Total	379.432	296.520

Notas Explicativas

15. Obrigações trabalhistas e sociais

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Salários e ordenados a pagar	1.060	1.123	2.355	1.880
Gratificações a pagar	6.672	5.995	7.019	6.342
Provisão de férias e encargos a pagar	1.373	2.407	3.339	5.129
Provisão de 13º salário e encargos a pagar	2.674	-	6.709	-
INSS e FGTS a recolher	605	546	1.470	1.115
IRRF a recolher	534	746	880	1.065
Outras	2	4	5	10
Total	12.920	10.821	21.777	15.541

16. Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Por recebimentos das vendas de imóveis	-	-	20.036	15.106
Por permutas de terrenos	-	-	4.965	4.965
Outros adiantamentos	244	191	404	402
Total	244	191	25.405	20.473

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

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

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

17. Provisão para contingências

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Processos cíveis	-	-	196	934
Total	-	-	196	934

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 2019	-	1.245
Provisões constituídas (revertidas) durante o exercício	-	530
Pagamentos realizados	-	(841)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	-	934
Provisões constituídas (revertidas) durante o exercício	-	(227)
Pagamentos realizados	-	(511)
Saldo em 30 de setembro de 2021	-	196

No período findo em 30 de setembro de 2021 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2020, os processos com prognóstico de perda possível da Companhia e suas controladas, não são provisionados e estão a seguir demonstrados:

	Valores		Quantidade de processos	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Processos cíveis	4.489	1.111	21	20
Processos tributários	4.916	1.439	11	5
Processos trabalhistas	651	2.001	2	10
Total	10.056	4.552	34	35

Em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, não existiam depósitos judiciais nas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

18. Impostos e contribuições diferidos

a) Composição dos saldos

	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
Empresas tributadas pelo lucro presumido		
Imposto de renda e contribuição social	4.841	3.390
PIS e Cofins	5.347	3.698
Total	10.188	7.088
Circulante	8.049	6.443
Não circulante	2.139	645

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

Os montantes classificados como não circulante serão realizados a partir de setembro de 2022 e estão consistentes com a segregação das contas a receber.

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

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

	Controladora				Consolidado			
	01/01/2021 a	01/01/2020 a	01/07/2021 a	01/07/2020 a	01/01/2021 a	01/01/2020 a	01/07/2021 a	01/07/2020 a
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	107.915	82.784	40.128	33.426	127.764	95.743	46.806	38.257
Ajustes para refletir a alíquota efetiva								
Resultado de equivalência patrimonial	(157.528)	(117.944)	(52.006)	(42.317)	(1)	1.316	-	1.316
Base de cálculo	(49.613)	(35.160)	(11.878)	(8.891)	127.763	97.059	46.806	39.573
(x) Aplicação de alíquotas do IRPJ - 25% e da CSLL - 9%	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%
Encargos (Créditos) nominal	(16.868)	(11.954)	(4.039)	(3.023)	43.439	33.000	15.914	13.455
Efeito da tributação pelo lucro presumido ou pelo patrimônio de afetação (RET)	17.119	11.994	4.105	3.050	(23.340)	(20.002)	(9.171)	(8.598)
Total dos impostos	251	40	66	27	20.099	12.998	6.743	4.857
(=) Imposto de renda e contribuição social correntes no resultado	(251)	(40)	(66)	(27)	(18.643)	(12.874)	(6.526)	(5.254)
(=) Imposto de renda e contribuição social diferidos no resultado	-	-	-	-	(1.456)	(124)	(217)	397
Total	(251)	(40)	(66)	(27)	(20.099)	(12.998)	(6.743)	(4.857)

A Controladora adota apuração pelo regime de lucro real e não registra os créditos tributários, pois não espera que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para uso na compensação das diferenças temporárias. Os saldos dos prejuízos fiscais e das bases negativas, para os quais não há prazo prescricional, são controlados em livros fiscais auxiliares e não são reconhecidos nos registros contábeis.

Para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020, os montantes de prejuízo fiscal é de R\$ 112.675 e R\$ 164.111, respectivamente.

Notas Explicativas

19. Outros débitos com terceiros – SCPs

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

O saldo de débitos com terceiros possui a seguinte composição:

Sócio Participante	Sócios ostensivos	% Part. do sócio Participante	Consolidado	
			30/09/2021	31/12/2020
General Legend Desenvolvimento Imobiliário e Comercial Ltda.	Plano Pinheiros Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30%	490	455
Silva Solar Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Plano Amazonas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	25%	5.714	4.567
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			6.512	5.330

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

Sócios ostensivos	Saldo em 31/12/2020	Resultado (Nota Explicativa nº26)	Saldo em 30/09/2021
Plano Pinheiros Empreendimentos Imobiliários Ltda.	455	35	490
Plano Amazonas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.567	1.147	5.714
Plano Xingu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10	-	10
Plano Limeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	244	-	244
Plano Carvalho Empreendimentos Imobiliários Ltda.	54	-	54
Não circulante	5.330	1.182	6.512

Notas Explicativas

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

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

	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimentos em construção		
(a) Receita de vendas contratadas	4.249.121	3.100.867
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	3.970.129	2.869.591
= Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas (a) - (b)	297.261	231.276
(ii) Receita de indenização por distratos	2.480	677
(iii) Provisão para distratos (passivo)		
Ajuste em receitas apropriadas	(13.698)	(12.832)
Ajuste em contas a receber de clientes	11.218	10.641
Receita (reversão) de indenização por distratos	2.480	677
= Provisão para distratos (passivo)	-	(1.514)
(iv) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimentos em construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	2.438.750	1.729.036
(b) Custos de construção incorridos	(2.253.875)	(1.607.375)
(c) Distratos custos de construção	7.966	7.266
= Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros) (a + b + c)	192.841	128.927
Driver Cl/CO (sem encargos financeiros)	92,09%	92,54%
(v) Custo orçado a apropriar de unidades em estoques		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.009.233	592.162
(b) Custos de construção incorridos	(544.796)	(369.118)
= Custo orçado a apropriar em estoque (sem encargos financeiros) (a + b)	464.437	223.044
Resultados de vendas de imóveis a apropriar	104.420	102.349

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

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

Notas Explicativas

21. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, o capital social da Companhia era de R\$ 100.228 e está representado por 204.256 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, das quais 203.856 ações ordinárias encontram-se em circulação.

Em 30 de junho de 2020, a Companhia registrou a quinta alteração, tendo deliberado e aprovado a transformação da Companhia em sociedade anônima de capital fechado, com a conversão da totalidade das 10.000 (dez mil) cotas, de valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, em que se dividia o capital social da Sociedade, no valor de R\$ 10, em 10.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, atribuindo-se uma ação para cada quota anteriormente detida no capital da Companhia.

Conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 1º de julho de 2020, resolveram os acionistas aumentar o capital social da Companhia no montante de R\$ 60.212, mediante a capitalização dos lucros acumulados da Companhia no valor total do aumento, nos termos do artigo 169 da Lei das S.A., sem emissão de novas ações e mantendo-se inalterada a proporção de participação de cada acionista no capital social da Companhia.

Conforme deliberação da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 21 de agosto de 2020, foi aprovado o desdobramento das 10.000 ações ordinárias de emissão da Companhia à razão de 1 (uma) ação ordinária existente para 20.000 ações ordinárias, resultando em um total de 200.000.000 de ações ordinárias, todas escriturais, nominativas e sem valor nominal. Com exceção da alteração do número de ações de emissão da Companhia, o desdobramento não resulta na modificação do valor total do capital social ou dos direitos conferidos pelas ações de emissão da Companhia a seus titulares, operacionalizado e efetivado de modo a não alterar a participação proporcional dos acionistas no capital social da Companhia, não afetando os direitos e vantagens, patrimoniais ou políticos, das ações de emissão da Companhia.

No dia 15 de setembro de 2020, a Companhia aumentou o capital social em R\$ 40.006 (quarenta milhões e seis mil reais) mediante a emissão de 4.256.000 (quatro milhões, duzentas e cinquenta e seis mil) novas Ações nominativas, escriturais e sem valor nominal, de emissão da Companhia, pelo preço de emissão de R\$ 9,40 por ação, através de oferta pública primária de ações da Companhia.

Dessa forma, em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, o capital social da Companhia é de R\$ 100.228 e está representado por 204.256 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, distribuídas entre os acionistas como segue:

	Quantidade de ações	%
Cyrela Brazil Reality S.A. Empreendimentos e Participações	68.435	
Rodrigo Fairbanks Von Uhlendorff	29.940	
Rodrigo Uchoa Luna	41.549	
Ações em tesouraria	400	
Outros	63.932	
Total	204.256	

Após o aumento de capital social ocorrido no âmbito da distribuição pública primária e secundária de ações de emissão da Companhia realizada em setembro de 2020, a Companhia ainda está autorizada a aumentar seu capital social em R\$ 260.000.

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.

Notas Explicativas

b) Ações em tesouraria

Programa de recompra de ações

Em reunião realizada em 14 de setembro de 2021, o Conselho de Administração aprovou o Programa de Recompra de Ações de sua própria emissão, com início em 24 de setembro de 2021 e 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 30 de setembro de 2021, a Companhia adquiriu 400.000 (quatrocentas mil) ações, o que representa 6,7% 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).

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	400	1.527
Ações alienadas - Plano de outorga de opções de compra de ações	-	-
Saldo em 30 de setembro de 2021	400	1.527
Custo médio das ações em tesouraria (R\$ por ação)		3,79
Valor de mercado das ações em tesouraria		1.527

c) Reserva de capital

O saldo devedor registrado no patrimônio líquido no montante de R\$14.547 em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 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.

Notas Explicativas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a Companhia constituiu o montante de R\$ 31.399 de dividendos mínimos obrigatórios, conforme cálculo demonstrado a seguir:

31/12/2020

Lucro líquido do período atribuído aos acionistas da controladora	132.204
Constituição de reserva legal – %	5%
(-) Reserva legal	6.610
(=) Base de cálculo do dividendo mínimo obrigatório	125.594
Dividendo mínimos obrigatórios - %	25%
(-) Dividendo mínimo obrigatório a pagar	31.399
Lucro destinado a reserva de lucros em 31/12/2020	94.195
(-) Lucros adicionais distribuídos (i)	(8.601)
(=) Lucro destinado a reserva de lucros	85.594

- (i) Em Assembleia Geral Ordinária realizada em 27 de abril de 2021, foi aprovado o pagamento dos dividendos no montante total de R\$ 40.000 referentes ao lucro líquido apurado no exercício findo em 31 de dezembro de 2020, os quais foram liquidados pela Companhia durante o segundo trimestre de 2021.

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 (conforme requerido pela Norma NBC TG 41/Deliberação CVM nº 636/2010):

Básico

	Controladora	
	30/09/2021	30/09/2020
Lucro atribuível aos acionistas controladores	107.664	82.744
Média ponderada de ações em circulação (em milhares) (i)	204.252	200.218
Lucro básico por ação, expresso em reais	0,5271	0,4133

Diluído

	Controladora	
	30/09/2021	30/09/2020
Lucro atribuível aos acionistas controladores	107.664	82.744
Média ponderada de ações em circulação ajustada pelos efeitos dos planos de ações e de opções de ações (i)	205.335	200.218
Lucro diluído por ação, expresso em reais	0,5243	0,4133

- (i) Em 30 de junho de 2020, houve a transformação da Companhia para sociedade anônima. Naquela data, as cotas em circulação em 31 de dezembro de 2019 foram substituídas por ações à razão de 1 cota para cada ação ordinária. Em 21 de agosto de 2020, foi realizada Assembleia Geral Extraordinária, com aprovação do desdobramento das ações ordinárias de emissão da Companhia à razão de 1 (uma) ação ordinária existente para 20.000 (vinte mil) ações ordinárias, resultando em um total de 200.000.000 (duzentos milhões) de ações ordinárias, todas escriturais, nominativas e sem valor nominal, a partir daquela data.

Notas Explicativas

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

1º Programa de Opção de Compra de Ações

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

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

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

Plano de opção de ações

	30/09/2021	
	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	-	-
Em circulação no final do período	7.766.300	R\$ 1,01

Critérios de mensuração do valor justo

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

Na determinação do valor justo das opções das ações no âmbito do Plano de Opção, foram utilizadas as premissas 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 30 de setembro de 2021, o montante reconhecido no resultado foi de R\$359, e foi registrado no grupo de "outras despesas" da rubrica "Despesas administrativas" (Nota Explicativa nº 25).

Notas Explicativas

22. Receita líquida

A composição da receita operacional líquida está demonstrada a seguir:

	Controladora				Consolidado			
	01/01/2021 a 30/09/2021	01/01/2020 a 30/09/2020	01/07/2021 a 30/09/2021	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2021 a 30/09/2021	01/01/2020 a 30/09/2020	01/07/2021 a 30/09/2021	01/07/2020 a 30/09/2020
Venda de imóveis	-	-	-	-	997.119	637.992	336.697	231.448
Serviços prestados	-	1.093	-	1.093	-	1.097	-	627
Reversão (provisão) para distrato	-	-	-	-	87	(1.007)	1.071	2.520
Receita de indenização por distrato	-	-	-	-	168	(30)	75	93
Ajuste a valor presente	-	-	-	-	(3.228)	1.828	(2.871)	961
Impostos sobre vendas e serviços	-	(87)	-	(80)	(21.094)	(14.017)	(7.013)	(5.323)
Receita líquida operacional	-	1.006	-	1.013	973.052	625.863	327.959	230.326

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			
	01/01/2021 a 30/09/2021	01/01/2020 a 30/09/2020	01/07/2021 a 30/09/2021	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2021 a 30/09/2021	01/01/2020 a 30/09/2020	01/07/2021 a 30/09/2021	01/07/2020 a 30/09/2020
Custo dos imóveis vendidos	-	-	-	-	(644.349)	(382.537)	(216.953)	(140.951)
Provisão para distratos	-	-	-	-	532	387	(704)	(1.247)
Encargos financeiros apropriados (Nota Explicativa nº 6)	-	-	-	-	(19.951)	(12.994)	(7.164)	(4.500)
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	-	-	-	-	(663.768)	(395.144)	(224.821)	(146.698)

Notas Explicativas

24. Despesas comerciais

	Controladora				Consolidado			
	01/01/2021 a 30/09/2021	01/01/2020 a 30/09/2020	01/07/2021 a 30/09/2021	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2021 a 30/09/2021	01/01/2020 a 30/09/2020	01/07/2021 a 30/09/2021	01/07/2020 a 30/09/2020
Marketing, propaganda e comunicação	(318)	(1.129)	588	(474)	(33.311)	(21.923)	(10.767)	(5.293)
Legais e cartoriais	-	(5)	-	-	(22.351)	(16.467)	(7.801)	(7.218)
Estandes de vendas	-	21	-	21	(13.314)	(12.160)	(2.644)	(4.040)
Despesas com terrenos distratados	-	-	-	-	(779)	(3.285)	(543)	39
Despesas com pessoal	(2.093)	(4.291)	(734)	(1.646)	(8.205)	(8.528)	(3.765)	(2.430)
Despesas com vendas	-	-	-	-	(37.819)	(20.974)	(12.005)	(11.040)
Serviços prestados	(525)	(832)	(169)	(287)	(1.641)	(1.309)	(485)	(414)
Outras despesas	(30)	(51)	-	(25)	(86)	(196)	(5)	(82)
Despesas comerciais	(2.966)	(6.287)	(315)	(2.411)	(117.506)	(84.842)	(38.015)	(30.478)

25. Despesas administrativas

	Controladora				Consolidado			
	01/01/2021 a 30/09/2021	01/01/2020 a 30/09/2020	01/07/2021 a 30/09/2021	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2021 a 30/09/2021	01/01/2020 a 30/09/2020	01/07/2021 a 30/09/2021	01/07/2020 a 30/09/2020
Despesa com pessoal	(26.487)	(13.649)	(8.751)	(6.265)	(27.691)	(14.553)	(9.362)	(6.207)
Serviços prestados	(9.878)	(5.966)	(2.610)	1.997	(20.297)	(14.165)	(6.226)	(790)
Garantias sobre contratos de construção (i)	1.541	(2.060)	4.045	(273)	1.539	(2.060)	4.043	(273)
Remuneração de administradores	(4.449)	(3.642)	(1.542)	(1.518)	(5.063)	(3.869)	(1.763)	(1.745)
Utilidades e serviços	(1.260)	(949)	(417)	(281)	(4.886)	(3.176)	(2.310)	(1.159)
Indenizações a terceiros	-	-	-	-	(132)	(110)	(100)	(1)
Depreciação e amortização	(1.219)	(801)	(378)	(330)	(1.329)	(1.019)	(312)	(412)
Outras despesas	(682)	290	(346)	614	2	108	(363)	498
Despesas administrativas	(42.434)	(26.777)	(9.999)	(6.056)	(57.857)	(38.844)	(16.393)	(10.089)

- (i) No terceiro trimestre de 2021, a área técnica de engenharia da Companhia conduziu uma revisão sobre o percentual aplicado para constituição da Provisão de garantia sobre contratos de construção. Como resultado dessa análise, o percentual aplicado sobre os custos de construção incorridos foi reduzido de 1,5% para 1,2%, gerando uma reversão no montante de R\$3.718 na controladora e no consolidado.

Notas Explicativas

26. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

	Controladora				Consolidado			
	01/01/2021 a 30/09/2021	01/01/2020 a 30/09/2020	01/07/2021 a 30/09/2021	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2021 a 30/09/2021	01/01/2020 a 30/09/2020	01/07/2021 a 30/09/2021	01/07/2020 a 30/09/2020
Resultado de SCPs	-	-	-	-	(1.182)	(1.568)	33	(639)
Reversão (constituição) de provisão para contingências	-	-	-	-	-	100	-	-
Reversão (constituição) Perdas estimadas com créditos	-	-	-	-	(1.202)	(974)	(564)	92
Outras receitas (despesas)	(37)	(889)	(8)	(763)	(1)	(1.118)	(2)	(972)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(37)	(889)	(8)	(763)	(2.385)	(3.560)	(533)	(1.519)

27. Receitas (despesas) financeiras, líquidas

	Controladora				Consolidado			
	01/01/2021 a 30/09/2021	01/01/2020 a 30/09/2020	01/07/2021 a 30/09/2021	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2021 a 30/09/2021	01/01/2020 a 30/09/2020	01/07/2021 a 30/09/2021	01/07/2020 a 30/09/2020
Receitas financeiras								
Rendimentos de aplicações financeiras	784	328	210	132	2.974	2.656	1.293	919
Multa e juros recebidos	-	-	-	-	198	207	65	49
Descontos obtidos	6	-	-	-	36	23	3	16
Outras receitas financeiras	-	-	-	-	260	1.608	198	57
Total	790	328	210	132	3.468	4.494	1.559	1.041
Despesas financeiras								
Comissões, impostos e taxas bancárias	(190)	(278)	(106)	(81)	(218)	(2.161)	(118)	(1.026)
Juros e multas passivas	(3.147)	(910)	(1.398)	(102)	(5.804)	(1.245)	(2.569)	(17)
Variações monetárias passivas	(1.629)	(1.353)	(262)	(623)	(1.219)	(7.502)	(263)	(1.967)
Total	(4.966)	(2.541)	(1.766)	(806)	(7.241)	(10.908)	(2.950)	(3.010)
Receitas (despesas) financeiras, líquidas - Total	(4.176)	(2.213)	(1.556)	(674)	(3.773)	(6.414)	(1.391)	(1.969)

Notas Explicativas

28. Seguros

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

Em 30 de setembro de 2021, as coberturas totais de seguros contratadas eram R\$ 2.405.737 (R\$ 2.121.129 em 31 de dezembro de 2020) e tinham como natureza, principalmente, a cobertura de riscos cíveis e de engenharia.

A Companhia mantém contrato de seguro D&O para cobertura de despesas Processuais e Honorários Advocatícios com cobertura de R\$ 30.000 em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020.

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		
	30/09/2021	31/12/2020	Classificação
Ativos financeiros			
Caixa e equivalentes de caixa	1.438	321	Valor justo por meio do resultado
Aplicação financeira	13.144	30.055	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber de clientes	208	208	Custo amortizado
Partes relacionadas	171.526	126.412	Custo amortizado
Passivos financeiros			
Fornecedores	(3.665)	(473)	Custo amortizado
Arrendamentos a pagar	(1.578)	(1.069)	Custo amortizado
Debêntures	(60.288)	-	Custo amortizado
Partes relacionadas	(452.918)	(398.317)	Custo amortizado

Notas Explicativas

	Consolidado		
	30/09/2021	31/12/2020	Classificação
Ativos financeiros			
Caixa e equivalentes de caixa	117.958	85.086	Valor justo por meio do resultado
Aplicação financeira	105.995	119.137	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber de clientes	230.502	167.552	Custo amortizado
Passivos financeiros			
Fornecedores	(43.843)	(22.416)	Custo amortizado
Arrendamentos a pagar	(1.803)	(1.952)	Custo amortizado
Empréstimos e financiamentos	(262.814)	(290.689)	Custo amortizado
Debêntures	(60.288)	-	Custo amortizado
Partes relacionadas	(15.217)	(17.377)	Custo amortizado
Outros débitos com terceiros - SCPs	(6.512)	(5.330)	Valor justo por meio do resultado
Credores a pagar por aquisição de imóveis	(379.432)	(296.520)	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;
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização;

Notas Explicativas

- 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 apresentam abaixo as informações suplementares sobre seus instrumentos financeiros que são requeridas pela Instrução CVM nº 475/08, especificamente sobre a análise de sensibilidade complementar à requerida pelas IFRSs e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil.

Na elaboração dessa análise de sensibilidade suplementar, a Companhia adotou as seguintes premissas:

- Definição de um cenário provável do comportamento do risco que, caso ocorra, possa gerar resultados adversos para a Companhia, e que é referenciado por fonte externa independente (Cenário I);
- Definição de dois cenários adicionais com deteriorações de, pelo menos, 25% e 50% na variável de risco considerada (Cenário II e Cenário III, respectivamente); e
- Apresentação do impacto dos cenários definidos no valor justo dos instrumentos financeiros operados pela Companhia e suas controladas.

Notas Explicativas

Os saldos apresentados nos quadros a seguir contemplam os valores da controladora e do consolidado no período findo em 30 de setembro de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020:

Transação	Controladora – 30/09/2021					Consolidado – 30/09/2021				
	Posição	Fator de	Cenário I	Cenário II	Cenário III	Posição	Fator de	Cenário I	Cenário II	Cenário III
	2021	Risco	provável	Variação de 25%	Variação de 50%	2021	Risco	Provável	Variação de 25%	Variação de 50%
Crédito Associativo (Financiamento à produção)	-	-	-	-	-	196.245	TR + 8,3%	8,30%	10,38%	12,45%
Despesa financeira projetada	-	-	-	-	-	-	-	16.288	20.370	24.433
Crédito Associativo (Financiamento à produção)	-	-	-	-	-	66.569	126% CDI	9,94%	12,43%	14,91%
Despesa financeira projetada	-	-	-	-	-	-	-	6.618	8.272	9.927
Debêntures	60.288	60.288	CDI + 2,25%	10,14%	12,68%	60.288	CDI + 2,25%	10,14%	12,68%	15,21%
Despesa financeira projetada	-	-	-	6.113	7.642	-	-	6.113	7.642	9.170
Aplicações financeiras em CDI	54.487	54.487	98,6% do CDI	7,78%	5,83%	105.995	98,6% do CDI	7,78%	5,83%	3,89%
Receita financeira projetada	-	-	-	4.239	3.179	-	-	8.246	6.184	4.123

Transação	Controladora - 31/12/2020					Consolidado - 31/12/2020				
	Posição	Fator de	Cenário I	Cenário II	Cenário III	Posição	Fator de	Cenário I	Cenário II	Cenário III
	2020	Risco	provável	Variação de 25%	Variação de 50%	2020	risco	Provável	Variação de 25%	Variação de 50%
Crédito Associativo (Financiamento à produção)	-	-	-	-	-	290.689	TR + 8,3%	8,30%	10,38%	12,45%
Despesa financeira projetada	-	-	-	-	-	-	-	24.127	30.174	36.191
Aplicações financeiras em CDI	54.487	94,8% do CDI	3,90%	2,93%	1,95%	119.137	94,8% do CDI	3,90%	2,93%	1,95%
Receita financeira projetada	-	-	2.125	1.594	1.062	-	-	4.646	3.485	2.323

Notas Explicativas

Os financiamentos na Crédito Associativo (Financiamento à produção) estão sujeitos a juros de 8,3% ao ano mais a correção pela TR, ou 126% do CDI ao ano. Para verificar a sensibilidade das despesas financeiras, fatores de risco de taxa de juros, aos quais a Companhia está exposta em 30 de setembro de 2021, foram definidos cenários diferentes. Foi utilizada para o cenário base a TR e o CDI previstos para o ano de 2021, equivalente a 0,00% e 7,89% ao ano, respectivamente. A partir do cenário provável desses dois índices, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%. Para cada cenário, foram calculadas as despesas financeiras, não se levando em consideração os efeitos fiscais e o fluxo de pagamentos programado para 2021.

Para as debêntures a pagar, que está vinculada ao CDI (100% deste índice + juros de 2,25% ao ano), considera-se provável a taxa efetiva de setembro de 2021 de 10,14%, a qual foi projetada nos cenários II e III considerando um aumento.

Calculou-se a sensibilidade das aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários a partir do saldo existente em 30 de setembro de 2021, levando em consideração a taxa média.

de rentabilidade de 98,6% do CDI (rentabilidade média dos CDBs das aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários até setembro de 2021) com deterioração de 25% e 50%.

Essas análises de sensibilidade foram preparadas de acordo com a Instrução CVM nº 475/2008, tendo como objetivo mensurar o impacto às mudanças nas variáveis de mercado sobre cada instrumento financeiro da Companhia e de suas controladas. No entanto, a liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados devido à subjetividade que está contida no processo utilizado na preparação dessas análises.

(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:

	30/09/2021	
	Controladora	Consolidado
Dívida total (empréstimos e financiamentos)	(60.288)	(344.703)
(-) Caixa e equivalentes de caixa	14.582	246.178
Total	(45.706)	(98.525)

	31/12/2020	
	Controladora	Consolidado
Dívida total (empréstimos e financiamentos)	-	(290.689)
(-) Caixa e equivalentes de caixa	30.376	204.223
Total	30.376	(86.466)

Notas Explicativas

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

Instrumento	Controladora – 30/09/2021			Consolidado – 30/09/2021		
	Até	De	Total	Até	De	Total
	01 ano	02 a 03 anos		01 ano	02 a 03 anos	
Empréstimos e financiamentos	-	-	-	5.133	257.681	262.814
Debêntures	12.288	48.000	60.288	12.288	48.000	60.288
Fornecedores	3.665	-	3.665	43.843	-	43.843
Obrigações por compra de imóveis	-	-	-	24.691	354.741	379.432
Outros débitos com terceiros - SCPs	-	-	-	-	6.512	6.512
Total	15.953	48.000	63.953	85.955	666.934	752.889

Instrumento	Controladora – 31/12/2020			Consolidado – 31/12/2020		
	Até	De	Total	Até	De	Total
	01 ano	02 a 03 anos		01 ano	02 a 03 anos	
Empréstimos e financiamentos	-	-	-	119	290.570	290.689
Fornecedores	476	-	476	22.419	-	22.419
Obrigações por compra de imóveis	-	-	-	28.920	267.600	296.520
Outros débitos com terceiros - SCPs	-	-	-	-	5.330	5.330
Total	476	-	476	51.458	563.500	614.958

d) Concentração de risco

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

e) Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas em 30 de setembro de 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.

Notas Explicativas

Hierarquia de valor justo

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

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

Durante o período findo em 30 de setembro de 2021 e exercício findo em 2020, a Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos.

30. Transações que não afetam caixa

Para os períodos findos em 30 de setembro de 2021 e 2020, 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	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
Juros capitalizados nos estoques	-	-	15.488	16.280
Transação de capital entre sócios	-	430	-	430
Reconhecimento de direito de uso de ativos	1.549	2.098	1.803	3.228
Permutas financeiras constituídas	-	-	169.117	-
Total	1.549	2.528	186.408	19.938

31. Eventos subsequentes

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

* * *

Notas Explicativas

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM 480

A Diretoria da **Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.**, sociedade por ações com sede na Rua Samuel Morse, nº 74, conjunto 132, Brooklin, CEP 04576-060, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.230.275/0001- 80 ("Companhia"), declara, nos termos do artigo 29, parágrafo 1º, inciso II, combinado com o artigo 25, parágrafo 1º, incisos V e VI, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada, que: (i) reviu, discutiu e concorda com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes da Companhia; e (ii) reviu, discutiu e concorda com as informações trimestrais auditadas da Companhia referentes ao período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2021.

São Paulo, 11 de novembro de 2021.

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

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Grant Thornton Auditores

Independentes

Av. Eng. Luís Carlos Berrini, 105 –

12o andar Itaim Bibi,

São Paulo (SP) Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Acionistas e Administradores da

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.

São Paulo – SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2021, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 – Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 – Review of Interim Financial Information Performed by the Independent

Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance

de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria.

Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

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

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

Ênfase

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

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As informações trimestrais acima referidas incluem as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021, 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, 11 de novembro de 2021

Maria Aparecida Regina Cozero Abdo

CT CRC 1SP-223.177/O-1

Grant Thornton Auditores Independentes

CRC 2SP-025.583/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 nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada, que: (i) reviu, discutiu e concorda com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes da Companhia; e (ii) reviu, discutiu e concorda com as informações trimestrais auditadas da Companhia referentes ao período de três meses encerrado em 30 de setembro de 2021.

11 de novembro de 2021.

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

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

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 30 de setembro de 2021.

11 de novembro de 2021.

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