

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/98B2-B281-64C4-3EE7> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 98B2-B281-64C4-3EE7



Hash do Documento

3739BBA59DC73F4007122E23612F0CE171F2025787EFCA0895D9CE0CF2F8D918

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 18/03/2022 é(são) :

- Angelo Augusto Dell Agnolo Oliveira (Signatário - AZ EDITORES DE JORNAIS LIVROS REVISTAS EIRELI) - 091.260.448-46 em 18/03/2022 05:24 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital - AZ EDITORES DE JORNAIS LIVROS REVISTAS EIRELI - 64.186.877/0001-00



PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

CNPJ: 24.230.275/0001-80

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

PLANO&PLANO CRESCE 51,8% NO ANO DE 2021 E SUPERA R\$ 1,3 BILHÕES EM VENDAS LÍQUIDAS, ATINGINDO NOVO RECORDE HISTÓRICO

São Paulo, 17 de março de 2022 – 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 quarto trimestre de 2021 (4T21).

As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado o contrário, estão apresentadas em milhares de reais (R\$ 1.000) e seguem as normas contábeis internacionais (IFRS), que consideram as orientações técnicas e pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e pelo Conselho Federal de Contabilidade ("CFC"), aplicáveis para o ramo imobiliário e os princípios brasileiros de contabilidade e normas para preparação de relatório financeiro aplicáveis às entidades de incorporação imobiliárias brasileiras e regulamentações pertinentes. As comparações se referem ao mesmo período de 2020 e, eventualmente, ao terceiro trimestre de 2021.

DESTAQUES DO TRIMESTRE / ANO

VENDAS LÍQUIDAS
(R\$ milhões)
No trimestre:
R\$ 305 milhões, 7% acima vs. 4T20

VENDAS LÍQUIDAS
(R\$ milhões)
No ano:
R\$ 1,33 bilhões, 52% acima vs. 2020

VENDAS SOBRE OFERTA
(%)
Últimos 12 meses:
39% em 31/12/21 vs. 32% em 31/12/20

RECEITA LÍQUIDA
(R\$ milhões)
No trimestre:
R\$ 298 milhões, 8% acima vs. 4T20

RECEITA LÍQUIDA
(R\$ milhões)
No ano:
R\$ 1,27 bilhões, 41% acima vs. 2020

ROE
Últimos 12 meses
Fínidos em 31/12/2021:
49%

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 102 fases de empreendimentos desde 2016 na região metropolitana de São Paulo, em bairros estrategicamente escolhidos com demanda para o segmento econômico em que atua. Nosso foco principal tem sido no segmento de baixa renda devido à boa demanda e rentabilidade para essa modalidade de empreendimentos. Neste ano, a Companhia aumentou também o lançamento de empreendimentos para a classe média, com a criação da linha de produtos SPSPACE que gradualmente aumentará sua participação no mix de vendas.

No ano de 2021, a Companhia estabeleceu novos recordes históricos de lançamentos (R\$ 1,46 bilhões), vendas líquidas (R\$ 1,33 bilhões), receita líquida (R\$ 1,27 bilhões) e lucro líquido (R\$ 135 milhões). As vendas líquidas (100% Plano&Plano) representaram um crescimento de 51,8% em relação a 2020 (R\$ 875 milhões), enquanto a receita líquida teve aumento de 41,1% no mesmo período (R\$ 901 milhões em 2020).

De outubro a dezembro de 2021, as vendas líquidas de 1.618 unidades resultaram em um total de R\$ 304,5 milhões em Valor Geral de Vendas (100% Plano&Plano), o que representa um crescimento de 7,1% em relação ao VGV do mesmo período do ano anterior. Por sua vez, a receita líquida cresceu 4,4%, atingindo R\$ 298,2 milhões.

A Companhia apresentou bons indicadores de lançamentos e vendas no 4º trimestre de 2021. Este trimestre também foi marcado pelo efeito da pressão dos custos de produção e repasse parcial dessa inflação de custos nos preços de venda. O INCC acumulado nos últimos 12 meses fínidos em 31 de dezembro de 2021 atingiu 13,85%. A ruptura da cadeia produtiva é um fenômeno global, causando um desequilíbrio na oferta de diversas matérias primas e componentes, com consequente aumento de seus preços. A Companhia procura sempre que possível, repassar os aumentos do INCC para seus preços de venda. Nos últimos meses, dada a impossibilidade de os clientes em alguns perfis de renda mais baixo absorverem o repasse completo do INCC, a Companhia vem equilibrando uma recuperação gradual da inflação nos custos com um bom ritmo de vendas. Como resultado, a Companhia apresentou uma pressão em sua margem bruta e consequentemente em sua margem líquida. Estamos em um momento muito peculiar no setor imobiliário, com demanda aquecida e pressão nos custos de construção. A Companhia está mobilizada para ajustar suas operações ao novo cenário.

O patrimônio líquido da Companhia encerrou o trimestre em R\$ 317,2 milhões, 37,8% acima do patrimônio do final do mesmo período em 2020 (R\$ 230,1 milhões). A rentabilidade sobre patrimônio líquido atingiu 49,4% para os últimos 12 meses, um dos melhores do setor ao considerarmos os resultados das empresas de capital aberto.

A Companhia mantém sua transformação e constante evolução como empresa de capital aberto. Em 2021, houve a divulgação do primeiro relatório de ESG. Nesse período, a Plano&Plano conquistou certificação Great Place to Work (GPTW) e é a única incorporadora no índice IGPTW da B3. Também foram feitas diversas ações na área de recursos humanos, como a implantação de nova forma de avaliação de desempenho, processos para desenvolvimento e retenção de talentos, além da criação de programa de trainees. Além disso, foi desenvolvido o primeiro mapa de riscos e foi implantada a área de auditoria interna. A Companhia foi uma das 17 empresas indicadas ao Prêmio Reclame Aqui 2021, obtendo o 3º lugar entre as incorporadoras. Todas essas ações ajudam os gestores da Companhia a entender o diagnóstico atual, estabelecer novas metas e agir para melhorar os parâmetros mais relevantes.

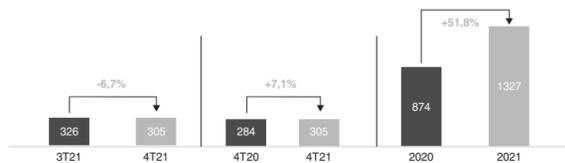
A Administração continua confiante que seguirá expandindo as operações da Companhia de maneira rentável e com riscos controlados. Em 2021, a Companhia lançou programa de recompra de ações e mantém sua convicção no valor de seus ativos. Até 31/12/2021, foram readquiridas 2.350.000 ações, o equivalente a 1,2% do total. Conforme informado na Nota Explicativa 31 (Eventos Subsequentes) referente às demonstrações financeiras do período, até a data desta publicação, a Companhia adquiriu mais 2.000.000 de ações, atingindo 73% do total previsto no referido programa de recompra. Sendo assim, o total de ações recompradas é 4.350.000, o que representa 2,13% do total de ações da Companhia.

VENDAS

As vendas líquidas (100% Plano&Plano) contratadas nos doze meses de 2021 superaram R\$ 1,3 bilhões, valor que representa o maior volume de vendas anuais na história da Companhia. O comparativo entre os anos de 2020 e 2021 mostra crescimento de 51,8% no acumulado anual de vendas (R\$ 874,5 milhões em 2020). No quarto trimestre, as vendas somaram R\$ 304,5 milhões, valor 7,1% superior ao registrado no mesmo período de 2020 (R\$ 284,3 milhões).

VENDAS LÍQUIDAS (R\$ MILHÕES)

100% PLANO&PLANO

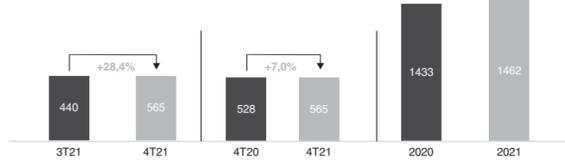


LANÇAMENTOS

A Companhia lançou, no quarto trimestre, 6 fases de empreendimentos novos e 4 novas fases de empreendimentos já lançados, totalizando um volume geral de vendas (VGV) de R\$ 565,4 milhões e representando aceleração (+28,4%) em relação aos R\$ 440,4 milhões lançados no terceiro trimestre de 2021. No acumulado do ano, o volume de lançamentos foi de R\$ 1,46 bilhões em VGV, sendo 19 fases de empreendimentos novos e 9 novas fases de empreendimentos já lançados. O VGV total lançado incluindo permuta foi 2,0% acima dos R\$ 1,43 bilhões lançados durante os doze meses do ano anterior. A participação da Companhia nos lançamentos de 2021 foi de 100%.

LANÇAMENTOS (R\$ MILHÕES)

100% PLANO&PLANO



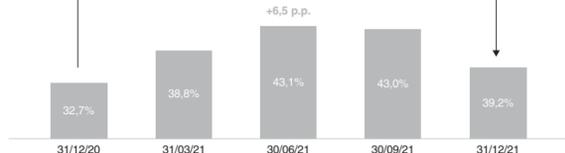
VENDAS SOBRE OFERTA (VSO)

Em 31/12/2021, o indicador de Vendas Sobre Oferta (VSO) dos últimos 12 (doze) meses foi de 39,2%. Ao comparar com o mesmo período em 2020, houve aumento de 6,5 p.p. no VSO em relação aos 32,7% de 31/12/2020, refletindo o bom desempenho comercial e resultando no maior crescimento nas vendas em comparação com o estoque. Em comparação com 30/09/2021, observa-se redução no indicador devido ao alto VGV de R\$ 361,2 milhões lançado em dezembro, que entra na base de cálculo do VSO, mas sem a contrapartida em vendas dado que houve somente um pequeno período ativo de vendas em dezembro.

A Companhia apresentou aumento na proporção de vendas sobre lançamentos ao compararmos o resultado de 2021 com o ano anterior. Em 2020, foram R\$ 874,5 milhões em vendas para R\$ 1.433,1 milhões em lançamentos, uma proporção de 61,0%. Em 2021, foram R\$ 1.327,1 milhões em vendas para R\$ 1.862,0 milhões em lançamentos, uma proporção de 90,8%.

VENDAS SOBRE OFERTA

(ÚLTIMOS 12 MESES)

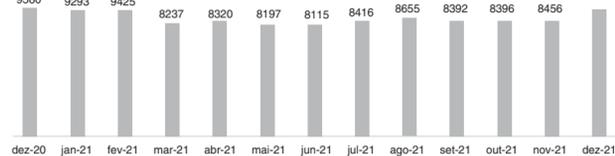


ESTOQUE

A Companhia encerrou o quarto trimestre com 9.477 unidades e um VGV de R\$ 2,1 bilhões em estoque. Esses números representam redução de 1,1% em unidades e aumento de 8,9% em VGV quando comparados com 31/12/2020. Somente no mês de dezembro, houve aumento de 1.021 unidades em estoque, devido ao lançamento de 1.668 unidades no mês. 59,3% do total de estoque em unidades e 58,0% em VGV se referem a 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 31/12/2021, a Companhia detinha 95 unidades prontas em estoque ou 1,0% de seu estoque total em unidades. Esse número representa o equivalente a menos de uma semana de vendas da Companhia e uma redução de 46,0% em relação ao total de unidades prontas em estoque em 31/12/2020. 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.

TERRENOS (LANDBANK)

Ao final do 4T21, o estoque de terrenos somava 1,2 milhões de metros quadrados, com potencial de vendas total de R\$ 9,7 bilhões.

Durante o 4T21, a Companhia adquiriu cinco novos terrenos em São Paulo. O estoque de terrenos está concentrado na região metropolitana de São Paulo, sendo 98% do número de terrenos e do VGV potencial localizados no município de São Paulo. Do custo de aquisição de todo o landbank, 4% será pago em caixa antes dos respectivos lançamentos e 96% será pago a prazo proporcionalmente ao recebimento de caixa referente às vendas efetuadas, na chamada "permuta financeira".

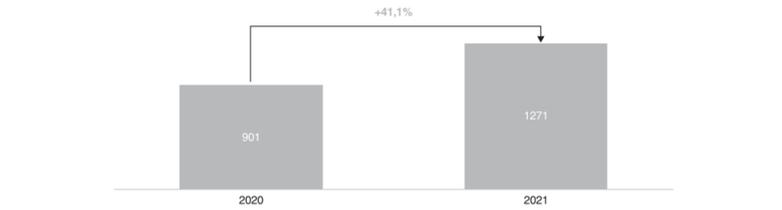
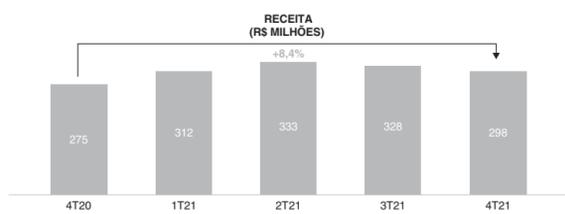
OBRAS

Ao final do quarto trimestre de 2021, o número de obras em andamento totalizou 30 unidades, ante 31 no terceiro trimestre de 2021 e 29 no quarto trimestre de 2020. A Companhia possuía 15.718 unidades em construção ao final de dezembro de 2021.

DESEMPENHO ECONÔMICO – FINANCEIRO

RECEITA

A receita líquida da Companhia somou R\$ 298,2 milhões no 4T21, montante 8,4% superior aos R\$ 275,1 milhões obtidos no mesmo período do ano anterior. A receita tem se mantido sólida, acompanhando a evolução das obras e as vendas de nosso estoque e de lançamentos, obedecendo a norma de reconhecimento da receita pela metodologia do "percentage of completion". POC. No acumulado do ano, a receita cresceu 41,1%, de R\$ 901,0 milhões em 2020 para R\$ 1,27 bilhões em 2021.



CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS

O custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados no 4T21 foi de R\$ 210,7 milhões, representando 70,7% da receita líquida do período. Comparativamente, os R\$ 224,8 milhões registrados no 3T21 representavam 68,6% da receita líquida do período. A variação nos custos será detalhada a seguir no item Lucro Bruto e Margem Bruta.

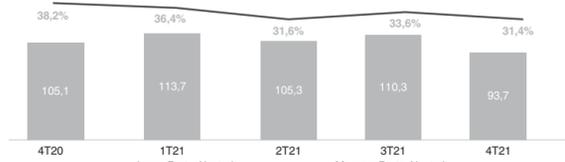
Período	Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados (R\$ milhões)	% da Receita Líquida
4T21	(210.723)	-70,7%
3T21	(224.821)	-68,6%
4T21 x 3T21	-6,3%	-2,1 pp
4T20	(174.192)	-63,3%
4T21 x 4T20	21,0%	-7,3 pp

Comparação do acumulado do ano:

Período	Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados (R\$ milhões)	% da Receita Líquida
2021	(874.491)	-68,8%
2020	(569.336)	-63,2%
2021 x 2020	53,6%	-5,6 pp

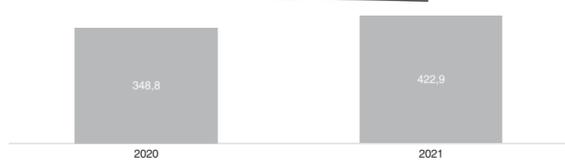
LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA AJUSTADOS

(R\$ MILHÕES E %)



LUCRO BRUTO AJUSTADO

(R\$ MILHÕES)



O lucro bruto ajustado de juros capitalizados do trimestre atingiu R\$ 93,7 milhões. No acumulado do ano, o lucro bruto ajustado foi de R\$ 422,9 milhões, um crescimento de 21,3% ante os R\$ 348,8 milhões registrados em 2020 e acompanhando o forte crescimento de vendas do período.

A margem bruta ajustada atingiu 31,4% no 4T21 e 33,3% em 2021. O principal fator de pressão na margem é o aumento de preços das matérias primas, que todo o segmento imobiliário vem enfrentando, consequência da ruptura da cadeia de suprimentos de diversos materiais e aquecimento do setor de construção no Brasil. A Companhia vem passando por um processo gradual de repasse da inflação nos preços. Com o desequilíbrio da cadeia produtiva causado pela pandemia e a rápida aceleração do INCC, o repasse imediato desse impacto em sua totalidade torna-se inviável e é necessário buscar o balanceamento ideal entre aceleração de vendas e repasse de preços ao longo do tempo.

Período	Lucro Bruto Ajustado (R\$ milhões)	Margem Bruta Ajustada (%)
4T21	93.711	31,4%
3T21	110.300	33,6%
4T21 x 3T21	-15,0%	-2,2 p.p.
4T20	105.076	38,2%
4T21 x 4T20	-10,0%	-6,8 p.p.

Comparação do acumulado do ano:

Período	Lucro Bruto Ajustado (R\$ milhões)	Margem Bruta Ajustada (%)
2021	422.945	33,3%
2020	348.789	38,7%
2021 x 2020	21,3%	-5,4 p.p.

DESPESAS OPERACIONAIS

(R\$ MILHÕES)

O crescimento das despesas operacionais em 2021 comparado a 2020 foi inferior ao crescimento da receita líquida. As despesas comerciais passaram de 13,2% da receita no ano de 2020, para 11,8% em 2021, enquanto as despesas administrativas passaram de 6,6% da receita em 2020, para 6,3% no acumulado de 2021. As despesas operacionais do 4T21 apresentaram valores 5,2% superiores ao mesmo período do ano anterior, devido principalmente a uma concentração maior de especificações de condomínio no período e a maiores gastos com implantação e desenvolvimento de novos sistemas.

Comparação trimestral:

Período	Despesas Operacionais (R\$ milhões)	% da Receita Líquida
4T21	(55.262)	18,5%
3T21	(54.942)	18,4%
4T21 x 3T21	0,6%	-0,1 p.p.
4T20	(52.545)	18,9%
4T21 x 4T20	5,2%	-0,6 p.p.

Comparação do acumulado do ano:

Período	Despesas Operacionais (R\$ milhões)	% da Receita Líquida
2021	(233.009)	18,3%
2020	(181.107)	17,6%
2021 x 2020	28,7%	0,8 p.p.

RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

(R\$ MILHÕES)

Comparação trimestral:

Período	Receitas (Despesas) Operacionais (R\$ milhões)	% da Receita Líquida
4T21	(32.372)	-10,8%
3T21	(38.015)	-12,0%
4T21 x 3T21	-14,8%	-1,2 p.p.
4T20	(34.003)	-11,8%
4T21 x 4T20	4,8%	-0,2 p.p.

Comparação do acumulado do ano:

Período	Receitas (Despesas) Operacionais (R\$ milhões)	% da Receita Líquida
2021	(149.878)	11,8%
2020	(118.845)	11,8%
2021 x 2020	26,1%	0,0 p.p.

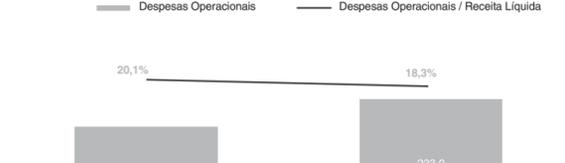
DESPESAS OPERACIONAIS / RECEITA LÍQUIDA

(R\$ MILHÕES)



DESPESAS OPERACIONAIS / RECEITA LÍQUIDA

(R\$ MILHÕES)



RESULTADO OPERACIONAL

O resultado operacional atingiu R\$ 32,2 milhões no 4T21 e R\$ 163,8 milhões em 2021. No acumulado anual, o crescimento foi de 8,8% em relação a 2020.

Comparação trimestral:

Período	Resultado Operacional (R\$ milhões)	Margem Operacional (%)
4T21	32.223	10,8%
3T21	48.196	14,7%
4T21 x 3T21	-33,1%	-3,9 pp
4T20	48.352	17,6%
4T21 x 4T20	-33,4%	-6,8 pp

continuação

PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

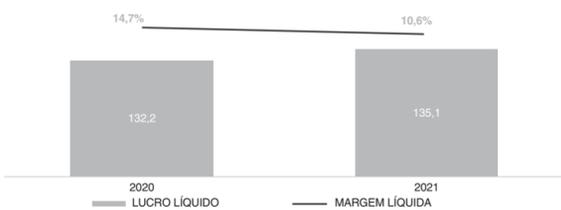
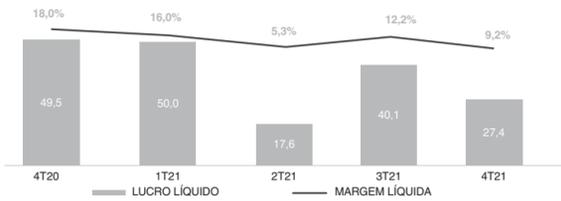
O lucro líquido atingiu R\$ 27,4 milhões no 4T21 e R\$ 135,1 milhões no acumulado de 2021. O lucro anual representa um crescimento de 2,2% em relação ao ano anterior. A Companhia entregou 10,6% de margem líquida no ano, apesar da pressão motivada pelo aumento dos custos de matéria prima. A Companhia 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.

Comparação trimestral:

(Em R\$ 1000, exceto %)	4T21	3T21	4T21 x 3T21	4T20	4T21 x 4T20
Lucro líquido do exercício	27.419	40.062	-31,6%	49.459	-44,6%
Margem líquida	9,2%	12,2%	-3 pp	18,0%	-8,8 pp

Comparação do acumulado do ano:

(Em R\$ 1000, exceto %)	2021	2020	2021 x 2020
Lucro líquido do exercício	135.084	132.204	2,2%
Margem líquida	10,6%	14,7%	-4,0 pp



EBITDA

A Companhia apresentou EBITDA ajustado de juros capitalizados de R\$ 210,9 milhões, o que representa uma margem de 16,6% e um crescimento de 15,9% em relação aos R\$ 181,9 milhões registrados em 2020.

EBITDA

(em reais mil, exceto quando especificado)	4T21	4T20	4T21 x 4T20	2021	2020	2021 x 2020
Lucro líquido do exercício	27.422	49.459	-44,6%	135.086	132.204	2,2%
(+) Imposto de renda e contribuição social	5.968	1.903	213,6%	20.955	15.954	31,3%
(+) Despesas financeiras, líquidas	6.714	6.985	-3,9%	26.813	19.983	34,2%
(+) Depreciação e amortização	(1.910)	(8.092)	-76,4%	1.863	-1.678	-211,0%
EBITDA	38.194	50.255	-24,0%	184.717	166.463	11,0%
Encargos financeiros apropriados (juros-financiamento) ¹	6.226	4.179	49,0%	26.177	15.432	69,6%
EBITDA ajustado ²	44.420	54.434	-18,4%	210.894	181.895	15,9%
Margem EBITDA ajustado (%)	14,9%	19,8%	-4,9 pp	16,6%	20,2%	-3,6 pp

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

Esta norma foi adotada pela companhia em 1º de janeiro de 2020.

PRINCIPAIS DESTAQUES PATRIMONIAIS

ENDIVIDAMENTO

Em 31 de dezembro de 2021, a dívida bruta somava R\$ 406,0 milhões. Considerando caixa, equivalentes de caixa de R\$ 291,4 milhões, a dívida líquida atingiu R\$ 114,6 milhões ao final do ano. Em 2021, houve nova queda da relação dívida líquida sobre patrimônio líquido. A relação dívida líquida sobre patrimônio líquido passou de 37,8% em 31 de dezembro de 2020 para 36,1% em 31 de dezembro de 2021, em consequência do aumento do patrimônio líquido no período com a geração de lucro nos últimos 12 meses. Esses números de endividamento não incluem arrendamentos a pagar.

Dívida Líquida (R\$ mil)	31/12/2021	31/12/2020	Var. %
Circulante	59.793	119	50146,2%
Não Circulante	346.177	290.570	19,1%
Dívida Bruta	405.970	290.689	39,7%
Caixa e Equivalentes de caixa	291.371	204.223	42,7%
Dívida Líquida	114.599	86.466	32,5%
Patrimônio Líquido	317.223	230.144	37,8%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	36,1%	37,8%	-1,4p.p.
Grau de Avançamento (DL / (DL + PL))	26,5%	27,3%	-0,8p.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\$ 20,0 milhões no ano de 2021.

Gerção de Caixa (em milhares de reais)	1T21	2T21	3T21	4T21	2021
Dívida Líquida no início do período	86.466	92.669	98.525	99.149	86.466
Dívida Líquida no final do período	92.669	98.525	99.149	114.599	114.599
Varição Dívida Líquida	(6.203)	(5.856)	(624)	(15.450)	(28.133)
(+) Dividendos	-	40.000	-	-	40.000
(+) Recompra de Ações	-	-	1.157	7.018	8.175
Gerção/Consumo de Caixa Operacional	(6.203)	34.144	533	(8.433)	20.042

PRATIMÔNIO LÍQUIDO

Em 31 de dezembro de 2021, o Patrimônio Líquido totalizou R\$ 317,2 milhões, 37,8% acima dos R\$ 230,1 milhões de 31 de dezembro de 2020.

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.

ANEXOS

ANEXO 1 – BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO (em R\$ mil, exceto %)	31/12/2021	AV	31/12/2020	AV	AH
ATIVO CIRCULANTE	1.144.108	90,2%	905.420	94,2%	26,4%
Caixa e equivalentes de caixa	200.338	15,8%	204.223	21,2%	-1,9%
Aplicações financeiras com restrições	91.033	7,2%	-	0,0%	0,0%
Contas a receber	154.009	12,1%	151.693	15,8%	1,5%
Imóveis a comercializar	666.014	52,5%	523.351	54,4%	27,3%
Tributos a recuperar	4.993	0,4%	4.088	0,4%	22,1%
Outros créditos	27.721	2,2%	22.065	2,3%	25,6%
ATIVO NÃO CIRCULANTE	124.409	9,8%	55.925	5,8%	122,5%
Contas a receber	64.188	5,1%	15.859	1,6%	304,7%
Imóveis a comercializar	44.236	3,5%	32.474	3,4%	36,2%
Partes Relacionadas	-	0,0%	-	0,0%	0,0%
Investimentos	1.998	0,2%	-	0,0%	0,0%
Ativos de direito de uso	2.912	0,2%	2.054	0,2%	41,8%
Imobilizado	10.072	0,8%	5.538	0,6%	81,9%
Intangível	1.003	0,1%	-	0,0%	0,0%
TOTAL DO ATIVO	1.268.517	100,0%	961.345	100,0%	32,0%

PASSIVO (em R\$ mil, exceto %)

PASSIVO CIRCULANTE	31/12/2021	AV	31/12/2020	AV	AH
PASSIVO CIRCULANTE	239.360	18,9%	153.063	15,9%	56,4%
Empréstimos e financiamentos	35.260	2,8%	119	0,0%	2950,3%
Debêntures	24.533	1,9%	-	0,0%	0,0%
Fornecedores	37.743	3,0%	22.416	2,3%	68,4%
Cretores a pagar por aquisição de imóveis	33.243	2,6%	28.920	3,0%	14,9%
Obrigações trabalhistas e sociais	19.151	1,5%	15.541	1,6%	23,2%
Obrigações tributárias	8.998	0,7%	5.772	0,6%	55,9%
Adiantamentos de clientes	19.956	1,6%	20.473	2,1%	-2,5%
Impostos e contribuições diferidos	6.303	0,5%	6.443	0,7%	-2,2%
Partes relacionadas	13.600	1,1%	15.239	1,6%	-10,8%
Provisão para garantia	5.225	0,4%	3.937	0,4%	32,7%
Provisão para distratos	1.820	0,1%	1.513	0,2%	20,3%
Dividendos a pagar	32.083	2,5%	31.399	3,3%	2,2%
Arrendamentos a pagar	1.445	0,1%	1.291	0,1%	11,9%
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	711.934	56,1%	578.138	60,1%	23,1%
Empréstimos e financiamentos	310.177	24,5%	290.570	30,2%	6,7%
Cretores a pagar por aquisição de imóveis	36.000	2,8%	-	0,0%	0,0%
Provisão para garantia	342.095	27,0%	267.600	27,8%	27,8%
Impostos e contribuições diferidos	10.600	0,8%	10.260	1,1%	3,3%
Partes relacionadas	2.711	0,2%	645	0,1%	320,3%
Partes relacionadas	1.906	0,2%	2.138	0,2%	-10,9%
Outros débitos com terceiros - SCP'S	7.061	0,6%	5.330	0,6%	32,5%
Provisão para contingências	112	0,0%	934	0,1%	-88,0%
Provisão para perdas em investimentos	-	0,0%	-	0,0%	0,0%
Arrendamentos a pagar	1.272	0,1%	661	0,1%	92,4%
PRATIMÔNIO LÍQUIDO	317.223	25,0%	230.144	23,9%	37,8%
Capital social	93.231	7,3%	93.231	9,7%	0,0%
Ações em tesouraria	(8.175)	-0,6%	-	0,0%	0,0%
Reserva de capital	(13.680)	-1,1%	(14.547)	-1,5%	-6,0%
Reservas de lucros	245.862	19,4%	151.460	15,8%	62,3%
Participação dos acionistas não controladores	(15)	0,0%	-	0,0%	0,0%
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.268.517	100,0%	961.345	100,0%	32,0%

ANEXO 2 – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

(em R\$ mil, exceto %)	4T21	4T20	4T21 x 4T20	2021	2020	2021 x 2020
RECEITA LÍQUIDA	298.208	275.089	8,4%	1.271.260	900.952	41,1%
CUSTOS DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS	(210.723)	(174.192)	21,0%	(874.491)	(569.336)	53,6%
% Receita Líquida	-70,7%	-63,3%	(7,3) pp	-68,8%	-63,2%	(5,6) pp
LUCRO BRUTO	87.485	100.897	-13,3%	396.769	331.616	19,6%
Margem Bruta	29,3%	36,7%	(7,3) pp	31,2%	36,8%	(5,6) pp
DESPESAS (RECEITAS) OPERACIONAIS	(55.262)	(52.545)	5,2%	(233.009)	(181.107)	28,7%
Despesas comerciais	(32.372)	(34.003)	-4,8%	(149.878)	(118.848)	25,1%
Despesas gerais e administrativas	(21.743)	(20.372)	6,7%	(79.600)	(59.216)	34,4%
Resultado da Equivalência Patrimonial	(3)	-	-	(2)	-	-
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(1.144)	1.830	-162,5%	(3.529)	(3.046)	15,9%
% Receita Líquida	-18,5%	-19,1%	0,6 pp	-18,3%	-20,1%	1,8 pp
RESULTADO OPERACIONAL	32.223	48.352	-33,4%	163.760	150.509	8,8%
Margem Operacional	10,8%	17,6%	(6,8) pp	12,9%	16,7%	(3,8) pp
RECEITAS (DESPESAS) FINANCEIRAS	1.910	8.092	-76,4%	(1.863)	1.678	-211,0%
Receitas financeiras	3.945	9.384	-58,0%	7.413	6.376	16,3%
Despesas financeiras	(2.035)	(1.292)	57,5%	(9.276)	(4.698)	97,4%
% Receita Líquida	0,6%	2,9%	(2,3) pp	-0,1%	0,2%	(0,3) pp
RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	34.133	56.444	-39,5%	161.897	152.187	6,4%
% Receita Líquida	11,4%	20,5%	(9,1) pp	12,7%	16,9%	(4,2) pp
Imposto de renda e contribuição social	(6.714)	(6.985)	-3,9%	(26.813)	(19.983)	34,2%
Imposto de renda e contribuição social - corrente	(7.230)	(5.993)	20,6%	(25.873)	(18.867)	37,1%
Imposto de renda e contribuição social - diferido	516	(992)	-152,0%	(1.940)	(1.116)	-15,8%
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	27.419	49.459	-44,6%	135.084	132.204	2,2%
Margem Líquida	9,2%	18,0%	(8,8) pp	10,6%	14,7%	(4,0) pp

ANEXO 3 – LANÇAMENTOS

Período	Lançamentos (s/ permuta física)		A.H. (%)	Lançamentos (c/ permuta física)		A.H. (%)	
	2021	2020		2021	2020		
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)
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)
Abr	108.144.622	63.534.360	44.610.262	70,2%	109.242.622	63.534.360	45.708.262
Mai	109.163.471	-	109.163.471	0,0%	109.163.471	-	109.163.471
Jun	135.121.412	185.240.754	(50.119.342)	-27,1%	135.311.111	185.240.754	

continuação

PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020 (VALORES EXPRESSOS EM MILHARES DE REAIS - R\$)

	Notas	Capital Social		Reserva de capital			Reserva de Lucros		Patrimônio líquido da controladora	Participação dos não controladores	Patrimônio líquido consolidado
		Capital Social	(-) Custo com transação de capital	Ações em tesouraria	Opções outorgadas	Transação de capital	Retenção de lucros	Lucros acumulados			
Saldos em 31 de dezembro de 2019		10	-	-	-	(14.980)	110.867	-	95.897	27	95.924
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	132.204	132.204	(27)	132.177
Destinações:											
Ganho (perda) na transação entre sócios	21.b	-	-	-	-	433	-	-	433	-	433
Integralização de capital com reserva de lucros	21.a	60.212	-	-	-	-	(60.212)	-	-	-	-
Integralização de capital com terceiros	21.a	40.006	-	-	-	-	-	-	40.006	-	40.006
Gastos com emissão de ações		-	(6.997)	-	-	-	-	-	(6.997)	-	(6.997)
Reserva legal		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos adicionais		-	-	-	-	-	6.610	(6.610)	-	-	-
Retenção de lucros		-	-	-	-	-	-	-	(31.399)	-	(31.399)
Saldos em 31 de dezembro de 2020		100.228	(6.997)	-	-	(14.547)	151.460	(94.195)	230.144	-	230.144
Dividendos adicionais	21.d	-	-	-	-	-	-	(8.601)	(8.601)	-	(8.601)
Aquisição de ações próprias para manutenção em tesouraria	21.b	-	-	(8.175)	-	-	-	-	(8.175)	-	(8.175)
Reconhecimento de plano de ações	21.f	-	-	-	867	-	-	-	867	-	867
Lucro líquido do período		-	-	-	-	-	-	135.086	135.086	(15)	135.071
Destinações:											
Reserva legal		-	-	-	-	-	6.754	(6.754)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios		-	-	-	-	-	-	(32.083)	(32.083)	-	(32.083)
Retenção de lucros		-	-	-	-	-	87.648	(87.648)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2021		100.228	(6.997)	(8.175)	867	(14.547)	245.862	-	317.238	(15)	317.223

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020 (VALORES EXPRESSOS EM MILHARES DE REAIS - R\$)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Receita líquida	22	-	995	1.271.260	900.952
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	23	-	-	(874.491)	(569.336)
Lucro bruto		-	995	396.769	331.616
		-	-	(79.600)	-
Recargas (despesas) operacionais					
Despesas comerciais	24	(3.681)	(8.634)	(149.878)	(118.845)
Despesas administrativas	25	(58.158)	(44.005)	(79.600)	(59.216)
Resultado de equivalência patrimonial	8	201.604	187.576	(2)	-
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	26	(98)	(343)	(3.529)	(3.046)
Total receitas (despesas) operacionais		139.667	134.394	(233.009)	(181.107)
Resultado antes das receitas (despesas) financeiras e impostos		139.667	135.389	163.760	150.509
Receitas financeiras		2.109	584	7.413	6.378
Despesas financeiras		(5.997)	(3.706)	(9.276)	(4.698)
Receita (despesas) financeiras líquidas	27	(3.888)	(3.122)	(1.863)	1.678
Resultado antes da contribuição social e imposto de renda		135.779	132.267	161.897	152.187
Imposto de renda e contribuição social - corrente	18	(693)	(63)	(25.873)	(18.867)
Imposto de renda e contribuição social - diferido	18	-	-	(940)	(1.116)
Lucro líquido do período		135.086	132.204	135.084	132.204
Atribuível a:					
Acionistas controladores	21(c)	135.086	132.204	135.086	132.204
Acionistas não controladores		-	-	(2)	-

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

DEMONSTRAÇÕES INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS DO VALOR ADICIONADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020 (VALORES EXPRESSOS EM MILHARES DE REAIS - R\$)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Receitas					
Receita de imóveis vendidos/serviços prestados	-	1.093	1.298.392	921.406	-
(-) Deduções de vendas	-	(98)	(27.132)	(20.454)	-
	-	995	1.271.260	900.952	-
Insumos adquiridos de terceiros					
Custo de imóveis vendidos/serviços prestados	-	-	(874.491)	(569.336)	-
Serviços de terceiros	(12.996)	(9.641)	(27.224)	(18.210)	-
Outras receitas (despesas) operacionais	(12.950)	(12.453)	(88.432)	(61.630)	-
	(25.946)	(22.094)	(990.147)	(649.176)	-
Valor adicionado bruto		(25.946)	(21.099)	281.113	251.776
Retenções					
Depreciações e amortizações	(1.777)	(1.155)	(20.955)	(14.241)	-
Valor líquido produzido pela entidade	(27.723)	(22.254)	260.158	237.535	-
Valor adicionado recebido em transferência					
Resultado de equivalência patrimonial	201.604	187.576	(2)	-	-
Receitas financeiras	2.109	584	7.413	18.131	-
	203.713	188.160	7.411	18.131	-
Valor adicionado total a distribuir		175.990	165.906	267.569	255.666
Distribuição do valor adicionado					
Pessoal e encargos					
Remuneração direta	34.202	31.253	64.717	52.338	-
Benefícios	2.813	2.225	4.739	2.548	-
FCTS	1.946	1.316	3.579	2.745	-
Impostos, taxas e contribuições					
Tributos federais	918	471	54.137	54.241	-
Outros impostos, taxas e contribuições	714	55	790	55	-
Remuneração de capital de terceiros					
Juros e encargos financeiros	5.997	3.706	9.276	16.453	-
Aluguéis	1.669	1.286	1.984	1.692	-
Remuneração de capital próprio					
Dividendos distribuídos	8.601	-	8.601	-	-
Dividendos a pagar	32.083	31.399	32.083	31.399	-
Participação de acionistas não controladores	-	-	15	-	-
Lucros retidos	87.648	94.195	87.648	94.195	-
	175.990	165.906	267.569	255.666	-

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES INDIVIDUAIS E CONSOLIDADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020 (VALORES EXPRESSOS EM MILHARES DE REAIS - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Lucro líquido do período	135.086	132.204	135.084	132.204
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente total do período	135.086	132.204	135.084	132.204
Atribuível a:				
Acionistas controladores	135.086	132.204	135.086	132.204
Acionistas não controladores	-	-	(2)	-
Resultado abrangente total do período	135.086	132.204	135.084	132.204

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA INDIVIDUAIS E CONSOLIDADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020 (VALORES EXPRESSOS EM MILHARES DE REAIS - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais	135.779	132.267	161.897	152.187
Resultado antes da contribuição social e imposto de renda				
Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com recursos provenientes de atividades operacionais:				
Depreciação e amortização	-	263	696	280
Amortização de stand de vendas	646	-	18.608	14.500
Amortização de arrendamentos	1.131	892	1.651	1.174
Resultado de equivalência patrimonial	(201.604)	(187.576)	2	-
Outros resultados em investimentos	217	-	-	-
Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	-	828	-	829
Encargos financeiros sobre debêntures	1.823	-	1.823	-
Encargos financeiros sobre arrendamentos	107	257	243	416
Tributos diferidos sobre as receitas	-	-	1.926	1.092
Reversão (Provisão) para distrato	-	-	(14.099)	4.831
Receita de indenização por distrato	-	-	(137)	65
Ajuste a valor presente em clientes	-	-	3.652	(1.760)
Provisão para distratos em custos	-	-	45	(2.992)
Provisão para perda esperada para risco de crédito	-	-	1.787	(18)
Provisão para garantias	(2.185)	2.944	1.628	2.944
Provisão para contingências	46	-	(289)	530
Redução (aumento) nos ativos:				
Contas a receber	(118)	(208)	(54.241)	(69.834)
Imóveis a comercializar	(937)	(432)	61.433	30.666
Tributos a recuperar	(348)	(297)	(905)	330
Outros créditos	4.054	(6.691)	(5.656)	(16.665)
Aumento (redução) nos passivos:				
Fornecedores	140	(116)	15.327	3.263
Credores a pagar por aquisição de imóveis	-	-	(115.084)	(99.237)
Obrigações sociais e tributárias	2.524	4.697	4.648	6.245
Adiantamentos de clientes	17	11	(517)	(9.038)
Outros débitos com terceiros - SCP's	-	-	1.731	196
Pagamentos de contingências	-	-	(533)	(841)
Pagamentos dos tributos de IRLPJ e CSLL	(287)	(179)	(24.625)	(18.824)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	(59.212)	(53.123)	73.711	739
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Aquisições e aportes em investidas	(2.100)	(15.696)	(2.000)	-
Baixa de investimentos - venda de participação	-	237	-	-
Aumento/redução em aplicações financeiras com restrições	-	-	(9.103)	-
Dividendos recebidos	10.850	-	-	-
Movimentação em não controladores	-	-	(13)	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	2.854	-	-	-
Acrescimo/baixa do imobilizado e intangível	(1.960)	(1.491)	(24.841)	(11.739)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	(1.206)	(6.100)	(117.887)	(11.739)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Dividendos pagos	(40.000)	-	(40.000)	-
Partes relacionadas	73.774	86.605	(1.871)	(2.562)
Integralização de capital	-	40.006	-	40.006
Aquisição de ações próprias para manutenção em tesouraria	(8.175)	-	(8.175)	-
Reconhecimento de plano de ações	867	-	867	-
Pagamento de debêntures	(1.290)	-	(1.290)	-
Custos de transação capitalizados	-	(6.997)	-	(6.997)
Pagamentos de empréstimos e financiamentos	-	(30.887)	(454.593)	(412.877)
Pagamento de arrendamentos	(1.223)	(1.286)	(1.987)	(1.692)
Debêntures captadas	60.000	-	60.000	-
Empréstimos e financiamentos captados	30.000	-	487.340	440.417
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento	113.953	87.441	40.291	56.295
Aumento de Caixa e equivalentes de caixa	53.535	28.218	(3.885)	45.295
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	30.376	2.158	204.223	158.928
No fim do período	83.911	30.376	200.338	204.223
Aumento de Caixa e equivalentes de caixa	53.535	28.218	(3.885)	45.295

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020 (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 RZ Incorporadoras Ltda. e Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, com participação de 50% cada, sendo que a Plano & Plano RZ Incorporadoras Ltda. foi extinta em 30 de junho de 2020 e sucedida pelo Sr. 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 negociação 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 o Sudeste do Brasil, especificamente São Paulo e Grande São Paulo.

Impacto da Covid-19

continuação

PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

O cronograma de vencimento dessas obrigações está demonstrado a seguir:

	Controladora e consolidado 31/12/2021	31/12/2020
2021	-	15.239
2022	13.600	313
Acima de 2022	1.906	1.825
Total	15.506	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 colistas controladores, para o imóvel onde se localiza suas instalações, sendo o custo mensal de R\$ 34, sendo a despesa total registrada no exercício findo em dezembro de 2021 de R\$ 410 (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 exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$ 10.782 e R\$ 11.255 na controladora e no consolidado, respectivamente (em

dezembro de 2020 foi R\$ 4.137 e R\$ 4.469 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 31/12/2021	31/12/2020	Controlado 31/12/2021	31/12/2020
Investimentos controladas	775.932	557.491	-	-
Investimento em coligadas	1.998	-	1.998	-
Subtotal - ativo	777.930	557.491	1.998	-
Investimentos controladas - com passivo a descoberto (I)	(61.975)	(42.386)	-	-
Subtotal - passivo	(61.975)	(42.386)	-	-
Total líquido	715.955	515.105	1.998	-

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

b) Movimentações dos investimentos em participações societárias

Nos quadros a seguir estão resumidas as principais movimentações nos investimentos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Saldo em 1º de janeiro	515.105	322.704	-	-
Ganho (perda) na transação entre sócios	-	433	-	-
Cessão de cotas minoritárias	-	30	-	-
Adição de investimentos - compra de participações	2.000	2.570	2.000	-
Adição de investimentos - constituição de novas sociedades	100	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	201.604	187.576	(2)	-
Total	715.955	515.105	1.998	-

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

Investida	(% Particip.)	Balanço patrimonial			31/12/2021		
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
Piano Pinheiro Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	22.002	1.058	21.808	(865)	20.943	(865)
Piano Amazonas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	122.742	76.703	37.229	8.810	46.039	8.810
Piano Madeira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	77.641	1.014	72.941	3.686	76.628	3.686
Piano Cambira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	77.584	79.845	(2.175)	(86)	(2.261)	(86)
Piano Cambui Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	86.828	28.734	40.368	17.726	58.094	17.726
Piano Carvalho Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	82.866	49.392	14.642	18.832	33.474	18.832
Piano Peroba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	46.343	252	46.911	(820)	46.091	(820)
Piano Jacaranda Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	72.428	6.420	44.496	21.512	66.008	21.512
Living Brotas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	37.708	1.052	36.710	(54)	36.656	(54)
Piano Xingu Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	35.645	2.210	20.657	12.778	33.435	12.778
Piano Angelim Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	41.441	2.936	37.949	556	38.505	556
Piano Guarita Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	121.793	65.913	14.590	41.290	55.880	41.290
Piano Limeira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	62.978	36.991	21.427	4.560	25.987	4.560
Piano Videira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	47.650	20.967	27.960	723	26.983	723
Piano Solimões Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	26.902	445	26.759	(302)	26.457	(302)
Piano Paraba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	10.720	225	10.221	274	10.495	274
Piano Magnólia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	18.853	594	13.334	4.925	18.259	4.925
Piano Cabreúva Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	43.105	7.496	13.636	21.973	35.609	21.973
Piano Coqueiro Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	19.124	575	18.629	(80)	18.549	(80)
Piano Iguaçu Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	47.208	37.967	10.661	(1.420)	9.241	(1.420)
Piano Danúbio Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	1.091	7.164	(4.410)	(1.663)	(6.073)	(1.663)
Piano Tietê Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	16.937	5.257	1.606	10.074	11.679	10.074
Piano Araguaia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	14.731	1.821	1.666	11.244	12.910	11.244
Piano Tocantins Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	63.090	53.551	6.713	2.826	9.539	2.826
Piano Nilo Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	41.860	26.014	2.406	13.440	15.846	13.440
Piano Colorado Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	61.426	62.837	(393)	(1.018)	(1.411)	(1.018)
Subtotal						723.262	188.921

Investida	(% Particip.)	Balanço patrimonial			31/12/2021		
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
Piano Ipiranga Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	9.871	4.524	728	4.619	5.347	4.619
Piano Tigre Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	48.762	37.739	292	10.731	11.022	10.731
Piano São Francisco Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	68.976	69.734	(1.012)	254	(759)	254
Piano Sena Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	32.590	32.976	(272)	(114)	(386)	(114)
Piano Columbia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	47.670	48.219	(56)	(549)	(493)	(493)
Piano & Vendas Consultoria de Imóveis Ltda.	100,00%	945	47.648	(33.988)	(12.715)	(46.693)	(12.712)
Piano Jordão Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	10.990	4.218	(24)	(608)	(584)	(608)
Piano Paraná Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	17.833	18.368	(25)	(510)	(535)	(510)
Piano Piracicaba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	5.043	5.127	5	(89)	(84)	(89)
Piano Tejo Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	33.136	34.593	(22)	(1.435)	(1.457)	(1.435)
Piano Reno Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	1.535	1.598	(5)	(58)	(63)	(58)
Piano Aracati Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	230	225	7	(2)	5	(2)
Piano Eufrates Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	23.939	24.779	(7)	(833)	(840)	(833)
Piano Tapajós Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	4.198	4.198	(3)	(20)	(17)	(20)
Piano Laranjeira Empreend. Imob. Ltda. (I)	100,00%	3.079	628	2.504	(53)	2.450	(53)
Piano Pitangueiras Empreend. Imob. Ltda. - SCP (II)	100,00%	59.545	35.508	9.777	14.260	24.042	14.258
Piano Biribita Empreend. Imob. Ltda. (III)	100,00%	509	515	10	(16)	(6)	(16)
Piano Canoas Empreend. Imob. Ltda. (III)	100,00%	196	235	10	(49)	(39)	(49)
Piano Guaporé Empreend. Imob. Ltda. (III)	100,00%	352	473	10	(131)	(121)	(131)
Piano Jarí Empreend. Imob. Ltda. (III)	100,00%	9	-	10	(1)	9	(1)
Piano Parapanema Empreend. Imob. Ltda. (III)	100,00%	-	-	10	(70)	(70)	(80)
Subtotal		290	360			(9.355)	12.685

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

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

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

(III) Controlada constituída no exercício; e

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

Investida	(% Particip.)	Balanço patrimonial			31/12/2020		
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
Piano Pinheiro Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	31.947	10.139	11.969	9.839	21.808	9.839
Piano Amazonas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	58.411	21.182	22.328	14.901	37.229	14.901
Piano Madeira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	77.879	4.938	44.844	28.097	72.941	28.097
Piano Cambira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	66.241	66.241	(1.215)	(960)	(1.175)	(960)
Piano Cambui Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	110.351	89.984	29.525	10.832	40.367	10.832
Piano Carvalho Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	87.683	73.041	(947)	15.589	14.642	15.589
Piano Peroba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	47.506	595	35.437	11.474	46.911	11.474
Piano 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
Piano Xingu Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	59.495	38.838	8.564	12.093	20.657	12.093
Piano Angelim Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	44.015	6.067	34.951	3.017	37.949	3.017
Piano Guarita Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	117.986	103.296	(772)	(2.244)	(14.590)	(2.244)
Piano Limeira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	35.693	14.267	8.303	13.123	21.426	13.123
Piano Videira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	26.837	877	21.754	4.206	25.960	4.206
Piano Solimões Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	27.365	606	25.083	1.676	26.759	1.676
Piano Paraba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	10.880	660	2.940	7.280	10.220	7.280
Piano Magnólia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	18.440	5.106	2.165	11.169	13.334	11.169
Piano Cabreúva Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	68.276	81.912	(11.003)	14.739	13.636	14.739
Piano Coqueiro Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	19.182	553	19.121	(492)	18.629	(492)
Piano Iguaçu Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	11.473	812	3.259	7.402	10.661	7.402
Subtotal						526.749	193.347

Investida	(% Particip.)	Balanço patrimonial			31/12/2020		
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
Piano Danúbio Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	2.550	6.960	(740)	(3.670)	(4.410)	(3.670)
Piano Tietê Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	21.417	19.811	(467)	2.073	1.606	2.073
Piano Araguaia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	34.829	34.829	(578)	2.244	1.666	2.244
Piano Tocantins Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	36.690	29.976	7.103	(389)	6.714	(389)
Piano Nilo Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	38.276	35.870	(8)	2.414	2.406	2.414
Piano Colorado Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	4.793	5.186	(3)	(390)	(393)	(390)
Piano Ipiranga Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	19.256	18.528	(11)	739	728	739
Piano Tigre Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	21.409	21.117	(5)	292	292	292
Piano São Francisco Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	30.897	31.909	-	(1.012)	(1.012)	(1.012)
Piano Sena Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	524	796	(10)	(272)	(272)	(272)
Piano Columbia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	4.279	4.335				

PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.										
Investida	31/12/2021	Saldo final	Adições	Baixas	Dividendos distribuídos	Cessão	Transação entre sócios	Equivalência patrimonial	Outros resultados	Saldo final
Piano Caçapas Empreend. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	(49)
Piano Guaporé Empreend. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	-	-	-	-	-	-	(131)	-	(121)
Piano Jari Empreend. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	-	-	-	-	-	-	(1)	-	9
Piano Paranapanema Empreend. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	-	-	-	-	-	-	(80)	-	(70)
Piano Jaguaribe Empreend. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	10
Piano Japurá Empreend. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	10
Piano Pirapora Empreend. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	10
Piano Sarapuí Empreend. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	10
Piano Sorocaba Empreend. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	10
BRO 2020 Participações S.A. (iv)	1,86%	-	-	-	-	-	-	2.000	(2)	1.998
Subtotal								2.090	(263)	1.827
Total geral		515.105						2.100	201.604	715.955

(i) Controladas adquiridas em transação entre sócios, conforme demonstrado no item (g) a seguir;
 (ii) Vide detalhes da investida no item (h) a seguir;
 (iii) Controlada constituída no exercício;
 (iv) Participação societária em coligada adquirida no exercício, vide detalhes no item (f) a seguir; e
 Todos os valores negativos foram reclassificados para provisão para perdas em investimentos no passivo não circulante.

Investida	31/12/2021	Saldo final	Adições	Baixas	Dividendos distribuídos	Cessão	Transação entre sócios	Equivalência patrimonial	Outros resultados	Saldo final
Piano Pinheiro Empreend. Imob. Ltda	99,99%	22.818	-	-	(10.850)	2	-	9.839	-	21.809
Piano Amazonas Empreend. Imob. Ltda	99,99%	22.325	-	-	-	2	-	14.901	-	37.228
Piano Madeira Empreend. Imob. Ltda	99,99%	44.839	-	-	-	4	-	28.097	-	72.940
Piano Cambira Empreend. Imob. Ltda (i)	99,99%	(1.215)	-	-	-	1	-	(960)	-	(1.175)
Piano Cambui Empreend. Imob. Ltda	99,99%	29.533	-	-	-	3	-	10.832	-	40.368
Piano Carvalho Empreend. Imob. Ltda	99,99%	(947)	-	-	-	-	-	15.589	-	14.642
Piano Peroba Empreend. Imob. Ltda	99,99%	35.433	-	-	-	4	-	11.474	-	46.911
Piano 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
Piano Xingu Empreend. Imob. Ltda	99,99%	8.563	-	-	-	1	-	12.093	-	20.657
Piano Angelim Empreend. Imob. Ltda	99,99%	34.928	-	-	-	3	-	3.017	-	37.948
Piano Guarita Empreend. Imob. Ltda	99,99%	(772)	-	-	-	-	-	15.362	-	14.590
Piano Limeira Empreend. Imob. Ltda	99,99%	8.303	-	-	-	1	-	13.123	-	21.427
Piano Videira Empreend. Imob. Ltda	99,99%	21.751	-	-	-	2	-	4.206	-	25.959
Piano Solimões Empreend. Imob. Ltda	99,99%	25.078	-	-	-	3	-	1.676	-	26.757
Piano Paraíba Empreend. Imob. Ltda	99,99%	2.940	-	-	-	-	-	7.280	-	10.220
Piano Magnólia Empreend. Imob. Ltda	99,99%	2.166	-	-	-	-	-	11.169	-	13.335
Piano Cabreúva Empreend. Imob. Ltda	99,99%	(1.104)	-	-	-	-	-	14.739	-	13.635
Piano Coqueiro Empreend. Imob. Ltda	99,99%	19.118	-	-	-	1	-	(492)	-	18.627
Subtotal		340.960			(10.850)	29		185.945		516.084

Investida	31/12/2021	Saldo final	Adições	Baixas	Dividendos distribuídos	Cessão	Transação entre sócios	Equivalência patrimonial	Outros resultados	Saldo final
Piano Iguazu Empreend. Imob. Ltda	99,99%	3.259	-	-	-	-	-	7.402	-	10.661
Piano Danúbio Empreend. Imob. Ltda	99,99%	(740)	-	-	-	-	-	(3.670)	-	(4.410)
Piano Tiete Empreend. Imob. Ltda	99,99%	(467)	-	-	-	-	-	2.073	-	1.606
Piano Araguaia Empreend. Imob. Ltda	99,99%	(577)	-	-	-	-	-	2.244	-	1.667
Piano Tocantins Empreend. Imob. Ltda	99,99%	7.101	-	-	-	-	-	(389)	-	6.713
Piano Nilo Empreend. Imob. Ltda	99,99%	(8)	-	-	-	-	-	2.414	-	2.406
Piano Colorado Empreend. Imob. Ltda	99,99%	(3)	-	-	-	-	-	(390)	-	(393)
Piano Ipiranga Empreend. Imob. Ltda	99,99%	(10)	-	-	-	-	-	739	-	729
Piano Tigre Empreend. Imob. Ltda	99,99%	(5)	-	-	-	-	-	297	-	292
Piano São Francisco Empreend. Imob. Ltda	99,99%	(10)	-	-	-	-	-	(1.012)	-	(1.012)
Piano Sena Empreend. Imob. Ltda	99,99%	(15)	-	-	-	-	-	(262)	-	(272)
Piano Columbia Empreend. Imob. Ltda	99,99%	1	-	-	-	-	-	(57)	-	(56)
Piano e Vendas Consultoria De Imóveis	99,99%	(26.787)	-	-	-	-	-	(7.194)	-	(33.981)
Piano Jordao Empreend. Imob. Ltda	99,99%	(1)	-	-	-	-	-	(13)	-	(23)
Piano Paraná Empreend. Imob. Ltda	99,99%	2	-	-	-	-	-	(27)	-	(25)
Piano Piracabata Empreend. Imob. Ltda	99,99%	8	-	-	-	-	-	(3)	-	5
Piano Tejo Empreend. Imob. Ltda	99,99%	9	-	-	-	-	-	(31)	-	(22)
Piano Reno Empreend. Imob. Ltda	99,99%	(40)	-	-	-	-	-	35	-	(5)
Subtotal		(18.277)				1		2.156		(16.120)

Investida	31/12/2021	Saldo final	Adições	Baixas	Dividendos distribuídos	Cessão	Transação entre sócios	Equivalência patrimonial	Outros resultados	Saldo final
Piano Ancaí Empreend. Imob. Ltda	99,99%	9	-	-	-	-	-	7.402	-	7
Piano Eufrates Empreend. Imob. Ltda	99,99%	6	-	-	-	-	-	(12)	-	(6)
Piano Tapajós Empreend. Imob. Ltda	99,99%	6	-	-	-	-	-	(9)	-	(3)
Koby Administração de Imóveis Ltda. (i)	100,00%	-	51	(267)	-	-	-	-	(217)	-
Piano Laranjeira Empreend. Imob. Ltda (i)	100,00%	-	2.519	-	-	-	433	(15)	-	2.504
Piano Pitangueiras Empreend. Imob. Ltda (ii)	100,00%	-	13.126	(267)	-	-	-	(487)	-	12.639
Subtotal		21	15.696	(267)			433	(525)		15.141
Total geral		322.704	15.696	(267)	(10.850)	30		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	31/12/2020		31/12/2021	
	Particip.	Saldo final	Adições	Saldo final
BRO 2020 Participações S.A. (iv)	1,84%	2000	(2)	1998
Total geral		2000	(2)	1998

(i) Participação societária em coligada adquirida no exercício, vide detalhes no item (i) a seguir.
 (ii) Informações de sociedades adquiridas e vendidas em transação entre sócios no exercício de 2020

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, não houve aquisições de novas controladas ou coligadas. 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:

Patrimônio líquido	Valor de aquisição	Composição das adições		Valor final de anterior	Valor final de 2020
		Patrimônio líquido	Resultado social		
Piano 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

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) colas, 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 desta mesma 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 proleto econômico oriundo da comercialização das futuras unidades do Empreendimento, partilhando entre si os resultados financeiros de referidas operações. A administração e controle operacional e financeiro da SCP será exercido pela Companhia, conforme estabelecido em acordo de acionistas entre as partes. Até o final do exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a Companhia realizou aportes de capital no montante de R\$ 13.126, sendo que até o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 houve uma devolução de R\$ 2.854 nos aportes (AFAC) remetidos para a controlada.

i) 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 renovações	2.109	2.509
(-) Amortizações/depreciação	(1.131)	(1.651)
Total em 31 de dezembro de 2021	2.184	2.912
Ativos de direito de uso	Controladora 2020	Consolidado 2020
Em 1º de janeiro de 2020	2.098	3.228
(+) Adições por novos contratos alugueis	(892)	(1.174)
(-) Amortizações/depreciação	1.206	2.054
Total em 31 de dezembro de 2020	2.212	2.961

b) Passivos de arrendamento

Passivos de arrendamento	Controladora 31/12/2021	Consolidado 31/12/2021
Em 1º de janeiro de 2021	832	1.291
(+) Adições por novos contratos e renovações	1.689	387
(-) Juros apropriados no período	711	998
Acima de março de 2023	274	274
Total	2.217	2.961
Passivos de arrendamento	Controladora 31/12/2020	Consolidado 31/12/2020
Em 1º de janeiro de 2020	1.206	3.228
(+) Adições por novos contratos alugueis	(892)	(1.174)
(-) Amortizações/depreciação	1.206	2.054
Total em 31 de dezembro de 2020	2.217	2.961

Juros a apropriar

Juros a apropriar	Controladora 31/12/2021	Consolidado 31/12/2021
Valores para liquidação em até 12 meses - passivo circulante	(139)	(213)
Valores para liquidação após 12 meses - passivo não circulante	(16)	(31)
Total	(155)	(244)
Arrendamento a pagar, líquido	Controladora 31/12/2021	Consolidado 31/12/2021
Circulante	1.077	1.445
Não circulante	985	1.272
Total	2.062	2.717

Movimentação de arrendamentos a pagar

Movimentação de arrendamentos a pagar	Controladora 2021	Consolidado 2021
Em 1º de janeiro de 2021	1.069	1.952
(+) Contraprestação paga	(1.222)	(1.197)
(+) Adições por novos contratos e renovações	2.109	2.509
(-) Juros apropriados no período	107	243
Total em 31 de dezembro de 2021	2.062	2.717
Circulante	1.077	1.445
Não circulante	985	1.272
Total	2.062	2.717

c) Valores reconhecidos no resultado

Valores reconhecidos no resultado	Controladora 31/12/2021	Consolidado 31/12/2021
Despesas de depreciação de ativos de direitos de uso	(1.131)	(1.651)
Despesas com juros de passivos de arrendamento	(107)	(243)
Créditos de PIS e Cofins sobre arrendamento (i)	-	-
Total	(1.238)	(1.894)

(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\$ 1.652 no exercício findo em 31 de dezembro 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2021, considerando os fluxos futuros estimados de pagamento corrigidos pela inflação.

||
||
||

PLANO E PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.		
Juros:	Trimestrais, sem carência.	
Remuneração indicativa:	100% do CDI +2,25% a.a.	
Garantias e liquidez:	Sem garantias. Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Debêntures.	
Covenants financeiros:	Recovenants financeiros.	
Destinação dos recursos:	Securar a serem destinados para capital de giro da Companhia.	
Direito de preferência:	Não haverá direito de preferência para subscrição das Debêntures pelos atuais acionistas da Companhia.	
Principais obrigações da Companhia vinculadas:	<p>a) Submeter as demonstrações financeiras da Companhia à auditoria por auditor independente registrado na CVM e enviá-las à B3 e ao agente fiduciário;</p> <p>b) Proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros;</p> <p>c) Fornecer ao agente fiduciário e à CVM todas as informações e documentações legais pertinentes;</p> <p>d) Adotar, durante o período de vigência das Debêntures, as medidas e ações destinadas a identificar, evitar, corrigir ou mitigar danos ao meio ambiente, segurança e medicina do trabalho;</p> <p>e) Manter seguros adequados para seus bens e ativos relevantes, conforme práticas correntes de mercado;</p> <p>f) Manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades.</p>	
Cronograma de vencimentos	A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimento das debêntures a pagar:	
	Controladora	Consolidado
	31/12/2021	31/12/2020
2021	-	-
2022	24.533	-
2023	36.000	-
Total	60.533	-
Circulante	24.533	-
Não circulante	36.000	-
Movimentação no período	A tabela a seguir apresenta a movimentação das debêntures a pagar:	
	Controladora	Consolidado
	31/12/2021	31/12/2020
Saldo inicial	-	-
Captações	60.000	-
Juros incorridos	1.823	-
Pagamento de juros e principal	(1.290)	-
Saldo final 60.533	-	-
13. Fornecedores	Representam valores a pagar para fornecedores de materiais e serviços e são apresentados como segue:	
	Controladora	Consolidado
	31/12/2021	31/12/2020
Fornecedores de bens e serviços	613	473
Cauções e retenções contratuais	-	-
Circulante	613	473
Não circulante	0	0
14. Créditos 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.	
	Controladora	Consolidado
	31/12/2021	31/12/2020
Contas a pagar pela aquisição de terrenos - (I)	272.152	269.600
Contas a pagar pela aquisição de SCFs (II)	44.521	5.330
Outras contas a pagar pela aquisição de terrenos (III)	58.665	1.590
Total	375.338	296.520
Circulante	33.243	28.920
Não circulante	342.095	267.600
15. Obrigações trabalhistas e sociais	Referem-se às contas a pagar pela aquisição de terrenos com preço mínimo atualizado pelo INCC, IPCA ou percentual do IGV (estabelecido em contrato), das unidades comercializadas do respectivo empreendimento, dos dois 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	
	Controladora	Consolidado
	31/12/2021	31/12/2020
Salários e ordenados a pagar	1.175	1.123
Gratificações a pagar	8.096	5.995
Provisão de férias e encargos a pagar	2.845	2.407
INSS e FGTS a recolher	610	546
IRRF a recolher	226	746
Outras	1	4
Total	12.953	10.821
16. Adiantamentos de clientes	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 fiscais 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 visto 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.	
	Controladora	Consolidado
	31/12/2021	31/12/2020
Por recebimentos das vendas de imóveis	-	14.589
Por permutas de terrenos	-	4.966
Outros adiantamentos	208	191
Total	208	191
17. Provisão para contingências	Com base na análise individual de eventuais riscos de natureza tributária, cíveis e trabalhistas, a Administração constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso, como segue:	
	Controladora	Consolidado
	31/12/2021	31/12/2020
Processos Cíveis	46	61
Processos Trabalhistas	-	51
Total	46	112
Processos cíveis	Referem-se às ações que reclamam principalmente, cobranças de honorários de correlegais sobre vendas, danos morais, indenizações por atrasos ou supostas falhas na entrega do imóvel e discussões de cláusulas contratuais.	
Processos trabalhistas	As reclamações trabalhistas referem-se substancialmente a reclamações junto à prefeitura municipal de São Paulo – SP.	
Processos tributários	As reclamações trabalhistas referem-se basicamente aos questionamentos proferidos por empregados da Companhia e prestadores de serviços (responsabilidade solidária) pleiteando diferenças salariais, horas extras e outras verbas trabalhistas.	
Processos trabalhistas	A movimentação das provisões pode ser assim resumida:	
	Controladora	Consolidado
	31/12/2021	31/12/2020
Provisões constituídas (revertidas) durante o exercício	-	1.245
Pagamentos realizados	-	530
Saldo em 31 de dezembro de 2021	0	715
Provisões constituídas (revertidas) durante o exercício	46	(289)
Pagamentos realizados	-	(53)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	46	112
Processos cíveis	Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, os processos com prognóstico de perda possível da Companhia e suas controladas, não são provisionados e estão a seguir demonstrados:	
	Controladora	Consolidado
	31/12/2021	31/12/2020
Processos cíveis	4.897	1.111
Processos trabalhistas	657	1.439
Processos tributários	4.578	2.001
Total	10.132	4.551
Processos trabalhistas	Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, não existiam depósitos judiciais nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.	
18. Impostos e contribuições diferidos	a) Composição dos saldos	
	Controladora	Consolidado
	31/12/2021	31/12/2020
Empresas tributadas pelo lucro presumido	4.325	3.390
Imposto de renda e contribuição social	4.689	3.698
Total	9.014	7.088
Circulante	6.303	6.443
Não circulante	2.711	645
Processos tributários	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 847/9 da Secretaria da Receita Federal – SRF) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário.	
Processos trabalhistas	Os montantes classificados como não circulante serão realizados a partir de dezembro de 2022 e estão consistentes com a segregação das contas a receber.	
Processos tributários	b) Reconciliação do IRPJ e da CSLL – correntes e diferidas	
	Controladora	Consolidado
	31/12/2021	31/12/2020
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	135.779	132.267
Ajustes para refletir a alíquota efetiva	(201.604)	(187.576)
Resultado de equivalência patrimonial	65	2
Base de cálculo	(65.825)	(55.309)
(x) Aplicação de alíquotas do IRPJ - 25% e da CSLL - 9%	(24.381)	(34,34)
Total	(34,34)	(18,805)
Encargos (Créditos) nominal	Efeitos tributários decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal que determina a tributação conforme o recebimento (Instrução Normativa nº 847/9 da Secretaria da Receita Federal – SRF) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário.	
Encargos (Créditos) nominal	Efeitos tributários decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal que determina a tributação conforme o recebimento (Instrução Normativa nº 847/9 da Secretaria da Receita Federal – SRF) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário.	
	Controladora	Consolidado
	31/12/2021	31/12/2020
Encargos (Créditos) nominal	23.074	18.868
Resultado de equivalência patrimonial	693	63
Total	23.767	18.931
(-) Imposto de renda e contribuição social correntes no resultado	(693)	(63)
Total	(693)	(63)
(-) Imposto de renda e contribuição social diferidos no resultado	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 exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o montante é de R\$ 232.201 (R\$ 164.111 em 31 de dezembro de 2020).	
19. Outros débitos com terceiros – SCFs	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, no término das obras.	
	Controladora	Consolidado
	31/12/2021	31/12/2020
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	135.779	132.267
Ajustes para refletir a alíquota efetiva	(201.604)	(187.576)
Resultado de equivalência patrimonial	65	2
Base de cálculo	(65.825)	(55.309)
(x) Aplicação de alíquotas do IRPJ - 25% e da CSLL - 9%	(24.381)	(34,34)
Total	(34,34)	(18,805)
Encargos (Créditos) nominal	Efeitos tributários decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal que determina a tributação conforme o recebimento (Instrução Normativa nº 847/9 da Secretaria da Receita Federal – SRF) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário.	
Encargos (Créditos) nominal	Efeitos tributários decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal que determina a tributação conforme o recebimento (Instrução Normativa nº 847/9 da Secretaria da Receita Federal – SRF) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário.	
	Controladora	Consolidado
	31/12/2021	31/12/2020
Encargos (Créditos) nominal	23.074	18.868
Resultado de equivalência patrimonial	693	63
Total	23.767	18.931
(-) Imposto de renda e contribuição social correntes no resultado	(693)	(63)
Total	(693)	(63)
(-) Imposto de renda e contribuição social diferidos no resultado	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 exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o montante é de R\$ 232.201 (R\$ 164.111 em 31 de dezembro de 2020).	
20. Outros débitos com terceiros – SCFs	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, no término das obras.	
	Controladora	Consolidado
	31/12/2021	31/12/2020
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	135.779	132.267
Ajustes para refletir a alíquota efetiva	(201.604)	(187.576)
Resultado de equivalência patrimonial	65	2
Base de cálculo	(65.825)	(55.309)
(x) Aplicação de alíquotas do IRPJ - 25% e da CSLL - 9%	(24.381)	(34,34)
Total	(34,34)	(18,805)
Encargos (Créditos) nominal	Efeitos tributários decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal que determina a tributação conforme o recebimento (Instrução Normativa nº 847/9 da Secretaria da Receita Federal – SRF) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário.	
Encargos (Créditos) nominal	Efeitos tributários decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal que determina a tributação conforme o recebimento (Instrução Normativa nº 847/9 da Secretaria da Receita Federal – SRF) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário.	
	Controladora	Consolidado
	31/12/2021	31/12/2020
Encargos (Créditos) nominal	23.074	18.868
Resultado de equivalência patrimonial	693	63
Total	23.767	18.931
(-) Imposto de renda e contribuição social correntes no resultado	(693)	(63)
Total	(693)	(63)

Sócio Participante	Sócios ostensivos	% Part.do sócio Participante	Consolidado
31/12/2021	31/12/2020	31/12/2020	31/12/2021
General Desenvolvimento Imobiliário e Comercial Ltda.	Plano Pinheiros Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30%	483 455
Silva Solar Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Plano Amazonas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	25%	6.270 4.567
Comercial Brasil Rural Ltda - ME	Plano Xingu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9,3%	10 10
Giroupark do Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Plano Limeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10%	244 244
Giroupark do Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Plano Carvalho Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10%	54 54
Não circulante	7.061	5.330	
A movimentação destes saldos ao longo do período está demonstrada a seguir:			
	Saldo em 31/12/2020	Resultado (Nota Explicativa nº26)	Saldo em 31/12/2021
Sócios ostensivos Plano Pinheiros	455	28	483
Empreendimentos Imobiliários Ltda. Plano Amazonas	4.567	1.703	6.270
Empreendimentos Imobiliários Ltda. Plano Xingu	10	-	10
Empreendimentos Imobiliários Ltda. Plano Limeira	244	-	244
Empreendimentos Imobiliários Ltda. Plano Carvalho	54	-	54
Não circulante	5.330	1.731	7.061
20. Receitas de vendas a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar			
Conforme adote a NBC TG 47 (IFRS 15) – “Receitas de Contratos com Clientes” e também as orientações contidas no ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações financeiras da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas. As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas:			
	31/12/2021	Consolidado	31/12/2020
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas Empreendimentos em construção	-	100.395	-
(a) Receita de vendas contratadas	4.568.056	3.100.867	1.467.189
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(4.272.127)	(2.869.591)	(1.399.273)
= Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas (a) - (b)	295.929	231.276	67.916
(ii) Receita de indenização por distratos	736	677	59
(iii) Provisão para distratos (passivo)	-	-	-
Total	296.665	231.953	67.975
(iv) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas Empreendimentos em construção	-	100.395	-
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	2.643.600	1.729.036	914.564
(b) Custos de construção incorridos	(2.456.315)	(1.607.375)	(749.269)
(c) Distratos custos de construção	8.249	7.266	1.083
= Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros) (a + b + c)	195.534	128.927	166.378
Driver CICO (sem encargos financeiros)	92,60%	92,54%	
(v) Custo orçado a apropriar de unidades em estoques	-	475.618	-
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.058.923	592.162	466.761
(b) Custos de construção incorridos	(584.305)	(369.118)	(216.354)
= Custo orçado a apropriar em estoque (sem encargos financeiros) (a + b)	474.618	223.044	250.407
Resultado	100.395	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, a medida que são incorridos, tampouco provisão para garantia, a qual é apropriada às unidades imobiliárias vendidas à medida da evolução financeira da obra.			
21. Patrimônio líquido	a) Capital social		
	31/12/2021	Consolidado	31/12/2020
2021	-	28.920	-
2022	33.243	8.321	-
2023	7.404	14.373	-
Acima de 2023	334.691	244.406	-
Total	375.338	296.520	
Circulante	33.243	28.920	
Não circulante	342.095	267.600	
Em 31 de dezembro 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, resultando em uma ação por cada quita 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 Atas 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, operando-se a desdobração 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 mil e seis mil e seis 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 31 de dezembro 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	%	Valor
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações	68.435	34%	643.019
Após o Fairbairns von Ullendorff	29.940	15%	281.476
Rodrigo Uchoa Luna	42.835	21%	402.108
Ações em tesouraria	2.350	1%	22.165
Outros	60.696	30%	571.520
Total	204.256	100%	1.920.328
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. De gastos incorridos correspondentes aos gastos com auditoria, consultorias totalizaram R\$ 937.709,40 por ação, através de oferta pública primária de ações da Companhia. As ações adquiridas no âmbito do Programa de Recuperação de Ações poderão ser canceladas, permanecer em tesouraria ou ser utilizadas para atender à transferência de ações aos beneficiários do Plano de Ações (comentado no item (f), adiante).		
	31/12/2021	Consolidado	31/12/2020
A seguir demonstramos a movimentação das ações em tesouraria no período:			
Saldo em 1º de janeiro de 2021	0	0	0
Aquisição de ações - Programa de compra	2.350	8.175	-
Ações alienadas - Plano de outorga de opções de compra de ações	-	-	7.638
Saldo em 31 de dezembro de 2021	2.350	8.175	7.638
Custo médio das ações em tesouraria (R\$ por ação)	-	-	7,638
Valor de mercado das ações em tes			

PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

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.

(f) Gestão de risco de mercado

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

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

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;
- Inadimplimento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias;
- 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 dívidas são registradas. O montante a ser registrado na provisão para dívidas 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.

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

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

A Companhia realizou análise de sensibilidade dos principais riscos aos quais seus instrumentos financeiros estão expostos, basicamente representados por variações de índices de inflação (INCC, IGPM e IPCA) e variação de taxa de juros (CDI e TR), com base na projeção de CDI, TR, IPCA e IGPM divulgada pelo Banco Central do Brasil através do boletim Focus de 28 de janeiro de 2022 e as projeções para INCC divulgadas pelo Banco Santander em outubro de 2021.

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

Conforme requerido pelo CPC 40 (IFRS 7), a Administração entende que as taxas anuais estimadas apresentadas nos cenários prováveis a seguir, refletem o cenário razoavelmente possível para o ano 2022.

Indexadores com exposição

Indexador	Projeção de cenários 2022				
	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	5,98%	8,81%	11,75%	14,69%	17,63%
INCC	3,65%	5,48%	7,30%	9,13%	10,95%
TR	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
IGPM	3,50%	5,24%	6,99%	8,74%	10,49%
IPCA	2,55%	3,83%	5,10%	6,38%	7,65%

Ativos e passivos líquidos por indexador

	Saldo em 31/12/2021	CDI	INCC	TR	IGPM	IPCA	Consolidado
Ativos e passivos líquidos							Sem indexador
Caixa e bancos	13.388	-	-	-	-	-	13.388
Aplicações financeiras	277.983	277.983	-	-	-	-	-
Contas a receber (*)	238.410	-	47.400	-	-	-	189.731
Total de ativos com riscos financeiros	529.781	277.983	47.400	-	1.279	-	203.119
Empréstimos e financiamentos	-	(345.437)	-	(18.766)	-	-	-
Débitos	(60.533)	(60.533)	-	-	-	-	-
Arendamentos a pagar	(2.717)	-	-	-	(2.717)	-	-
Fornecedores	(37.743)	-	-	-	-	-	(37.743)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(375.338)	-	(308.864)	-	-	(47.465)	(19.009)
Total de passivos com riscos financeiros	(821.768)	(387.204)	(308.864)	(18.766)	(2.717)	(47.465)	(56.752)
Total líquido	(291.987)	(109.221)	(261.464)	(18.766)	(1.438)	(47.465)	146.367

(*) Saldo bruto, sem considerar provisões para perdas, provisões para distratos e ajuste a valor presente. A administração está atenta aos eventos externos macroeconômicos que possam causar perdas nas exposições demonstradas acima, para adotar medidas que mitiguem os riscos inerentes.

Receta (despesa) financeira líquida projetada por indexador

	Consolidado 2022					
	Saldo em 31/12/2021	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
Ativos e passivos líquidos						
CDI	(109.221)	(6.417)	(9.625)	(12.833)	(16.042)	(19.250)
INCC	(261.464)	(9.543)	(14.315)	(19.067)	(23.859)	(28.630)
TR	(13.786)	-	-	-	-	-
IGPM	(14.398)	(50)	(75)	(101)	(126)	(151)
IPCA	(47.465)	(1.210)	(1.816)	(2.421)	(3.026)	(3.631)
Sem indexador	146.367	-	-	-	-	-
Total	(291.987)	(17.221)	(25.831)	(34.442)	(43.052)	(51.662)

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

A dívida líquida da Companhia está abaixo apresentada:

	31/12/2021		31/12/2020	
	Controladora	Consolidada	Controladora	Consolidada
Dívida total (empréstimos e financiamentos)	(90.533)	(405.970)	(250.689)	(405.970)
(-) Caixa e equivalentes de caixa	83.911	200.338	91.033	200.338
(-) Aplicações financeiras com restrições	-	91.033	-	91.033
Total	(6.622)	(114.599)	(60.656)	(114.599)

	31/12/2020		31/12/2019	
	Controladora	Consolidada	Controladora	Consolidada
Dívida total (empréstimos e financiamentos)	(90.533)	(405.970)	(250.689)	(405.970)
(-) Caixa e equivalentes de caixa	30.376	204.223	30.376	204.223
Total	(60.157)	(201.747)	(220.313)	(201.747)

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

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

Instrumento	Controladora – 31/12/2020			Consolidado – 31/12/2020		
	Até 01 ano	De 02 a 03 anos	Total	Até 01 ano	De 02 a 03 anos	Total
Empréstimos e financiamentos	-	-	-	119	290.570	290.689
Débitos	-	-	-	-	-	-
Fornecedores	476	-	476	22.419	-	22.419
Obrigações por compra de imóveis	-	-	-	28.920	267.600	296.520
Outros débitos com terceiros - SCPCs	-	-	-	-	5.330	5.330
Total	476	-	476	51.458	563.500	614,938

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

Hierarquia de valor justo

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

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

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 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 exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, a Companhia apresentou transações que não representaram desembolsos de caixa e, portanto, não foram apresentadas nas demonstrações do fluxo de caixa, conforme abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Juros capitalizados aos estoques	-	-	22.001	15.432
Novos contratos/remensuração de direito de uso	2.109	2.098	2.509	3.228
Permutas financeiras constituídas	-	-	193.902	146.326
Taxas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.	-	430	-	430
Integralização de capital com reserva de lucros	-	60.212	-	60.212
Dividendos provisionados	32.083	31.399	32.083	31.399
Total	34.192	64.193	250.495	257.027

31. Eventos subsequentes

Em continuidade ao programa de recompra de ações descrito na Nota Explicativa nº 21 (b), no período de 1º de janeiro e 31 de dezembro de 2021, a Companhia realizou diversas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. A Companhia adquiriu mais 2.000.000 (dois milhões) de ações, que somadas às 2.350.000 (dois milhões e trezentos e cinquenta mil) ações em tesouraria adquiridas até 31 de dezembro de 2021, representam 73% do total previsto no referido programa de recompra.

A DIRETORIA

CONTADOR: Ricardo Calderon - CRC 1 SP 115.947/O-9

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Base para opinião
Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossa responsabilidade, em conformidade com tais normas, está descrita na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase
Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas
Conforme descrito nas Notas Explicativas nºs 2.1 e 3.13, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à identificação da receita, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria
Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

1. Auração da receita de incorporação imobiliária
Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 3.13 – Reconhecimento da receita com venda de imóveis e com a prestação de serviços, as receitas resultantes das operações de incorporação imobiliária, referentes aos empreendimentos em fase de construção são apuradas pela Companhia e suas controladas levando-se em consideração os respectivos estágios de execução, atrelados ao método de percentual de execução ("POC" – percentagem de completion), em conformidade com o Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme detalhado também na Nota Explicativa nº 2.1. Os procedimentos para determinar, apurar e contabilizar as receitas oriundas das operações de incorporação imobiliária envolvem o uso de estimativas sobre os custos orçados e a auração apropriada dos custos incorridos nos empreendimentos para mensuração da evolução das obras e, das receitas, por meio da aplicação do cálculo estabelecido na metodologia denominada de POC. Nesse sentido, os controles, premissas e ajustes utilizados para elaboração dos orçamentos dos projetos em fase de construção, bem como a mensuração dos custos incorridos, podem afetar, de forma significativa, o reconhecimento das receitas da Companhia, impactando seu resultado e respectiva performance.

Devido as receitas líquidas serem um componente de performance relevante em relação à demonstração do resultado e item crítico neste setor de incorporações imobiliárias manifestada pela CVM, já que quaisquer mudanças no orçamento das obras ou erro na mensuração do custo incorrido e, respectivamente, nas margens, como o não cumprimento das obrigações de performance (caso não identificados tempestivamente), podem gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Portanto, consideramos área de risco de acordo com os normativos de auditoria, e, novamente, significativo para a nossa auditoria, tendo em vista o volume de transações, a complexidade envolvida para mensuração dos custos incorridos e seu reconhecimento

estar suportado em estimativas baseadas em orçamentos de custos, e/ou outras métricas que podem ter caráter de estimativa até o final da obra.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

No que diz respeito ao resultado de incorporação imobiliária, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) compreensão do processo e principais atividades de controle utilizados pela administração para auração do resultado de incorporação imobiliária; (b) em base amostral, obtivemos os orçamentos aprovados pela administração e confrontamos com os valores utilizados no cálculo da auração do resultado de incorporação imobiliária; (c) analisamos as estimativas de custos a incorrer (aprovados pelo Departamento de Engenharia), bem como os resultados entre os custos finais e orçados, obtendo esclarecimentos e examinando as evidências para suportar as variações não usuais; (d) testamos a acuracidade matemática dos cálculos efetuados, incluindo a auração do Percentagem de Completion (POC) aplicado para cada empreendimento; (e) em base amostral, inspecionamos contratos de vendas, realizamos testes de recebimentos subsequentes e recalculamos a atualização do contas a receber em conformidade com os índices contratualmente estabelecidos; (f) em base amostral, testamos a documentação suporte dos custos incorridos e pagamentos efetuados, incluindo os custos de aquisição dos terrenos; (g) efetuamos análises, em base amostral, por meio de nossos especialistas em engenharia, dos estágios de conclusão e estimativas dos custos a incorrer dos empreendimentos; e (h) analisamos os controles existentes para movimentação dos juros capitalizados, avaliando se estão de acordo com os requisitos para serem elegíveis e qualificáveis para capitalização.

Com base nos procedimentos efetuados, consideramos que são razoáveis as premissas e metodologias utilizadas pela Companhia para apurar o resultado de incorporação imobiliária, estando as informações apresentadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas consistentes com as informações analisadas em nossos procedimentos de auditoria no contexto daquelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado
As demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se estas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável; e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor
A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluímos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas
A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as Normas Brasileiras e Internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso: • Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, omissão, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais; • Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas; • Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;

• Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/C86A-87CA-CD3B-E0C4> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: C86A-87CA-CD3B-E0C4



Hash do Documento

537A6A5B2D633300C9D520061DE7A22413CDC813AA3DE23023E110445DE51D31

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 18/03/2022 é(são) :

- Angelo Augusto Dell Agnolo Oliveira (Signatário - AZ EDITORES DE JORNAIS LIVROS REVISTAS EIRELI) - 091.260.448-46 em 18/03/2022 05:27 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital - AZ EDITORES DE JORNAIS LIVROS REVISTAS EIRELI - 64.186.877/0001-00



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/89B6-8F08-1161-B584> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 89B6-8F08-1161-B584



Hash do Documento

6D50EF71E36928EF61A0D9D327C43DDF945549E70B6A119620FB97A259FF705A

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 18/03/2022 é(são) :

- Angelo Augusto Dell Agnolo Oliveira (Signatário - AZ EDITORES DE JORNAIS LIVROS REVISTAS EIRELI) - 091.260.448-46 em 18/03/2022 05:29 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital - AZ EDITORES DE JORNAIS LIVROS REVISTAS EIRELI - 64.186.877/0001-00



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/E76E-73F2-F6C8-5257> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: E76E-73F2-F6C8-5257



Hash do Documento

4EDEE47157655B8DD9072B059CF3E351B69947E89DE3D35058EEBD993BCEADFF

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 18/03/2022 é(são) :

- Angelo Augusto Dell Agnolo Oliveira (Signatário - AZ EDITORES DE JORNAIS LIVROS REVISTAS EIRELI) - 091.260.448-46 em 18/03/2022 05:32 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital - AZ EDITORES DE JORNAIS LIVROS REVISTAS EIRELI - 64.186.877/0001-00



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/37C9-0D61-2A8E-F107> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 37C9-0D61-2A8E-F107



Hash do Documento

54D88ECBE210D9685294D6CD03582A7B2CE1F7484951866F5BD626FE971E1F6F

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 18/03/2022 é(são) :

- Angelo Augusto Dell Agnolo Oliveira (Signatário - AZ EDITORES DE JORNAIS LIVROS REVISTAS EIRELI) - 091.260.448-46 em 18/03/2022 05:34 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital - AZ EDITORES DE JORNAIS LIVROS REVISTAS EIRELI - 64.186.877/0001-00

