Grant Thornton

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas acompanhadas do relatório do auditor independente em 31 de dezembro de 2024

Ref.: Relatório nº 252ST-002-PB



Índice

	Página
Relatório da administração	3
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas	39
Demonstrações contábeis individuais e consolidadas	45
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024	52
Declaração para fins do artigo 27 da Resolução CVM nº 80/2022	121
Relatório anual do comitê de auditoria estatutário do exercício findo em 31 de dezembro de 2024	122
Parecer do conselho fiscal do exercício findo em 31 de dezembro de 2024	127

PLANO & PLANO

Relatório da Administração
4T24



São Paulo, 13 de março de 2025 – A **Plano&Plano** Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("Companhia" ou "**Plano&Plano**"), listada na B3 (PLPL3), uma das maiores empresas do mercado imobiliário de São Paulo e do Brasil na incorporação de empreendimentos voltados aos segmentos de baixa e média renda, apresenta seus resultados referentes ao quarto trimestre de 2024 (4T24).

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

DESTAQUES

LANÇAMENTOS %P&P
No 4T24:
R$ 1,3 Bilhões +34,5% vs 3T24
Ano 2024: Recorde Histórico
R$ 3,7 Bilhões +25,7% vs 2023

LANÇAMENTOS %P&P
MERCADO PRIVADO
No 4T24: Recorde Histórico
R$ 1,3 Bilhões +120,7% vs 3T24
Ano 2024: Recorde Histórico
R$ 3,3 Bilhões +39,9% vs 2023

VENDAS LÍQUIDAS 100%
Ano 2024: Recorde Histórico
R$ 3,4 Bilhões
+10,0% vs 2023

VENDAS LÍQUIDAS 100%
MERCADO PRIVADO
Ano 2024: Recorde Histórico
R$ 3,0 Bilhões
+26,2% vs 2023

LANDBANK 100%
No 4T24: Recorde Histórico
R$ 27,6 bilhões
+131,6% vs 4T23

GERAÇÃO DE CAIXA OPERACIONAL
R$ 247,9 milhões no ano de 2024
R$ 81,4 milhões no 4T24

RECEITA LÍQUIDA
Ano 2024: Recorde Histórico
R$ 2,6 milhões,
25,0% acima de 2023

LUCRO LÍQUIDO %P&P
Ano 2024: Recorde Histórico
R$ 343,8 milhões,
28,0% acima de 2023

MARGEM LÍQUIDA
Ano 2024: 13,3%
0,3pp acima de 2023

PODE ENTRAR
Mais de R$ 1,1 bilhão em VGV contratados entre 2023 e 2024

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O ano de **2024 foi marcado por conquistas e avanços estratégicos para a Plano&Plano**. Seguimos em um ritmo de crescimento acelerado, sempre pautado pela sustentabilidade e solidez operacional.

Nosso desempenho em 2024 foi notório, **com recordes históricos em diversos indicadores**. O segmento do **Mercado Privado se destacou significativamente, registrando R$ 1,3 bilhão** em lançamentos no 4T24, um **crescimento de 120,7% em relação ao 4T23**. No acumulado do ano, os **lançamentos totalizaram R$ 3,3 bilhões**, um aumento de 39,9% em comparação a 2023, reforçando nossa capacidade de expansão e inovação no setor.

As **vendas líquidas** também atingiram patamares inéditos, alcançando um **VGV de R$ 3,4 bilhões em vendas líquidas 100% e R$ 3,2 bilhões no %P&P**. Esses resultados refletem não apenas a força da nossa marca, mas também a confiança do mercado e de nossos clientes na qualidade e solidez dos nossos empreendimentos.

No aspecto financeiro, registramos uma **Receita Líquida de R$ 2,6 bilhões no ano**, um **aumento de R$ 517,4 milhões** em relação ao ano anterior, representando um crescimento de 25,0% em comparação a 2023. Ressaltamos também que, em 2024, mais uma vez conseguimos **manter nossa inflação interna de custos abaixo do INCC**, o que evidência a eficiência de nossa engenharia e a excelente gestão de materiais e de mão de obra.

O **EBITDA ajustado atingiu R$ 447,0 milhões**, representando um crescimento 20,6%, e o **lucro líquido superou os R$ 343,8 milhões, um avanço de 28,0% em relação ao ano anterior**. Esses números reforçam nossa eficiência operacional e a capacidade de gerar valor sustentável para nossos acionistas.

Seguimos também ampliando oportunidades e fortalecendo a inclusão social por meio do **Programa Pode Entrar,** que atingiu mais de **R$ 1,1 bilhão em contratações**. Adicionalmente, no segundo semestre, **marcamos nossa aceleração no Faixa 1 urbano do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV)**, ampliando nosso impacto no setor de habitação e reafirmando nosso propósito de oferecer moradia acessível a um número ainda maior de pessoas. É preciso alta eficiência na engenharia para oferecer, de maneira rentável, apartamentos que sejam acessíveis para famílias com renda mensal de até R$ 2.640,00. As soluções arquitetônicas e de engenharia da Plano&Plano possibilitam a Companhia atender esta faixa de forte demanda e altos VSOs.

Destacamos ainda um pagamento recorde de **dividendos referentes ao ano base 2024 no valor de R$ 200,0 milhões, ampliando nosso *payout*** para **58,2%, possibilitado por nossa geração operacional de caixa de R$ 247,9 milhões**, reafirmando o compromisso com nossos acionistas. Encerramos o ano com o **Landbank totalizando R$ 27,6 bilhões em potencial de vendas**, o maior da nossa história, sinalizando perspectivas ainda mais promissoras para o futuro.

Nosso **patrimônio líquido %Plano&Plano** encerrou o ano em **R$ 847,2 milhões, um crescimento de 37,3% em relação ao ano anterior**, enquanto a rentabilidade sobre patrimônio líquido médio atingiu **47,0%** nos últimos 12 meses, consolidando nossa posição entre os melhores desempenhos do setor entre as empresas de capital aberto.

Além dos excelentes resultados financeiros, **consolidamos nosso compromisso com a sustentabilidade ao obtermos a certificação LEED Gold** (*Leadership in Energy and Environmental Design*) para nosso escritório corporativo. Esse reconhecimento internacional reafirma nossa responsabilidade ambiental, integrando práticas sustentáveis tanto nos canteiros de obras quanto no ambiente corporativo. Outro passo essencial foi a criação do **Instituto Plano&Plano**, com a missão de transformar vidas por meio da educação e promover uma sociedade mais justa e equitativa.

Reforçando nosso compromisso com a transparência e governança, publicamos mais uma edição do nosso Relatório de Sustentabilidade e passamos a integrar o **Índice IDIVERSA da B3**, consolidando nossa posição em diversidade e inclusão no mercado de capitais. Ainda nesse contexto, fortalecemos nossa estrutura financeira com a emissão de um CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários) e conquistamos um marco importante com a obtenção do **rating corporativo brAA+ atribuído pela Standard & Poor's (S&P)**.

Com uma trajetória marcada por crescimento sustentável, inovação e compromisso social, seguimos determinados a construir um futuro ainda mais sólido para nossos clientes, colaboradores e acionistas. A Administração segue confiante na ampliação das operações da Companhia, garantindo crescimento com rentabilidade e gestão eficiente de riscos.

LANÇAMENTOS

O ano de 2024 consolidou-se como mais um período de crescimento e evolução para a Plano&Plano. A cada ciclo, a Companhia atinge patamares cada vez mais elevados, reafirmando a força de sua atuação no mercado imobiliário e a excelência do trabalho realizado.

Encerrando o ano com um desempenho notável, a **Plano&Plano** alcançou resultados expressivos durante esse período. Ao decorrer do ano **foram realizados 30 lançamentos, totalizando 16,2 mil unidades e um VGV %Plano&Plano de R$ 3,7 bilhões,** que representa um acréscimo de 25,7% em relação a 2023.

No **%P&P Mercado Privado**, destaca-se um crescimento expressivo nos lançamentos. Comparando o desempenho de 2024 com 2023, o **aumento foi de R$ 950,7 milhões**, representando um acréscimo de 39,9%. Em relação ao 4T24, o crescimento foi ainda mais acentuado, **com um incremento de R$ 703,6 milhões, equivalente a uma alta de 120,7%** frente ao trimestre anterior e mais do que dobrando o volume registrado no 3T24.

Olhando para o 4T24, destacamos mais um trimestre com elevados patamares de VGV **%Plano&Plano** atingindo 1,3 bilhões de reais, o que representa um ganho de 34,5% acima do trimestre anterior, mesmo incluindo os lançamentos no âmbito do Pode Entrar do 3T24. Esses números confirmam, mais uma vez, a busca da **Plano&Plano** de um crescimento sustentável e constante.

A Companhia mantém sua atuação na região metropolitana de São Paulo e segue em expansão acelerada. **Desde 2016, lançou 182 fases de empreendimentos em locais estratégicos,** priorizando o segmento de baixa e média renda devido à alta demanda e rentabilidade.

	4T24	3T24	Δ %	4T23	Δ %	2024	2023	Δ %
Lançamentos (fases)	7	8	-12,5%	12	-41,7%	30	28	7,1%
VGV **100%** (R$ mil)	1.261.748	1.076.402	17,2%	1.697.004	-25,6%	3.867.403	3.343.672	15,7%
Unidades	5.597	4.196	33,4%	6.904	-18,9%	16.227	13.546	19,8%
VGV médio (R$ mil)	180.250	134.550	34,0%	141.417	27,5%	128.913	119.417	8,0%
Preço Médio (R$mil/unid)	225,4	256,5	-12,1%	245,8	-8,3%	238,3	246,8	-3,4%
Média de Unidades por Lançamento	799,6	524,5	52,4%	575,3	39,0%	540,9	483,8	11,8%
VGV **% Plano&Plano** (R$ mil)	1.286.620[1]	956.913	34,5%	1.432.295	-10,2%	3.704.459	2.946.319	25,7%
VGV **% Plano&Plano** Mercado Privado (R$ mil)	1.286.620	582.998	120,7%	865.866	48,6%	3.330.544	2.379.890	39,9%
Participação **% Plano&Plano**	102,0%	88,9%	13,1 pp	84,4%	17,6 pp	95,8%	88,1%	7,7 pp

[1]O VGV "% Plano & Plano" apresenta-se superior ao VGV 100% devido à aquisição de participação societária adicional em um empreendimento lançado em trimestre anterior.

TOTAL DAS CONTRATAÇÕES NO ÂMBITO DO PODE ENTRAR

Empreendimentos	Zona	Unidades	VGV 100%P&P (R$) 1.000	VGV %P&P (R$) 1.000	Data assinatura do contrato
Elísio Teixeira	Centro	1.740	341.171	341.171	27/12/2023
Plano&Alto do Jaraguá	Norte	486	99.882	99.882	27/12/2023
Mogeiro Lote 1	Norte	426	75.034	37.517	27/12/2023
Mogeiro Lote 2	Norte	988	175.720	87.860	27/12/2023
Total Primeira Fase		**3.640**	**691.806**	**566.429**	
Trigueirinho (Fases 1, 2, 3 e 4)	Norte	1.907	373.915	373.915	26/09/2024
Total Segunda Fase		**1.907**	**373.915**	**373.915**	
Total geral		**5.547**	**1.065.722**	**940.345**	

Destaques de lançamentos no 4T24

Neste trimestre, destacamos dois empreendimentos do Faixa 1 Urbano, **reforçando nosso compromisso em oferecer soluções habitacionais acessíveis e de alta qualidade**. O primeiro, ***Meu Plano& José Bonifácio***, conta com 895 unidades e um VGV total de R$ 176,1 milhões

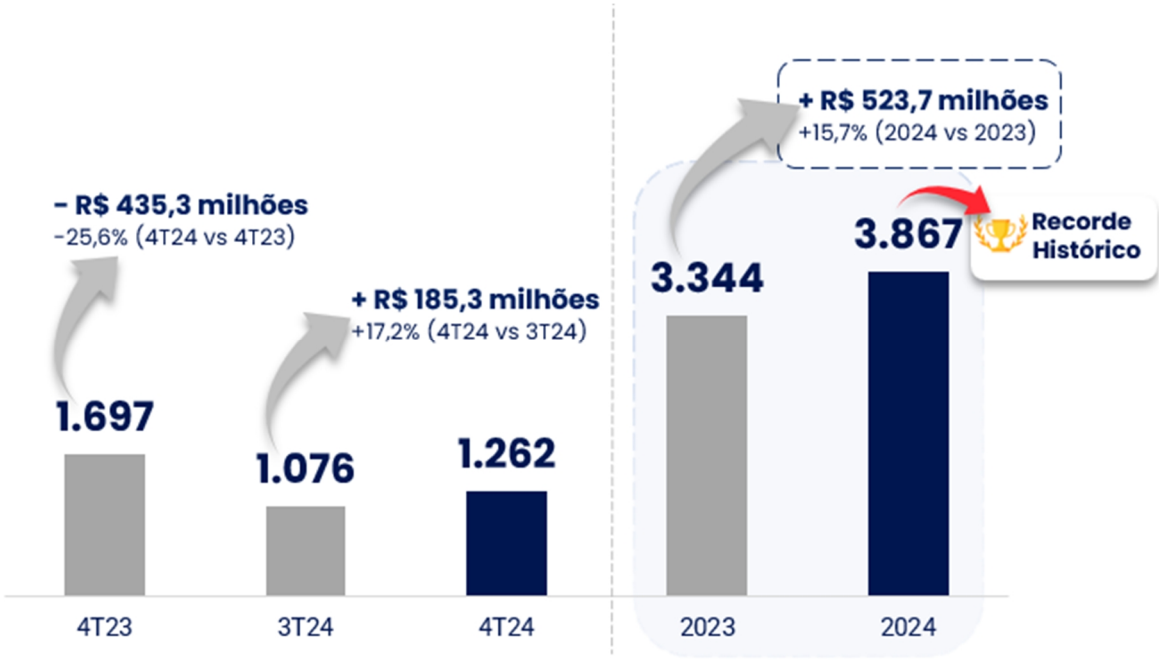
O segundo destaque é o ***Minúcio Félix - Meu Plano& São Miguel***, um empreendimento com 626 unidades e VGV total de R$ 127,1 milhões. Ambos os projetos reafirmam a excelência da Companhia no segmento, combinando planejamento urbano eficiente, acessibilidade e valorização imobiliária.



¹Venda líquida.

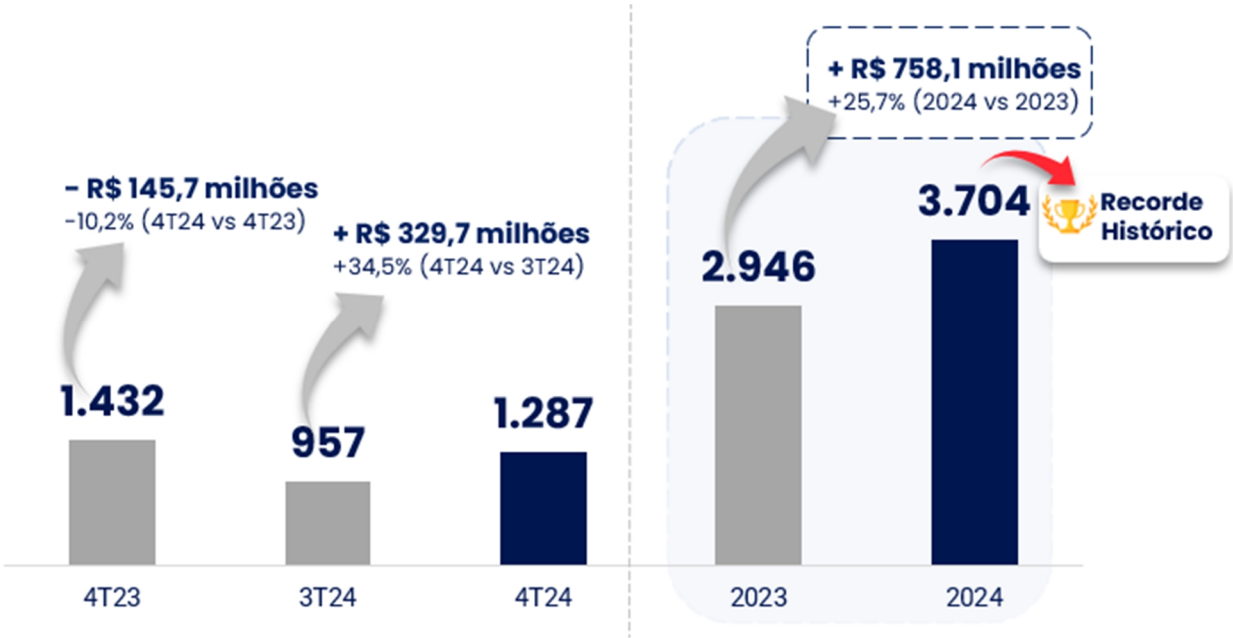
LANÇAMENTOS

(100% – R$ MILHÕES)



LANÇAMENTOS

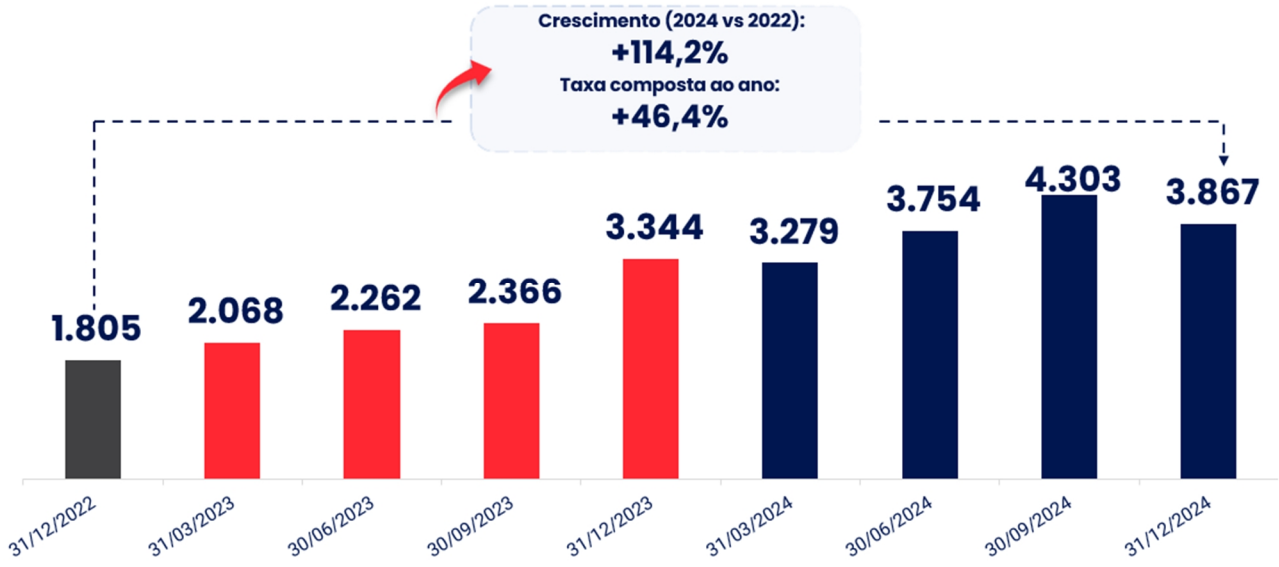
(% **PLANO&PLANO** – R$ MILHÕES)



HISTÓRICO DE LANÇAMENTOS ACUMULADOS

LANÇAMENTOS TOTAL (UDM)

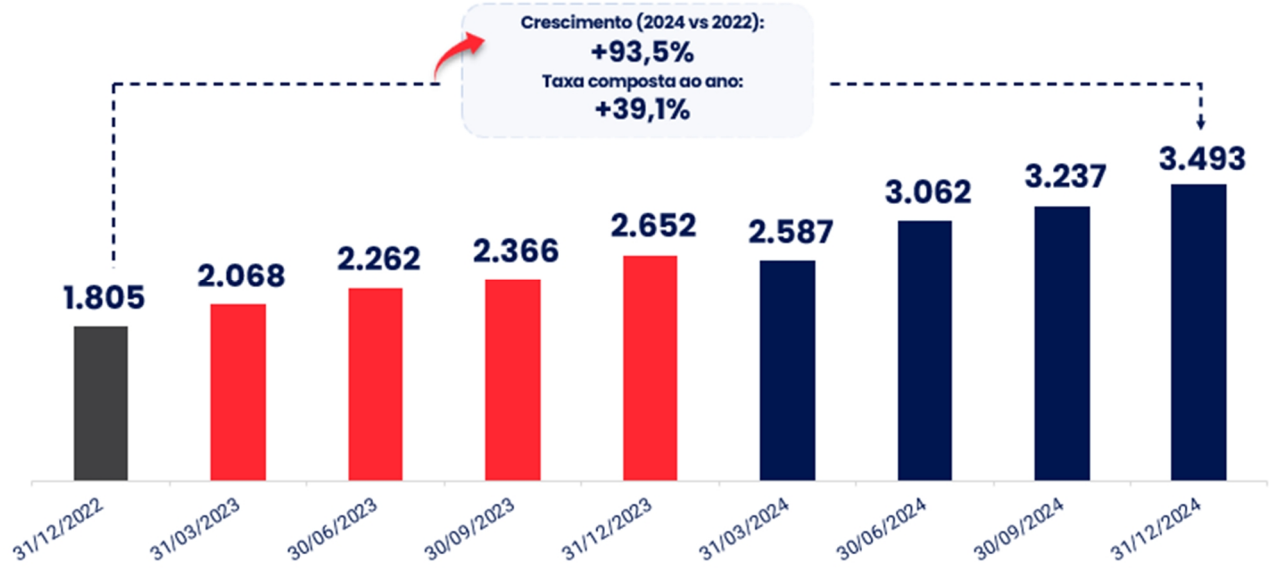
Números incluem o Pode Entrar - (100%– R$ MILHÕES)



Nos últimos períodos, a empresa apresentou um crescimento sustentável em seus lançamentos. Ao considerarmos os lançamentos totais acumulados nos últimos doze meses, incluindo mercado privado e Pode Entrar, desde 31/12/2022 a Companhia cresceu a uma taxa composta de 10,0% ao trimestre ou 46,4% ao ano, somando 114,2% no período de 8 trimestres. Levando em conta apenas os lançamentos no mercado privado, ou seja, excluindo Pode Entrar, a taxa composta de crescimento é de 8,6% ao trimestre ou 39,1% ao ano, acumulando um total de 93,5% ao longo de 8 trimestres, conforme demonstrado abaixo.

LANÇAMENTOS MERCADO PRIVADO(UDM)

EX -Pode Entrar - (100%– R$ MILHÕES)



VENDAS

A Plano&Plano encerrou mais um ano demonstrando crescimento contínuo, alcançando R$ 3,4 bilhões de vendas líquidas 100% e com mais de 14,6 mil unidades vendidas durante o ano, refletindo um ganho de R$ 306,6 milhões em relação ao mesmo período do ano anterior.

As vendas líquidas %Plano&Plano atingiram R$ 3,2 bilhões, um aumento de 11,8% em relação aos R$ 2,8 bilhões registrados em 2023.

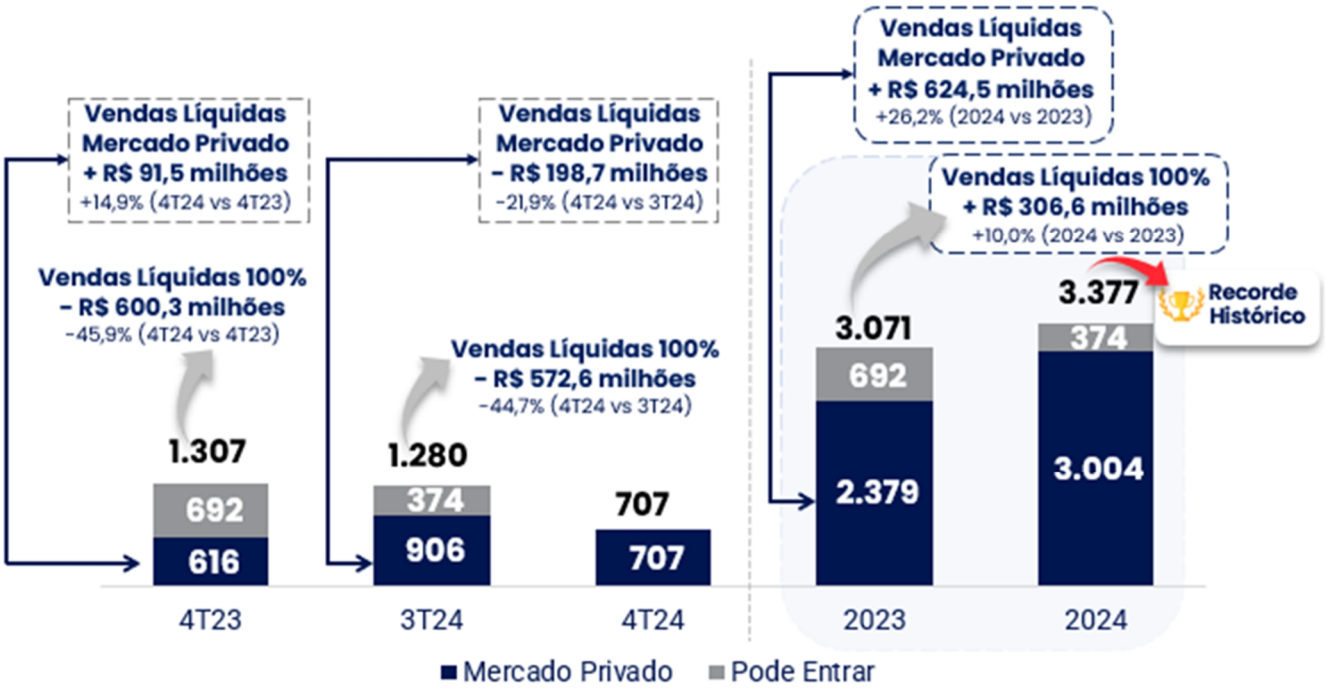
Esses resultados marcam mais um recorde histórico para a Companhia e reforçam o compromisso da **Plano&Plano** com a excelência e a contínua evolução, estabelecendo novos patamares para o futuro e assegurando uma trajetória de sucesso para os próximos anos.

No que diz respeito ao preço médio das unidades comercializadas, o 4T24 apresentou um valor de R$ 230,8 mil, indicando um aumento de 4,6% em relação ao trimestre anterior. Quando comparamos o ano de 2024 com o ano anterior houve um aumento de 8,4%.

	4T24	3T24	Δ %	4T23	Δ %	2024	2023	Δ %
Vendas Contratadas Brutas (R$ mil)	833.726	1.393.618	-40,2%	1.366.141	-39,0%	3.871.223	3.364.027	15,1%
Vendas Contratadas Brutas (Unidades)	3.615	6.295	-42,6%	6.547	-44,8%	16.862	15.869	6,3%
Distratos (R$ mil)	126.583	113.836	11,2%	58.684	115,7%	493.785	293.169	68,4%
Distratos (Unidades)	551	494	11,5%	279	97,5%	2198	1411	55,8%
Vendas Líquidas **100%** (R$ mil)	707.144	1.279.782	-44,7%	1.307.457	-45,9%	3.377.437	3.070.858	10,0%
Vendas Líquidas **100%** (Unid.)	3.064	5.801	-47,2%	6.268	-51,1%	14.664	14.458	1,4%
Vendas Líquidas **%Plano&Plano** (R$ mil)	653.094	1.216.241	-46,3%	1.144.100	-42,9%	3.159.601	2.825.083	11,8%
Vendas Líquidas **%Plano&Plano Mercado Privado** (R$ mil)	653.094	842.326	-22,5%	577.671	13,1%	2.785.686	2.258.653	23,3%
Vendas Líquidas **100% Mercado Privado** (R$ mil)	707.144	905.866	-21,9%	615.651	14,9%	3.003.522	2.379.052	26,2%
Preço Venda Médio (R$ mil / unid.)	230,8	220,6	4,6%	208,6	10,6%	230,3	212,4	8,4%
% Distratos / Vendas Brutas	15,2%	8,2%	7,0 pp	4,3%	10,9 pp	12,8%	8,7%	4,0 pp

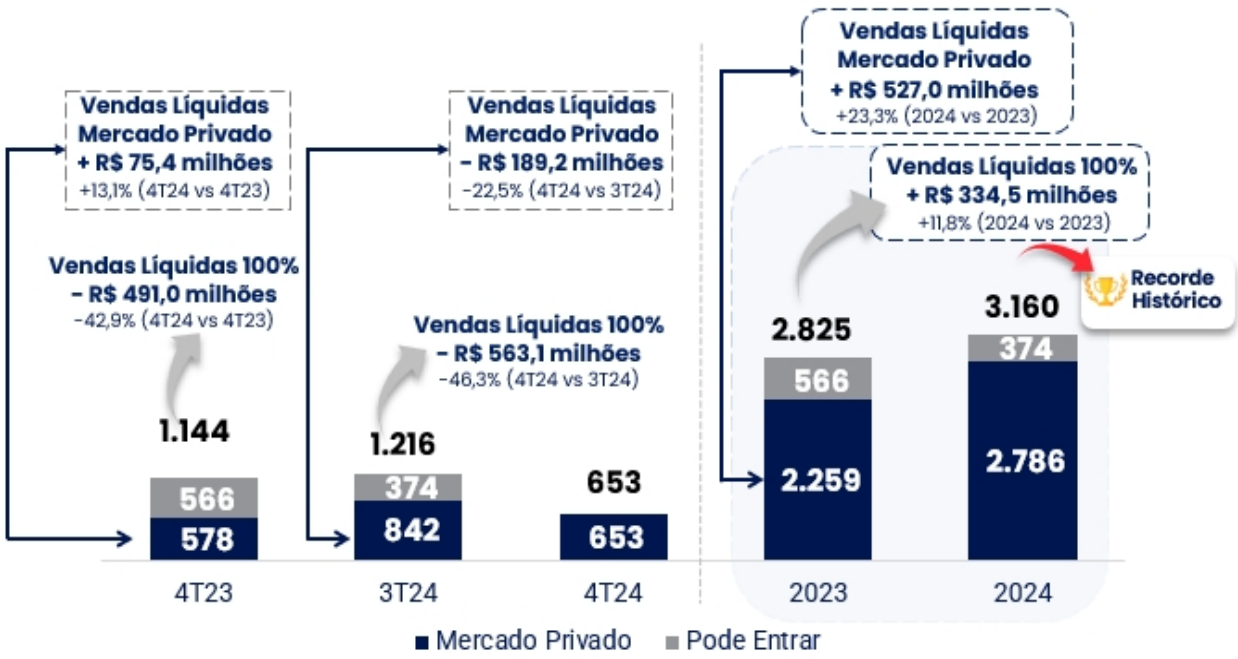
VENDAS LÍQUIDAS TOTAIS

(100%– R$ MILHÕES)



VENDAS LÍQUIDAS TOTAIS

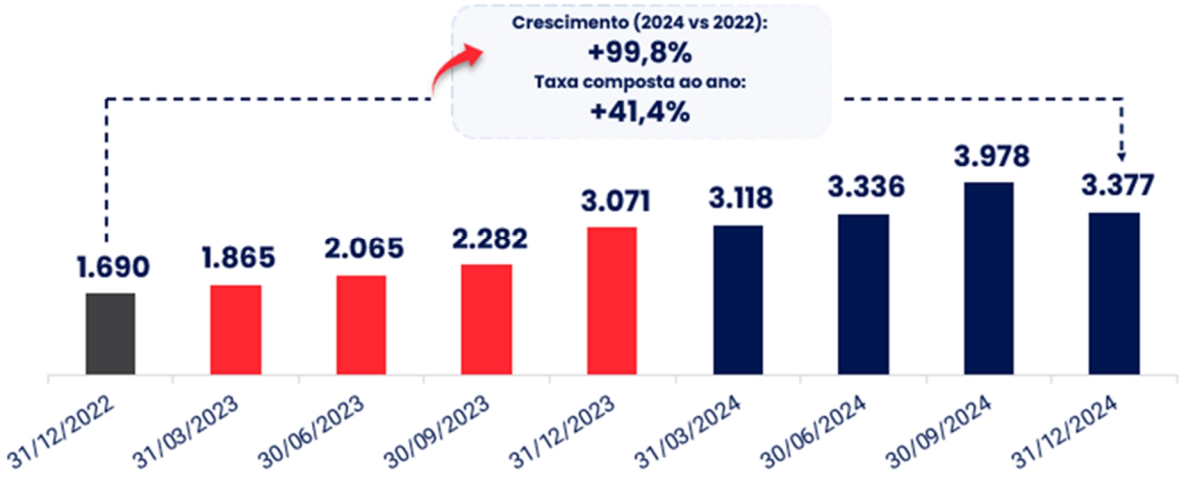
(% **Plano&Plano** – R$ MILHÕES)



HISTÓRICO DE VENDAS LÍQUIDAS ACUMULADAS

VENDAS LÍQUIDAS

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

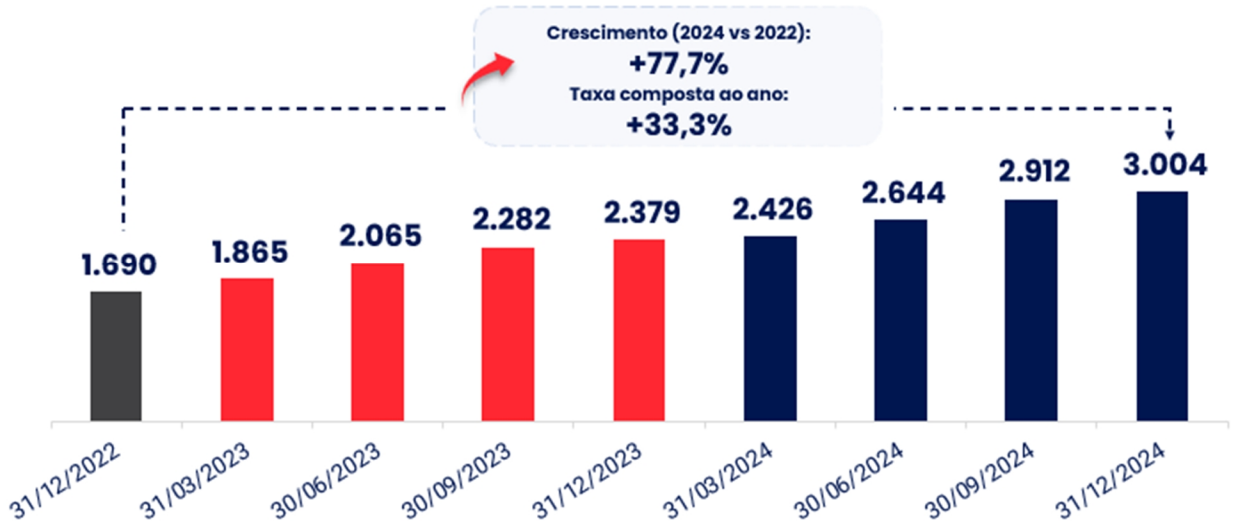


Nos últimos períodos, a Companhia entregou um crescimento constante em suas vendas líquidas. Ao considerarmos as vendas totais contratadas nos últimos doze meses, incluindo mercado privado e Pode Entrar, desde 31/12/2022 a Companhia cresceu a uma taxa composta 9,0% ao trimestre ou 41,4% ao ano, acumulando 99,8% no período de 8 trimestres. Lembrando que no cálculo das vendas líquidas com base em 30/09/2024 houve um aumento significativo de vendas devido às unidades contratadas no âmbito do Programa Pode Entrar (contratações realizadas em 2023 que não refletem nos últimos 12 meses com base em 31/12/2024).

Levando em conta apenas as vendas líquidas no mercado privado, ou seja, excluindo Pode Entrar, a taxa composta de crescimento é de 7,5% ao trimestre ou 33,3% ao ano, acumulando um total de 77,7% ao longo de 8 trimestres, conforme demonstrado abaixo.

VENDAS LÍQUIDAS MERCADO PRIVADO

EX -Pode Entrar - (100%– R$ MILHÕES)



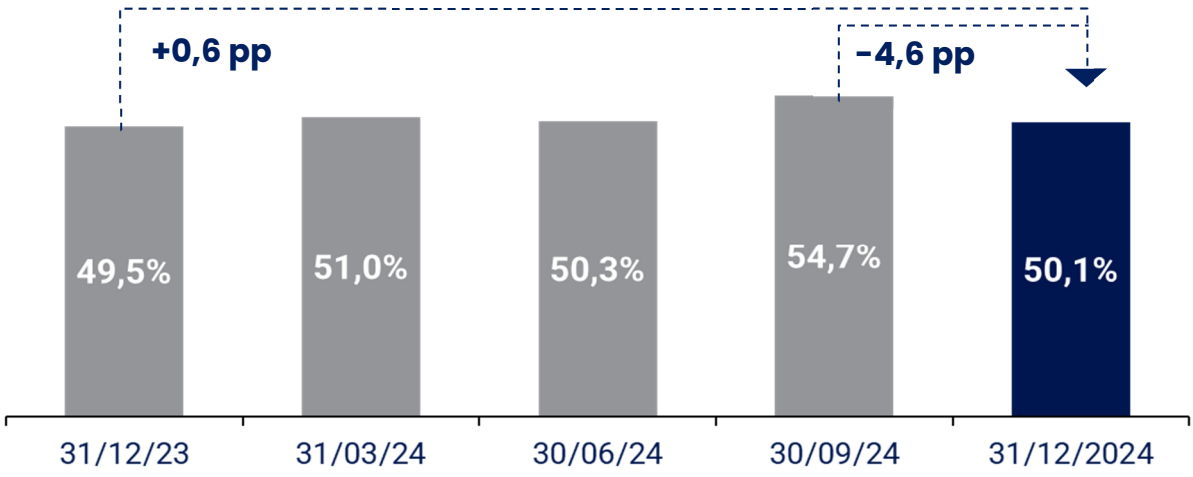
VENDAS SOBRE OFERTA (VSO)

Em dezembro de 2024, o indicador de Vendas Sobre Oferta (VSO) dos últimos 12 (doze) meses referentes ao mercado privado apresentou um aumento de 0,6 pp em comparação ao mesmo período encerrado em dezembro de 2023.

No quarto trimestre de 2024, a Companhia lançou 7 empreendimentos, com destaque para dezembro com 5 empreendimentos e um VGV 100% de R$ 950,5 milhões no mês. Esse montante foi adicionado à base de estoque disponível para venda, porém com um período reduzido de comercialização até o final do ano. Como resultado, o VSO do mercado privado ficou em 50,1%, representando uma redução de 4,6 pp em relação ao acumulado dos últimos 12 (doze) meses encerrados em setembro de 2024.

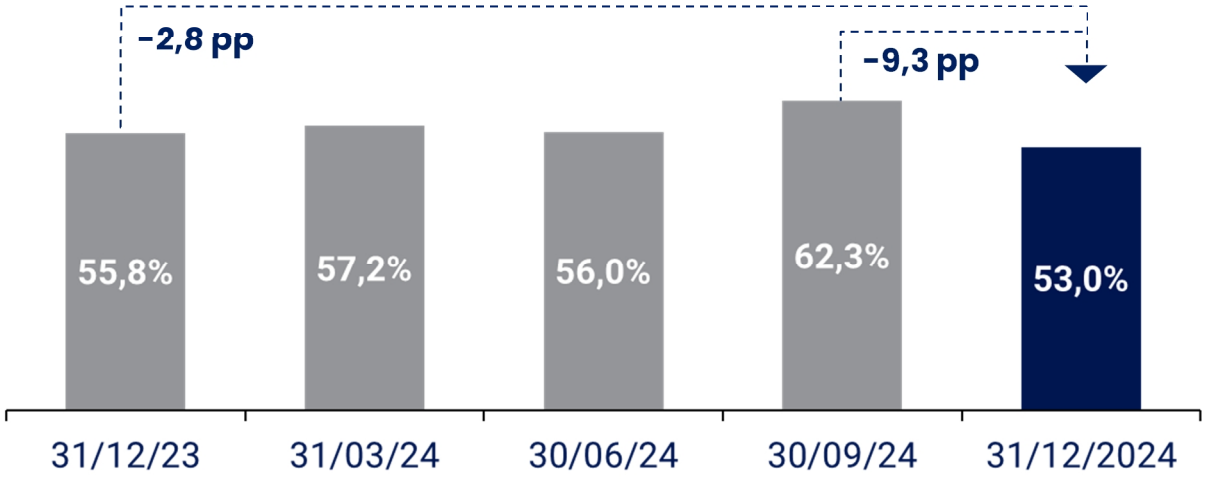
VSO MERCADO PRIVADO

Ex - Pode Entrar - (ÚLTIMOS 12 MESES)



VSO TOTAL

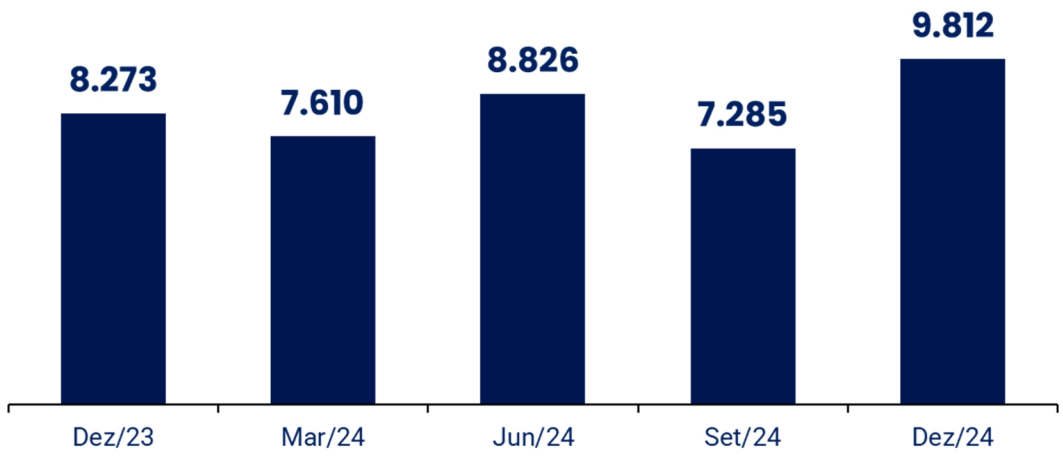
Incluindo Pode Entrar (ÚLTIMOS 12 MESES)



ESTOQUE DISPONÍVEL PARA VENDA

A Companhia encerrou o 4T24 com 9.812 unidades e um VGV de R$ 2,9 bilhões em estoque disponível para venda, representando um aumento de 17,1% em unidades e de 18,6% em VGV em comparação com dezembro de 2023. Durante o período de dezembro 2024, o estoque sobre vendas registrou aumento, influenciado pelos lançamentos realizados no mês, conforme mencionado na seção anterior.

ESTOQUE
(UNIDADES)



	31/12/2024	30/09/2024	Δ %	31/12/2023	Δ %
Estoque VGV (R$ milhões)	2.904	2.316	25,4%	2.479	17,1%
Estoque (Unid.)	9.812	7.285	34,7%	8.272	18,6%
Unid. em Construção / Total de Unid. Disp. (%)	99,8%	99,7%	0,1 pp	95,8%	4,0 pp
Unid. Prontas /Total de Unid. Dispo. (%)	0,2%	0,3%	-0,1 pp	4,2%	-4,0 pp

GERAÇÃO DE CAIXA

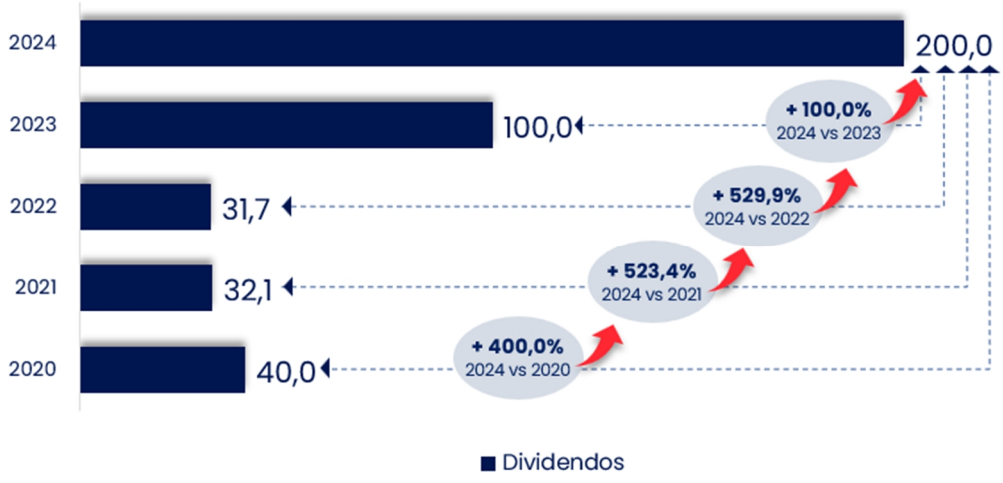
A Companhia encerrou o ano de 2024 com geração de caixa operacional positiva, totalizando R$ 247,9 milhões, sendo R$ 81,4 milhões no quarto trimestre de 2024.

Esses resultados reforçam a capacidade da Companhia de sustentar seu crescimento e fortalecer sua posição no mercado.

Geração de Caixa (R$ milhão)	1T24	2T24	3T24	4T24	2024
Dívida Líquida (Caixa Líquido) no início do período	-37,9	87,1	-0,4	-104,3	-37,9
Dívida Líquida (Caixa Líquido) no final do período	87,1	-0,4	-104,3	-185,7	-185,7
Variação Dívida Líquida	**124,9**	**-87,5**	**-103,9**	**-81,4**	**-147,9**
(+) Dividendos	-100,0	0,0	0,0	0,0	-100,0
(Geração)/Consumo de Caixa Operacional	**24,9**	**-87,5**	**-103,9**	**-81,4**	**-247,9**

REMUNERAÇÃO AOS ACIONISTAS

Em 2024, o *payout ratio* atingiu 58,2%, refletindo o compromisso da Companhia em distribuir o caixa que não deve ser utilizado em suas operações num futuro próximo. Os dividendos registraram um crescimento significativo, alcançando o recorde histórico de R$ 200,0 milhões. Após anos de crescimento acelerado e aumentos de VSO, a Companhia entra em um círculo virtuoso de avanço de obras com % alto de unidades vendidas, com consequente geração operacional de caixa, o que viabiliza um aumento da relação dividendo/lucro (*payout ratio*).



BANCO DE TERRENOS

O estoque de terrenos fechou o ano de 2024 com um potencial de vendas total 100% de R$ 27,6 bilhões, que representa novo recorde histórico, apresentando um aumento de 131,6% em relação ao banco de terrenos do 4T23 e um crescimento de 19,1% em relação ao trimestre anterior, com potencial para produzir 108.302 unidades e área total de 1.245 mil m^2. Desse total, 93% do número de terrenos e do VGV potencial estão localizados no município de São Paulo. O estoque de terrenos **%Plano&Plano** encerrou o período com potencial de vendas de R$ 26,1 bilhões.

Do custo de aquisição de todo o landbank, 15% serão pagos em caixa antes dos respectivos lançamentos e 85% será pago a prazo, majoritariamente proporcional ao recebimento de caixa referente às vendas efetuadas, na chamada "permuta financeira" e, em proporção menor, através de permutas físicas.

OBRAS

Ao final do 4T24, o total de canteiros sob gestão do departamento de engenharia da **Plano&Plano** era de 63 unidades, frente aos 61 no final do terceiro trimestre de 2024. A Companhia possuía 31.382 unidades em construção ao final de dezembro de 2024.

Obras	1T24	2T24	3T24	4T24
Canteiros de obra	50	57	61	63
Unidades em construção	22.323	25.173	27.707	31.382
Média de unidades em construção por canteiro	446	442	454	498

RESULTADOS FINANCEIROS

	4T24	3T24	Δ %	4T23	Δ %	2024	2023	Δ %
Receita Líquida (R$ milhões)	672,4	718,9	*-6,5%*	639,6	*5,1%*	2.589,4	2.072,0	*25,0%*
Custo dos imóveis vendidos	450,2	480,9	*-6,4%*	429,5	*4,8%*	1.733,0	1.368,7	*26,6%*
Lucro bruto (R$ milhões)	222,3	238,0	*-6,6%*	210,1	*5,8%*	856,4	703,3	*21,8%*
Margem bruta	33,1%	33,1%	-0,1 pp	32,8%	0,2 pp	33,1%	33,9%	-0,9 pp
Margem bruta ajustada*	33,9%	33,7%	0,2 pp	34,2%	-0,4 pp	34,1%	35,9%	-1,8 pp
Ebitda ajustado (R$ milhões) *	110,5	150,7	*-26,7%*	112,3	*-1,6%*	447,0	370,6	*20,6%*
Margem Ebitda ajustada*	16,4%	21,0%	-4,5 pp	17,6%	-1,1 pp	17,3%	17,9%	-0,6 pp
Lucro líquido % **Plano&Plano** (R$ milhões)	87,6	119,4	*-26,6%*	83,1	*5,5%*	343,8	268,6	*28,0%*
Margem líquida	13,0%	16,6%	-3,6 pp	13,0%	0,0 pp	13,3%	13,0%	0,3 pp

* Ajustado de juros capitalizados

RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida total da Companhia atingiu R$ 2.589,4 milhões no ano de 2024, valor 25,0% maior que o do registrado no mesmo período do ano de 2023.

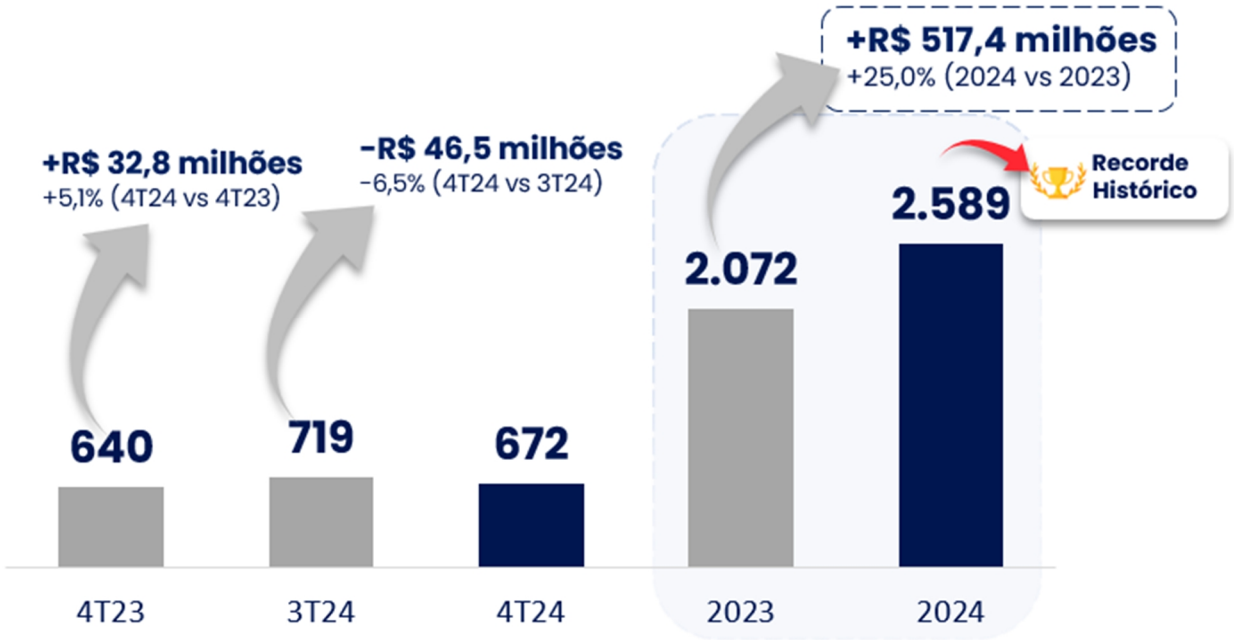
A receita tem se mantido sólida, acompanhando a evolução das obras e as vendas de nosso estoque e de lançamentos, obedecendo a norma de reconhecimento da receita pela metodologia do "*percentage of completion*", POC.

Neste quarto trimestre, a receita do Pode Entrar foi de R$ 129,1 milhões, totalizando R$ 343,8 milhões no ano de 2024.

A **Plano&Plano** tem apresentado um crescimento significativo ano após ano, sustentado por resultados financeiros robustos. Entre 2020 e 2024, a Receita Líquida registrou um expressivo aumento de 187,4%, impulsionado pela expansão contínua das operações. Esse avanço reflete a solidez da estratégia adotada, caracterizando-se pelo ritmo acelerado e pelo crescimento exponencial da Companhia.

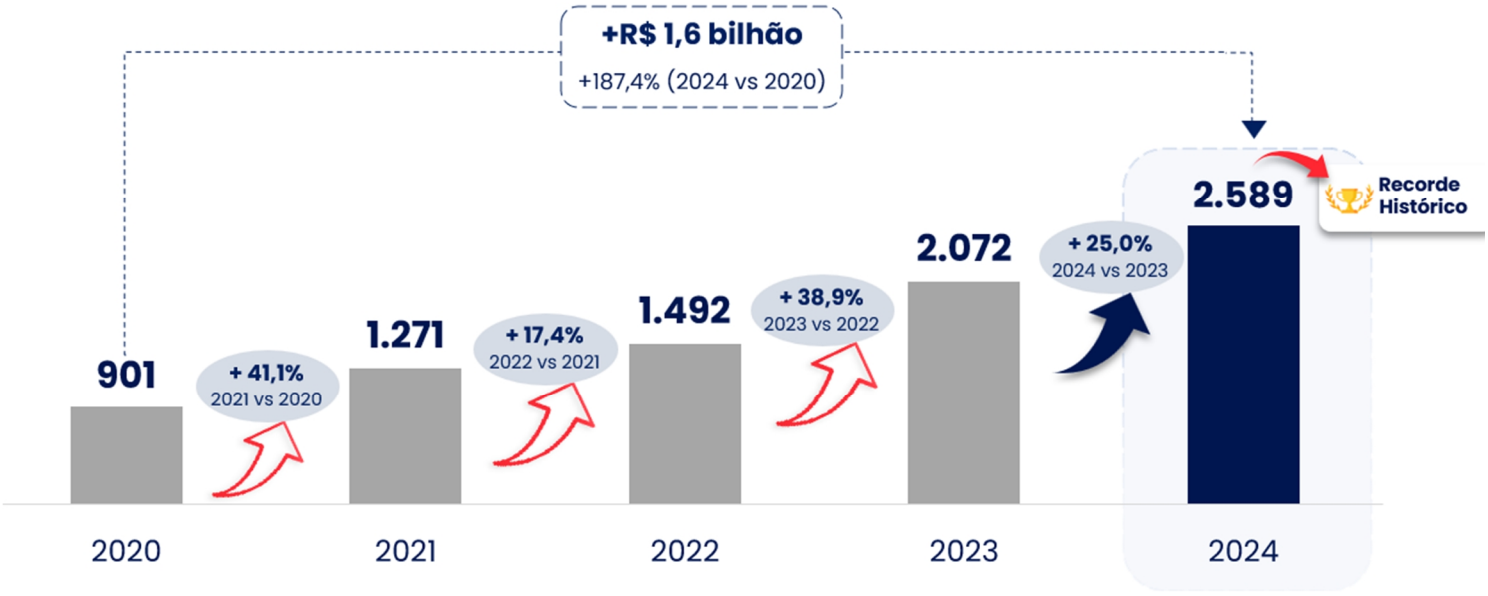
RECEITA LÍQUIDA

(R$ MILHÕES)



EVOLUÇÃO DA RECEITA LÍQUIDA

(R$ MILHÕES)



CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS

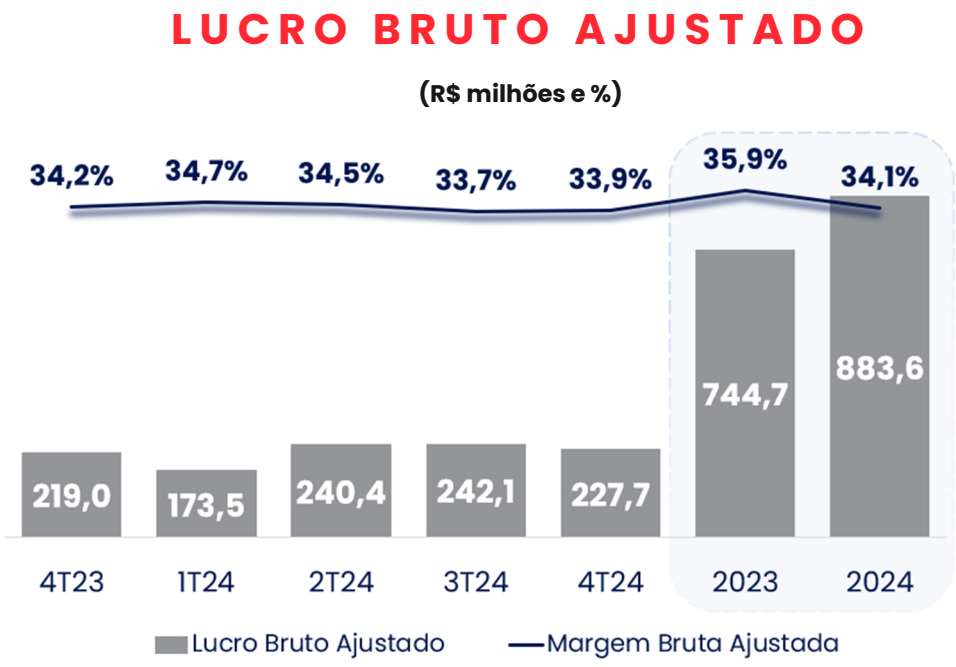
No 4T24, o custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados totalizou R$ 450,2 milhões, correspondendo a 66,9% da receita líquida do período. Em comparação, no 3T24, esse valor foi de R$ 480,9 milhões, representando 66,9% da receita líquida.

No acumulado do ano, o custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados atingiu R$ 1.733,0 milhões, equivalente a 66,9% da receita líquida, registrando um aumento de 26,6% em relação a 2023, em linha com o crescimento da receita no período. A variação nos custos será detalhada a seguir no item Lucro Bruto e Margem Bruta.

Comparação trimestral e anual:

	4T24	3T24	Δ %	4T23	Δ %	2024	2023	Δ %
Custo dos imóveis vendidos (R$ milhões)	450,2	480,9	-6,4%	429,5	4,8%	1.733,0	1.368,7	26,6%
% da receita líquida	66,9%	66,9%	0,1 pp	67,2%	-0,2 pp	66,9%	66,1%	0,9 pp

LUCRO BRUTO & MARGEM BRUTA



Comparação trimestral e anual:

	4T24	3T24	Δ %	4T23	Δ %	2024	2023	Δ %
Lucro bruto ajustado (R$ milhões)	227,7	242,1	-5,9%	219,0	4,0%	883,6	744,7	18,6%
Margem bruta ajustada	33,9%	33,7%	0,2 pp	34,2%	-0,4 pp	34,1%	35,9%	-1,8 pp

No 4T24, o lucro bruto ajustado de juros capitalizados atingiu R$ 227,7 milhões e margem bruta ajustada de 33,9%.

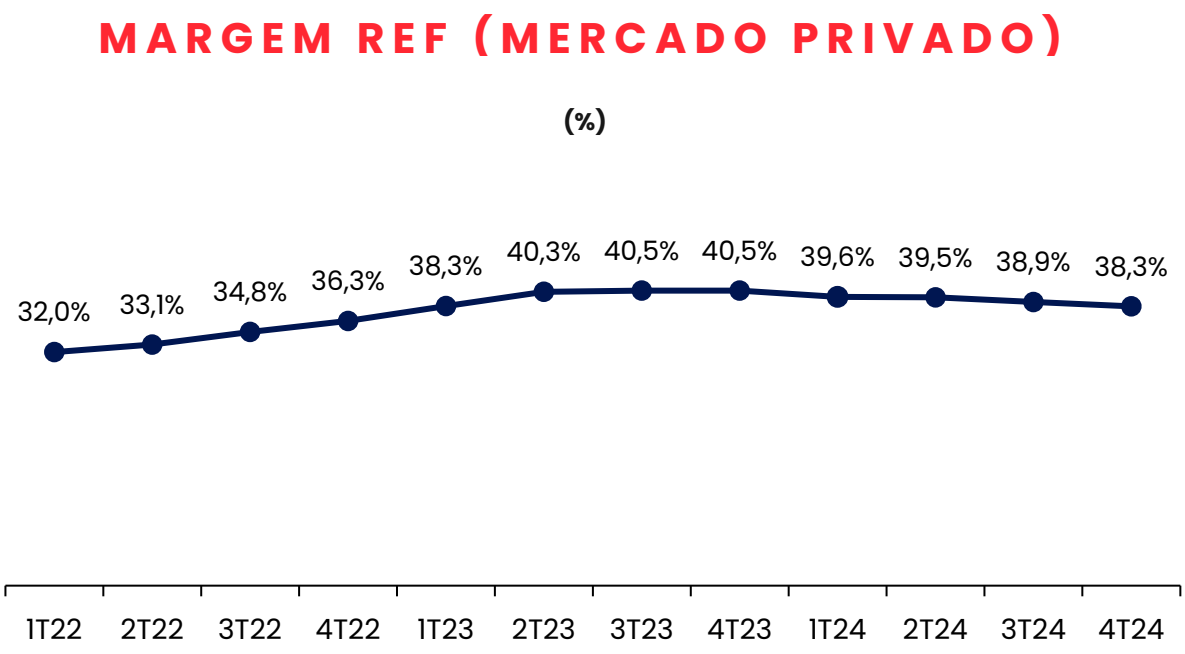
Mercado Privado comparação trimestral e anual:

	4T24	3T24	Δ %	4T23	Δ %	2024	2023	Δ %
Lucro bruto ajustado (R$ milhões)	190,6	199,5	-4,5%	182,0	4,8%	790,2	707,8	11,7%
Margem bruta ajustada	35,0%	35,4%	-0,4 pp	35,1%	-0,1 pp	35,2%	36,3%	-1,1 pp

Pode Entrar comparação trimestral e anual:

	4T24	3T24	Δ %	4T23	Δ %	2024	2023	Δ %
Lucro bruto ajustado (R$ milhões)	37,7	42,6	-11,5%	37,0	1,8%	93,4	37,0	152,3%
Margem bruta ajustada	29,2%	27,4%	1,8 pp	30,5%	-1,3 pp	27,0%	30,5%	-3,5 pp

No 4T24, o lucro bruto ajustado de juros capitalizados do Pode Entrar atingiu R$ 37,7 milhões e margem bruta ajustada de 29,2%. Embora a margem bruta dos projetos do Pode Entrar seja inferior a margem bruta do mercado privado, as margens de contribuição são equivalentes, uma vez que esses projetos são lançados 100% vendidos e não possuem despesas comerciais.



Conforme detalhado na nota explicativa 23 “Receitas de vendas e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar”, este trimestre apresenta uma margem do resultado de exercícios futuros (margem REF) de 38,3%, excluindo os empreendimentos do Pode Entrar.

É importante salientar que o critério de apuração da margem REF é diferente da apuração da margem bruta e margem bruta ajustada. Veja esses critérios na nota explicativa 23 do ITR.

DESPESAS OPERACIONAIS

Ao analisarmos as despesas comerciais, houve uma melhora na representatividade sobre a receita líquida quando comparado com o mesmo período do ano anterior. A diminuição foi de 2,2 pp, saindo de 10,7% da receita no 4T23 para 8,6% no 4T24, devido ao aumento na eficiência e ganhos de escala da empresa, decorrente do aumento constante de sua operação nos últimos anos e investimentos em novas tecnologias e processos na aquisição do cliente. Quando comparamos a representatividade sobre a receita líquida com o 3T24, o 4T24 apresentou aumento de 1,4 pp, passando de 8,6% para 10,0%.

As despesas administrativas representaram 6,1% da receita líquida no 4T24, um aumento de 0,8 pp em relação ao trimestre anterior e um aumento de 1,0 pp quando comparado ao mesmo período do ano anterior.

No acumulado dos doze meses de 2024, as despesas comerciais corresponderam a 9,5%, com uma melhora de 1,9 pp em relação aos 11,4% registrados no mesmo período de 2023. Já as despesas administrativas apresentaram um pequeno aumento de 0,2 pp quando comparamos os 5,9% apresentados em 2024 com os 5,7% de 2023.

A Companhia vem apresentando crescimento sólido e sustentável ao longo dos anos, o que demanda, também, esforços para suportar novos patamares esperados para essa expansão contínua. A Companhia vem mantendo suas despesas controladas, com expressivos níveis de crescimento em sua operação. O aumento nominal das despesas administrativas em relação aos últimos trimestres provém de crescimento da estrutura interna para responder às crescentes demandas de uma operação que já atingiu quase R$ 4 bilhões em lançamentos e vendas nos últimos doze meses. Tais despesas são reconhecidas imediatamente no resultado, enquanto a receita líquida dos lançamentos crescentes somente é reconhecida no resultado ao longo do tempo com a progressão das respectivas vendas e performance das obras.

Comparação trimestral:

	4T24	% da Receita	3T24	% da Receita	Δ %	4T23	% da Receita	Δ %
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS (R$ milhões)	**105,2**	15,6%	**83,3**	11,6%	**26,2%**	**110,2**	17,2%	**-4,6%**
Despesas comerciais (R$ milhões)	57,7	8,6%	71,8	10,0%	-19,6%	68,8	10,7%	-16,0%
Despesas administrativas (R$ milhões)	41,3	6,1%	38,2	5,3%	8,2%	33,2	5,2%	24,5%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas (R$ milhões)	4,3	0,6%	-26,7	-3,7%	-116,1%	8,2	1,3%	-47,5%

Comparação anual:

	2024	% da Receita	2023	% da Receita	Δ %
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS (R$ milhões)	**408,6**	15,8%	**382,8**	18,5%	**6,8%**
Despesas comerciais (R$ milhões)	245,1	9,5%	235,2	11,4%	4,2%
Despesas administrativas (R$ milhões)	154,0	5,9%	118,1	5,7%	30,3%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas (R$ milhões)	7,5	0,3%	29,5	1,4%	-74,7%

RESULTADO OPERACIONAL

O resultado operacional do quarto trimestre de 2024 foi de R$ 117,1 milhões, com uma margem operacional de 17,4%, redução de 4,1pp em relação ao terceiro trimestre de 2024.

No acumulado do ano, o resultado operacional cresceu R$ 127,2 milhões, equivalente a um aumento de 39,7% em comparação com 2023, com uma margem operacional de 17,3%, 1,8pp acima do ano anterior, evidenciando esforço da empresa na obtenção de ganhos de eficiência.

Comparação trimestral e anual:

	4T24	3T24	Δ %	4T23	Δ %	2024	2023	Δ %
Resultado Operacional	117,1	154,7	-24,3%	99,8	17,2%	447,7	320,5	39,7%
Margem Operacional	17,4%	21,5%	-4,1 pp	15,6%	1,8 pp	17,3%	15,5%	1,8 pp

RESULTADO FINANCEIRO

No trimestre, o resultado financeiro da Companhia totalizou R$ 1,8 milhão, representando um aumento de R$ 2,1 milhões em relação ao mesmo período do ano anterior, quando foi registrado um resultado de R$ (0,3) milhão. Em 2024, o resultado financeiro da Companhia foi de R$ (1,4) milhão, enquanto o resultado de 2023 foi de R$ 4,0 milhões.

Comparação trimestral e anual:

	4T24	3T24	Δ %	4T23	Δ %	2024	2023	Δ %
RECEITAS (DESPESAS) FINANCEIRAS (R$ milhões)	1,8	-6,5	-127%	-0,3	-710,7%	-1,4	4,0	-134,6%
Despesas financeiras (R$ milhões)	-44,3	-19,8	124%	-9,0	393,4%	-78,4	-32,9	138,3%
Receitas financeiras (R$ milhões)	46,1	13,3	247%	8,7	430,0%	77,0	36,9	108,7%

RESULTADO ANTES DO IR E DA CS

O resultado antes do imposto de renda e da contribuição social em 2024 alcançou R$ 446,3 milhões, representando um crescimento de 37,5% em relação aos R$ 324,5 milhões registrados em 2023. Quanto à representatividade sobre a receita líquida, observou-se um avanço de 1,6pp, passando de 15,7% em 2023 para 17,2% em 2024.

No 4T24, o resultado totalizou R$ 118,8 milhões, um aumento de 19,4% na comparação com os R$ 99,5 milhões reportados no mesmo período do ano anterior.

Comparação trimestral e anual:

	4T24	3T24	Δ %	4T23	Δ %	2024	2023	Δ %
Result. antes da contrib. social e imp. de renda (R$ milhões)	118,8	148,2	-19,8%	99,5	19,4%	446,3	324,5	37,5%
% Receita Líquida	17,7%	20,6%	-2,9 pp	15,6%	2,1 pp	17,2%	15,7%	1,6 pp

IMPOSTO DE RENDA E CS

O imposto de renda e contribuição social no 4T24 foi R$ 15,3 milhões, representando um aumento de 10,8% frente ao 4T23, e 4,3% frente ao trimestre anterior.

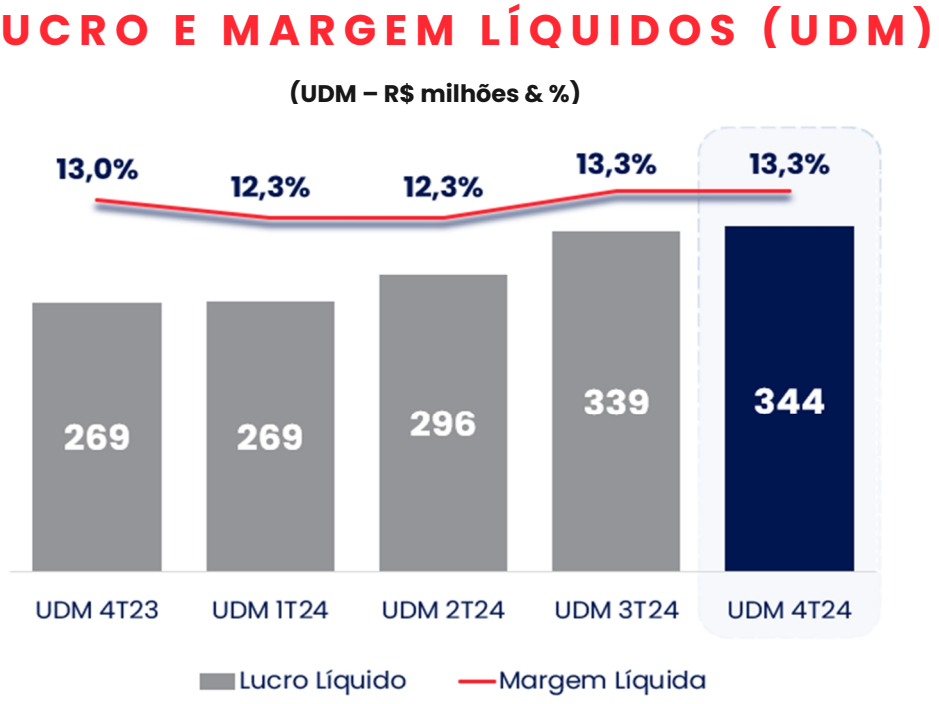
No ano de 2024, observou-se um aumento de 17,1% em comparação com o ano de 2023.

Comparação trimestral e anual:

	4T24	3T24	Δ %	4T23	Δ %	2024	2023	Δ %
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (R$ milhões)	15,3	14,7	4,3%	13,8	10,8%	55,8	47,6	17,1%
Imposto de renda e contribuição social - corrente (R$ milhões)	14,9	13,0	14,6%	12,9	15,6%	52,0	42,0	23,7%
Imposto de renda e contribuição social - diferido (R$ milhões)	0,4	1,7	-74,8%	0,9	-54,6%	3,8	5,6	-31,9%

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

Comparando-se o acumulado de doze meses do quarto trimestre de 2023 e do quarto trimestre de 2024, tanto o lucro líquido quanto a margem líquida apresentaram aumentos, com o lucro passando de R$ 269 milhões para R$ 344 milhões e a margem de 13,0% para 13,3%.

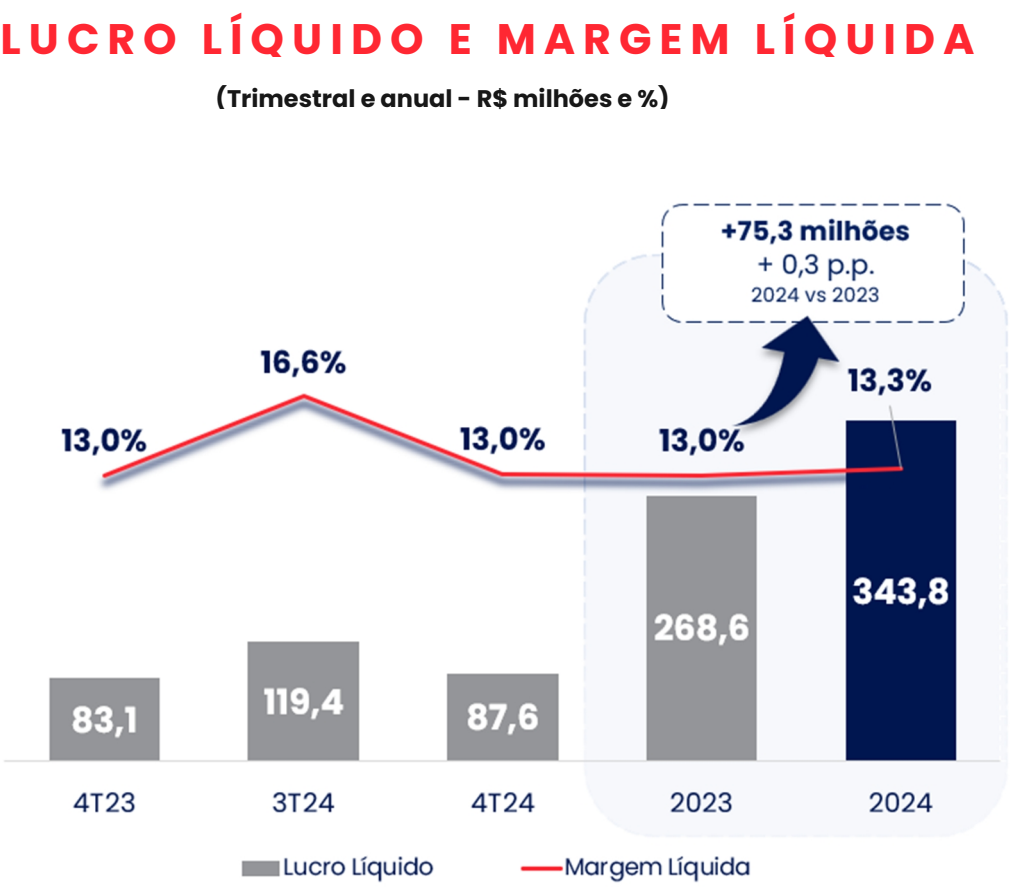


Em 2024, a margem líquida atingiu 13,3%, com lucro líquido de R$ 343,8 milhões, representando um aumento de 0,3 pp na margem líquida e um crescimento de 28% no lucro líquido em comparação com 2023.

Na análise trimestral, o 4T24 apresentou um aumento de 5,5% no lucro líquido em relação ao mesmo período do ano anterior.

Comparação trimestral e anual:

	4T24	3T24	Δ %	4T23	Δ %	2024	2023	Δ %
Lucro líquido (R$ milhões)	87,6	119,4	-26,6%	83,1	5,5%	343,8	268,6	28,0%
Margem líquida	13,0%	16,6%	-3,6 pp	13,0%	0,0 pp	13,3%	13,0%	0,3 pp



EBITDA

Em 2024, a Companhia reportou um EBITDA Ajustado de juros capitalizados, de R$ 447,0 milhões, representando um acréscimo de R$ 76,4 milhões em relação ao ano anterior. A margem *EBITDA* Ajustado atingiu 17,3%, registrando uma leve redução de 0,6 pp em comparação a 2023.

No 4T24, o EBITDA Ajustado totalizou R$ 110,5 milhões, com margem de 16,4%.

EBITDA (em reais mil, exceto quando especificado)	4T24	3T24	Δ %	4T23	Δ %	2024	2023	Δ %
Lucro líquido do exercício	87,6	119,4	-26,6%	83,1	5,5%	343,8	268,6	28,0%
(+) Depreciação e amortização	3,9	6,1	-36,5%	6,2	-37,8%	18,8	17,0	10,4%
(+) Imposto de renda e contribuição social	15,3	14,7	4,3%	13,8	10,8%	55,8	47,6	17,1%
(+) Despesas financeiras, líquidas	-1,8	6,5	-127,1%	0,3	-710,7%	1,4	-4,0	-134,6%
EBITDA	**105,0**	**146,7**	**-28,4%**	**103,4**	**1,6%**	**419,8**	**329,2**	**27,5%**
Encargos financeiros apropriados (juros financiamento) [1]	5,4	4,1	33,8%	8,9	-39,0%	27,3	41,4	-34,2%
EBITDA ajustado[2]	**110,5**	**150,7**	**-26,7%**	**112,3**	**-1,6%**	**447,0**	**370,6**	**20,6%**
Margem EBITDA ajustado (%)	**16,4%**	**21,0%**	**-4,5 pp**	**17,6%**	**-1,1 pp**	**17,3%**	**17,9%**	**-0,6 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 parti de 1º de janeiro de 2019. Esta norma foi adotada pela Companhia em 1º de janeiro de 2020.

ENDIVIDAMENTO

Em 31/12/2024, a dívida bruta somava R$ 615,7 milhões. Considerando caixa e equivalentes de caixa de R$ 801,5 milhões, a **Companhia atingiu caixa líquido de R$ 185,7 milhões ao final de 2024**. Com isso, a relação dívida líquida sobre patrimônio líquido ficou em -20,3%. Esses números de endividamento não incluem arrendamentos a pagar.

Dívida Líquida (R$ mil)	31/12/2024	31/12/2023	Δ %
Dívida Total	588,8	387,5	51,9%
(+/-) Ajuste a Valor justo (Instrumentos Financeiros)	26,9	0,0	0,0%
Dívida Bruta	**615,7**	**387,5**	**58,9%**
Caixa e Equivalentes de Caixa	801,5	425,4	88,4%
Dívida (Caixa) Líquida	**-185,7**	**-37,9**	**390,4%**
Patrimônio Líquido + Minoritários	915,6	646,1	41,7%
Dívida (Caixa) Líquida / Patrimônio Líquido	**-20,3%**	**-5,9%**	**-14,4 pp**
Grau de Alavancagem [DL / (DL + PL)]	-25,4%	-6,2%	-19,2 pp

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 2024, o Patrimônio Líquido **%Plano&Plano** totalizou R$ 847,2 milhões, 37,3% acima dos R$ 617,1 milhões em 31 de dezembro de 2023, e 0,7% superior aos R$ 841,4 milhões em 30 de setembro de 2024. **A rentabilidade sobre o patrimônio líquido médio atingiu 47,0% para os últimos 12 meses**, uma das melhores do setor ao considerarmos os resultados das empresas de capital aberto.

RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

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

ANEXOS



ANEXO 1

BALANÇO PATRIMONIAL (R$ milhões)

ATIVO (em R$ mil, exceto %)	4T24	3T24	Δ %	4T23	Δ %
ATIVO CIRCULANTE	**2.194,9**	**2.141,0**	**2,4%**	**1.731,7**	**26,7%**
Caixa e equivalentes de caixa	733,8	609,5	20,4%	312,2	135,0%
Aplicações financeiras com restrições	67,7	80,7	-16,1%	113,2	-40,2%
Contas a receber	566,0	615,7	-8,1%	418,5	35,2%
Imóveis a comercializar	760,3	764,7	-0,6%	844,5	-10,0%
Tributos a recuperar	3,4	13,8	-100,0%	10,4	-67,2%
Outros créditos	63,8	56,7	12,5%	33,0	93,3%
ATIVO NÃO CIRCULANTE	**386,3**	**328,6**	**18,6%**	**307,3**	**25,7%**
Aplicações financeiras	0,6	0,6	0,0%	0,6	2,9%
Contas a receber	261,2	235,4	11,0%	151,9	72,0%
Imóveis a comercializar	51,9	30,3	71,5%	107,0	-51,5%
Tributos a recuperar	6,6	0,0	100,0%	0,0	100,0%
Partes relacionadas	1,4	0,0	100,0%	0,0	100,0%
Investimentos	1,8	0,8	116,0%	1,1	65,5%
Ativos de direito de uso	20,3	21,4	-5,2%	24,0	-15,4%
Imobilizado	26,3	25,2	4,5%	13,4	96,2%
Intangível	16,4	15,0	8,9%	9,4	73,7%
TOTAL DO ATIVO	**2.581,2**	**2.469,6**	**4,5%**	**2.039,0**	**26,6%**

PASSIVO (em R$ mil, exceto %)	4T24	3T24	Δ %	4T23	Δ %
PASSIVO CIRCULANTE	**593,4**	**484,4**	**22,5%**	**657,5**	**-9,7%**
Empréstimos e financiamentos	0,0	0,0	0,0%	134,7	-100,0%
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	30,2	1,4	1993,6%	0,0	100,0%
Instrumentos financeiros derivativos	2,4	0,0	100,0%	0,0	100,0%
Fornecedores	69,4	67,5	2,7%	43,4	59,7%
Credores a pagar por aquisição de imóveis	163,2	167,7	-2,7%	203,3	-19,7%
Obrigações trabalhistas e sociais	44,4	40,6	9,2%	29,1	52,6%
Obrigações tributárias	17,4	13,0	33,9%	15,3	13,5%
Adiantamentos de clientes	97,3	124,0	-21,5%	104,8	-7,2%
Impostos e contribuições diferidos	24,4	20,4	19,2%	20,9	16,7%
Partes relacionadas	17,0	8,2	105,7%	8,3	105,5%
Provisões diversas	40,4	38,4	5,2%	32,0	26,3%
Provisão para distratos	0,0	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Dividendos a pagar	83,9	0,0	100,0%	63,8	31,6%
Arrendamentos a pagar	3,6	3,1	13,9%	2,0	82,1%
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	**1.072,1**	**1.075,6**	**-0,3%**	**735,4**	**45,8%**
Empréstimos e financiamentos	229,4	221,0	3,8%	252,8	-9,3%
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	329,2	363,5	-9,4%	0,0	100,0%
Instrumentos financeiros derivativos	24,5	8,0	205,6%	0,0	100,0%
Fornecedores	0,0	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Credores a pagar por aquisição de imóveis	381,0	413,1	-7,8%	411,3	-7,4%
Impostos e contribuições diferidos	12,2	15,2	-19,9%	7,8	56,3%
Partes relacionadas	44,1	2,4	1721,8%	2,4	1721,8%
Outros débitos com terceiros - SCPs	4,3	3,8	13,4%	16,8	-74,3%
Provisões diversas	23,2	23,2	0,0%	17,1	36,2%
Provisão para contingências	4,2	4,2	-0,1%	4,1	1,0%
Provisões para perdas em investimentos	0,0	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Arrendamentos a pagar	19,9	21,1	-5,7%	23,1	-13,8%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**915,6**	**909,6**	**0,7%**	**646,1**	**41,7%**
Capital social	175,2	175,2	0,0%	175,2	0,0%
Custo com emissão de ações	-7,0	-7,0	0,0%	-7,0	0,0%
Ações em tesouraria	-16,3	-17,1	4,4%	-19,2	15,1%
Reserva de capital	7,2	6,9	4,0%	5,1	41,8%
Transação de capital entre sócios	-14,5	-14,5	0,0%	-14,5	0,0%
Reservas de lucros	702,6	697,8	0,7%	477,6	47,1%
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores	**847,2**	**841,4**	**0,7%**	**617,1**	**37,3%**
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas não controladores	68,4	68,1	0,4%	29,0	136,2%
Patrimônio líquido	**915,6**	**909,6**	**0,7%**	**646,1**	**41,7%**
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**2.581,2**	**2.469,6**	**4,5%**	**2.039,0**	**26,6%**

ANEXO 2

DEMONSTRATIVO DE RESULTADO (R$ milhões)

(em R$ mil, exceto %)	4T24	3T24	Δ %	4T23	Δ %	2024	2023	Δ %
Receita líquida	**672,4**	**718,9**	**-6,5%**	**639,6**	**5,1%**	**2.589,4**	**2.072,0**	***25,0%***
Custos dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	-450,2	-480,9	-6,4%	-429,5	4,8%	-1.733,0	-1.368,7	*26,6%*
% Receita Líquida	-66,9%	-66,9%	*-0,1 pp*	-67,2%	*0,2 pp*	-66,9%	-66,1%	*-0,9 pp*
Lucro bruto	**222,3**	**238,0**	**-6,6%**	**210,1**	**5,8%**	**856,4**	**703,3**	**21,8%**
Margem Bruta	*33,1%*	*33,1%*	*-0,1 pp*	*32,8%*	*0,2 pp*	*33,1%*	*33,9%*	*-0,9 pp*
Despesas (receitas) operacionais	**-105,2**	**-83,3**	**26,2%**	**-110,2**	**-4,6%**	**-408,6**	**-382,8**	**6,8%**
Despesas comerciais	-57,7	-71,8	*-19,6%*	-68,8	*-16,0%*	-245,1	-235,2	*4,2%*
Despesas gerais e administrativas	-41,3	-38,2	*8,2%*	-33,2	*24,5%*	-154,0	-118,1	*30,3%*
Resultado da Equivalência Patrimonial	-1,9	0,0	*0,0%*	-0,1	*1318,2%*	-2,1	-0,5	*348,2%*
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	-4,3	26,7	*-116,1%*	-8,2	*-47,5%*	-7,5	-29,0	*-74,3%*
% Receita Líquida	*-15,6%*	*-11,6%*	*-4,1 pp*	*-17,2%*	*1,6 pp*	*-15,8%*	*-18,5%*	*2,7 pp*
Resultado operacional	**117,1**	**154,7**	**-24,3%**	**99,8**	**17,2%**	**447,7**	**320,5**	**39,7%**
Margem Operacional	*17,4%*	*21,5%*	*-4,1 pp*	*15,6%*	*1,8 pp*	*17,3%*	*15,5%*	*1,8 pp*
Receitas (despesas) financeiras	**1,8**	**-6,5**	**-127,1%**	**-0,3**	**-710,7%**	**-1,4**	**4,0**	**-134,6%**
Receitas financeiras	46,1	13,3	*247,4%*	8,7	*430,0%*	77,0	36,9	108,7%
Despesas financeiras	-44,3	-19,8	*124,1%*	-9,0	*393,4%*	-78,4	-32,9	138,3%
% Receita Líquida	*0,3%*	*-0,9%*	*1,2 pp*	*0,0%*	*0,3 pp*	*-0,1%*	*0,2%*	*-0,2 pp*
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	**118,8**	**148,2**	**-19,8%**	**99,5**	**19,4%**	**446,3**	**324,5**	**37,5%**
% Receita Líquida	*17,7%*	*20,6%*	*-2,9 pp*	*15,6%*	*2,1 pp*	*17,2%*	*15,7%*	*1,6 pp*
Imposto de renda e contribuição social	**-15,3**	**-14,7**	**4,3%**	**-13,8**	**10,8%**	**-55,8**	**-47,6**	**17,1%**
Imposto de renda e contribuição social - corrente	-14,9	-13,0	*14,6%*	-12,9	*15,6%*	-52,0	-42,0	23,7%
Imposto de renda e contribuição social - diferido	-0,4	-1,7	*-74,9%*	-0,9	*-54,6%*	-3,8	-5,6	-31,9%
Lucro Líquido 100%	**103,5**	**133,5**	**-22,5%**	**85,7**	**20,7%**	**390,6**	**276,9**	**41,0%**
Margem Líquida 100%	*15,4%*	*18,6%*	*-3,2 pp*	*13,4%*	*2,0 pp*	*15,1%*	*13,4%*	*1,7 pp*
Participação de não controladores	-15,9	-14,1	*12,9%*	-2,6	*503,1%*	-46,7	-8,4	*459,0%*
Lucro líquido do exercício (acionistas controladores)	**87,6**	**119,4**	**-26,6%**	**83,1**	**5,5%**	**343,8**	**268,6**	**28,0%**
Margem Líquida	*13,0%*	*16,6%*	*-3,6 pp*	*13,0%*	*0,0 pp*	*13,3%*	*13,0%*	*0,3 pp*

ANEXO 3

LANÇAMENTOS 100% (R$)

LANÇAMENTOS 100% NOMINAIS PLANO&PLANO								
	(SEM PERMUTA FÍSICA)		A.V.		(COM PERMUTA FÍSICA)		A.V.	
Período	2024	2023	R$	%	2024	2023	R$	%
Jan	0	0	*0*	*0,0%*	0	0	*0*	*0,0%*
Fev	191.872.970	93.848.126	*98.024.843*	*104,5%*	196.682.970	93.848.126	*102.834.843*	*109,6%*
Mar	261.246.082	392.964.131	*-131.718.049*	*-33,5%*	268.746.082	436.252.321	*-167.506.239*	*-38,4%*
1º Tri	**453.119.052**	**486.812.258**	***-33.693.206***	***-6,9%***	**465.429.052**	**530.100.448**	***-64.671.396***	***-12,2%***
Abr	0	10.506.000	***-10.506.000***	***-100,0%***	0	10.506.000	***-10.506.000***	***-100,0%***
Mai	208.075.609	297.947.668	***-89.872.059***	***-30,2%***	208.075.609	315.513.668	***-107.438.059***	***-34,1%***
Jun	853.498.815	262.841.211	***590.657.605***	***224,7%***	855.748.815	262.841.211	***592.907.605***	***225,6%***
2º Tri	**1.061.574.424**	**571.294.878**	***490.279.546***	***85,8%***	**1.063.824.424**	**588.860.878**	***474.963.546***	***80,7%***
Acum. 6 meses	***1.514.693.476***	***1.058.107.136***	***456.586.340***	***43,2%***	***1.529.253.476***	***1.118.961.326***	***410.292.150***	***36,7%***
Jul	197.793.803	188.717.058	***9.076.745***	***4,8%***	197.793.803	191.489.338	***6.304.465***	***3,3%***
Ago	0	31.075.890	***-31.075.890***	***-100,0%***	0	31.075.890	***-31.075.890***	***-100,0%***
Set	878.608.182	224.025.774	***654.582.408***	***292,2%***	878.608.182	305.140.774	***573.467.408***	***187,9%***
3º Tri	**1.076.401.985**	**443.818.722**	***632.583.263***	***142,5%***	**1.076.401.985**	**527.706.002**	***548.695.983***	***104,0%***
Acum. 9 meses	***2.591.095.461***	***1.501.925.858***	***1.089.169.603***	***72,5%***	***2.605.655.461***	***1.646.667.328***	***958.988.133***	***58,2%***
Out	0	127.659.820	***-127.659.820***	***-100,0%***	0	137.683.820	***-137.683.820***	***-100,0%***
Nov	303.176.506	107.452.092	***195.724.415***	***182,2%***	303.176.506	125.790.092	***177.386.415***	***141,0%***
Dez	958.571.239	1.433.530.430	***-474.959.191***	***-33,1%***	958.571.239	1.433.530.430	***-474.959.191***	***-33,1%***
4º Tri	**1.261.747.745**	**1.668.642.342**	**-406.894.597**	***-24,4%***	**1.261.747.745**	**1.697.004.342**	**-435.256.597**	***-25,6%***
Acum. 12 meses	***3.852.843.206***	***3.170.568.199***	***682.275.006***	***21,5%***	***3.867.403.206***	***3.343.671.669***	***523.731.536***	***15,7%***

ANEXO 4

LANÇAMENTOS % PLANO&PLANO (R$)

LANÇAMENTOS NOMINAIS % PLANO&PLANO								
	(SEM PERMUTA FÍSICA)		A.V.		(COM PERMUTA FÍSICA)		A.V.	
Período	2024	2023	R$	%	2024	2023	R$	%
	0	0	0	0,0%	0	0	0	0,0%
Fev	191.872.970	93.848.126	98.024.843	104,5%	196.682.970	93.848.126	102.834.843	109,6%
Mar	213.953.635	320.324.010	-106.370.376	-33,2%	221.453.635	346.296.924	-124.843.290	-36,1%
1º Tri	**405.826.604**	**414.172.137**	**-8.345.532**	**-2,0%**	**418.136.604**	**440.145.051**	**-22.008.446**	**-5,0%**
Abr	0	10.506.000	**-10.506.000**	**-100,0%**	0	10.506.000	**-10.506.000**	**-100,0%**
Mai	208.075.609	297.947.668	**-89.872.059**	**-30,2%**	208.075.609	315.513.668	**-107.438.059**	**-34,1%**
Jun	832.464.147	262.841.211	**569.622.936**	**216,7%**	834.714.147	262.841.211	**571.872.936**	**217,6%**
2º Tri	**1.040.539.756**	**571.294.878**	**469.244.878**	**82,1%**	**1.042.789.756**	**588.860.878**	**453.928.878**	**77,1%**
Acum. 6 meses	**1.446.366.360**	**985.467.015**	**460.899.346**	**46,8%**	**1.460.926.360**	**1.029.005.929**	**431.920.432**	**42,0%**
Jul	178.014.423	188.717.058	**-10.702.636**	**-5,7%**	178.014.423	191.489.338	**-13.474.916**	**-7,0%**
Ago	0	31.075.890	**-31.075.890**	**-100,0%**	0	31.075.890	**-31.075.890**	**-100,0%**
Set	778.898.702	186.688.664	**592.210.037**	**317,2%**	778.898.702	262.452.864	**516.445.837**	**196,8%**
3º Tri	**956.913.124**	**406.481.612**	**550.431.512**	**135,4%**	**956.913.124**	**485.018.092**	**471.895.032**	**97,3%**
Acum. 9 meses	**2.403.279.485**	**1.391.948.627**	**1.011.330.858**	**72,7%**	**2.417.839.485**	**1.514.024.021**	**903.815.464**	**59,7%**
Out	0	127.659.820	**-127.659.820**	**-100,0%**	0	137.683.820	**-137.683.820**	**-100,0%**
Nov	303.176.506	107.452.092	**195.724.415**	**182,2%**	303.176.506	125.790.092	**177.386.415**	**141,0%**
Dez	983.443.019	1.168.821.230	**-185.378.211**	**-15,9%**	983.443.019	1.168.821.230	**-185.378.211**	**-15,9%**
4º Tri	**1.286.619.525**	**1.403.933.142**	**-117.313.617**	**-8,4%**	**1.286.619.525**	**1.432.295.142**	**-145.675.617**	**-10,2%**
Acum. 12 meses	**3.689.899.010**	**2.795.881.769**	**894.017.241**	**32,0%**	**3.704.459.010**	**2.946.319.163**	**758.139.847**	**25,7%**

ANEXO 5

VENDAS (Unidades)

Unidades Vendidas Plano&Plano												
	Vendas Brutas		A.V.		Distratos		A.V.		Vendas Líquidas		A.V.	
Período	2024	2023	Unidade	%	2024	2023	Unidade	%	2024	2023	Unidade	%
Jan	805	839	*-34*	*-4,1%*	-209	-72	*-137*	*190,3%*	596	767	*-171*	*-22,3%*
Fev	1032	794	*238*	*30,0%*	-221	-87	*-134*	*154,0%*	811	707	*104*	*14,7%*
Mar	1.208	1.176	*32*	*2,7%*	-210	-67	*-143*	*213,4%*	998	1109	*-111*	*-10,0%*
1º Tri	**3.045**	**2.809**	**236**	***8,4%***	**-640**	**-226**	***-414***	***183,2%***	**2.405**	**2.583**	***-178***	***-6,9%***
Abr	1.033	1.015	***18***	*1,8%*	-166	-127	***-39***	*30,7%*	867	888	*-21*	*-2,4%*
Mai	1.214	1.044	***170***	*16,3%*	-207	-100	***-107***	*107,0%*	1007	944	*63*	*6,7%*
Jun	1.660	1.004	***656***	*65,3%*	-140	-161	***21***	*-13,0%*	1520	843	*677*	*80,3%*
2º Tri	**3.907**	**3.063**	***844***	***27,6%***	**-513**	**-388**	***-125***	***32,2%***	**3.394**	**2.675**	***719***	***26,9%***
Acum. 6 meses	***6.952***	***5.872***	***1.080***	***18,4%***	***-1.153***	***-614***	***-539***	***87,8%***	***5.799***	***5.258***	***541***	***10,3%***
Jul	1.574	1.062	***512***	*48,2%*	-184	-157	***-27***	*17,2%*	1390	905	*485*	*53,6%*
Ago	1.466	1.249	***217***	*17,4%*	-188	-205	***17***	*-8,3%*	1278	1044	*234*	*22,4%*
Set	3.255	1.139	***2116***	*185,8%*	-122	-156	***34***	*-21,8%*	3133	983	*2150*	*218,7%*
3º Tri	**6.295**	**3.450**	***2.845***	***82,5%***	**-494**	**-518**	***24***	***-4,6%***	**5.801**	**2.932**	***2.869***	***97,9%***
Acum. 9 meses	***13.247***	***9.322***	***3.925***	***42,1%***	***-1.647***	***-1.132***	***-515***	***45,5%***	***11.600***	***8.190***	***3.410***	***41,64%***
Out	1.119	990	***129***	*13,0%*	-242	-94	***-148***	*157,4%*	877	896	*-19*	*-2,1%*
Nov	1.382	860	***522***	*60,7%*	-191	-168	***-23***	*13,7%*	1191	692	*499*	*72,1%*
Dez	1.114	4.697	***-3583***	*-76,3%*	-118	-17	***-101***	*594,1%*	996	4680	*-3684*	*-78,7%*
4º Tri	**3.615**	**6.547**	***-2.932***	***-44,8%***	**-551**	**-279**	***-272***	***97,5%***	**3.064**	**6.268**	***-3.204***	***-51,1%***
Acum. 12 meses	***16.862***	***15.869***	***993***	***6,3%***	***-2.198***	***-1.411***	***-787***	***55,8%***	***14.664***	***14.458***	***206***	***1,4%***

GLOSSÁRIO

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

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

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

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

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

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

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

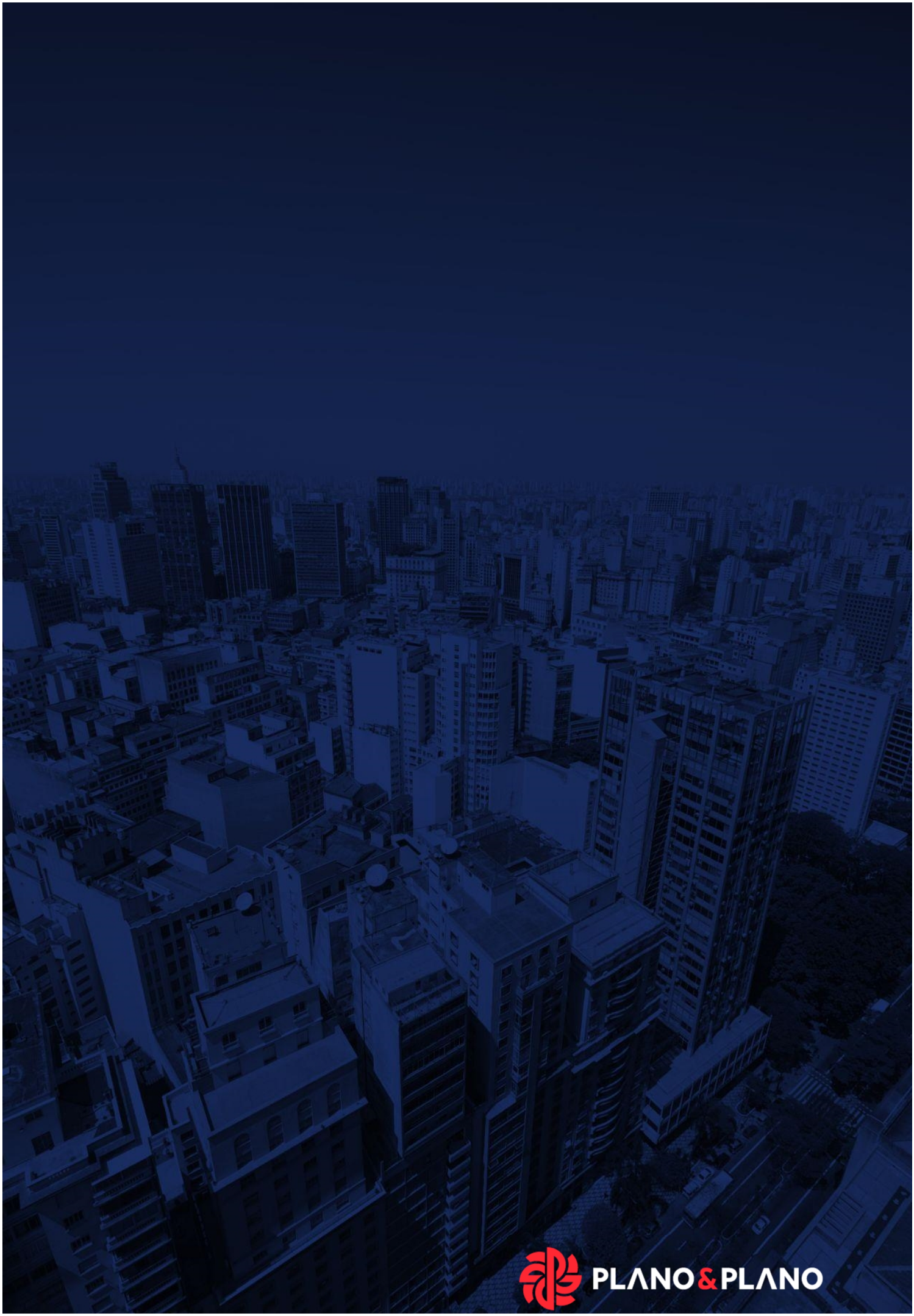
Landbank: estoque de terrenos disponíveis para lançamentos futuros.

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

SFH: Sistema Financeiro da Habitação.

INCC: Índice Nacional de Custo da Construção.

IPCA: Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo.


PLANO&PLANO

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 - 12º andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

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

Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro *International Financial Reporting Standards* (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) (atualmente denominadas como *IFRS Accounting Standards*), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. em 31 de dezembro de 2024, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro, *International Financial Reporting Standards* (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) (atualmente denominadas como IFRS *Accounting Standards*), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

© 2025 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis 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 3.16, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro *International Financial Reporting Standards* (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards* Board (IASB) (atualmente denominadas como *IFRS Accounting Standards*) 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 transferência de controle, segue o entendimento da administração da Companhia quanto à aplicação da NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não contém ressalva com relação a esse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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 contábeis individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Determinamos que o assunto descrito a seguir é o principal assunto de auditoria a ser comunicado em nosso relatório.

1. Mensuração e reconhecimento da receita de incorporação imobiliária e da provisão para distratos

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 3.16 – 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 através do método de percentual de execução ("POC" – *percentage of 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 apuração apropriada dos custos incorridos nos empreendimentos para mensuração da evolução das obras através 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, sendo um item crítico neste setor de incorporações imobiliárias, uma vez 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 sejam identificados tempestivamente), podem gerar um impacto significativo nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia.

Adicionalmente, quando da ocorrência de rescisões contratuais ("distratos"), as receitas, os custos e as despesas que haviam sido anteriormente reconhecidos, são revertidos (de acordo com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018), já para unidades imobiliárias vendidas cujo contratos ainda não repassados para as instituições financeiras, para as quais existe risco de incerteza de entradas de fluxo de caixa para a Companhia, mas ainda sem o efetivo distrato, a Companhia e suas controladas constituem provisão para distratos. Em decorrência da relevância do ciclo de receitas, quaisquer alterações no julgamento e premissas relacionadas à provisão para distrato podem ocasionar impacto significativo nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

Portanto, consideramos novamente como áreas de risco de acordo com os normativos de auditoria e, dessa forma, um principal assunto de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Com referência ao resultado de incorporação imobiliária, nossos procedimentos de auditoria incluíram, dentre outros: **(a)** entendimento do processo e principais atividades de controle utilizados pela administração para apuração do resultado de incorporação imobiliária; **(b)** em base amostral, análises dos orçamentos aprovados pela administração e confronto com os valores utilizados no cálculo da apuração do resultado de incorporação imobiliária; **(c)** análise das estimativas de custos a incorrer (aprovados pelo Departamento de Engenharia), bem como os resultados entre os custos finais e orçados, obtendo esclarecimentos e exame das evidências para suportar as variações não usuais; **(d)** teste da acuracidade matemática dos cálculos efetuados, incluindo a apuração do *Percentage of Completion* (POC) aplicado para cada empreendimento; **(e)** em base amostral, inspeção de contratos de vendas, testes de recebimentos subsequentes e recálculo da atualização do contas a receber em conformidade com os índices contratualmente estabelecidos; **(f)** em base amostral, testes da documentação suporte dos custos incorridos e pagamentos efetuados, incluindo os custos de aquisição dos terrenos; **(g)** envolvimento de nossos especialistas internos em engenharia para a verificação da razoabilidade dos procedimentos realizados pela Companhia quanto aos processos de orçamento e gestão de obras, por meio do entendimento dos processos orçamentários quanto à capacidade de concepção do orçamento das obras, além do controle, monitoramento, gestão e atualização dos orçamentos dos empreendimentos; e **(h)** Inspeção física de obras, em base amostral, para entendimento dos estágios físicos e financeiros apresentados nos controles do departamento de engenharia da Companhia.

No que se refere aos testes e procedimentos relativos à provisão para distratos, nossos procedimentos de auditoria incluíram, dentre outros: **(a)** compreensão do processo e principais atividades de controle utilizados pela administração para avaliação de risco de entrada de fluxos de caixa e qualificação do contrato com o cliente para provisão para distratos; **(b)** análise das premissas e critérios para qualificação do contrato de cliente para reconhecimento contábil da provisão para distratos; **(c)** teste da acuracidade matemática dos cálculos efetuados; **(d)** em base amostral, testes de integridade da carteira de clientes, analisando os dados utilizados para mensuração e registro da provisão para distratos através do exame documental dos itens selecionados; **(e)** análise comparativa e revisão analítica dos saldos da referida provisão constituída no ano anterior versus rescisões contratuais efetivadas no ano corrente e análise da inadimplência de recebíveis verificada no exercício corrente; e **(f)** recálculo do modelo utilizado pela administração para mensurar a provisão para distratos, e desenvolvimento de expectativa independente, corroborando com os saldos provisionados pela administração.

Com base nos procedimentos efetuados, consideramos que são razoáveis as premissas e metodologias utilizadas pela Companhia para o reconhecimento da receita imobiliária e a provisão para distrato, estando as informações apresentadas nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas consistentes com as informações analisadas em nossos procedimentos de auditoria no contexto daquelas demonstrações contábeis 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 2024, 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 contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se estas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 (R1) – 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 contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis 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 contábeis 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 contábeis 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 contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos 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 contábeis individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro, *International Financial Reporting Standards* (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) (atualmente denominadas como *IFRS Accounting Standards*), 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 contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis 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 contábeis, 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 contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis 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 contábeis.

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 contábeis 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, conluio, 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 em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional;

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada; e

- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às demonstrações contábeis das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

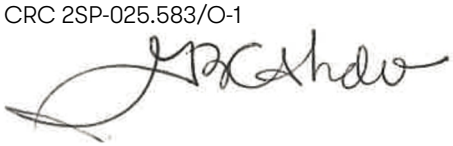
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que alguma lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 13 de março de 2025

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



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

© 2025 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Balanços patrimoniais individuais e consolidados em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Ativo

		Controladora		Consolidado	
	Notas	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	305.574	92.573	733.767	312.182
Aplicações financeiras com restrições	4	-	-	67.704	113.228
Contas a receber	5	-	-	565.970	418.485
Imóveis a comercializar	6	-	-	760.261	844.451
Tributos a recuperar	7	3.399	7.804	3.399	10.377
Outros créditos	8	14.025	15.142	63.759	32.991
Total do ativo circulante		**322.998**	**115.519**	**2.194.860**	**1.731.714**
Ativo não circulante					
Aplicações financeiras	4	644	626	644	626
Contas a receber	5	-	-	261.201	151.891
Imóveis a comercializar	6	2.831	701	51.865	106.951
Tributos a recuperar	7	2.810		6.604	
Partes relacionadas	9	233.845	34.128	1.354	-
Investimentos	10	1.183.603	738.592	1.756	1.061
Ativos de direito de uso	11	19.109	22.688	20.261	23.962
Imobilizado	12	26.210	13.301	26.284	13.399
Intangível	13	16.063	9.250	16.351	9.415
Total do ativo não circulante		**1.485.115**	**819.286**	**386.320**	**307.305**
Total do ativo		**1.808.113**	**934.805**	**2.581.180**	**2.039.019**

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

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Balanços patrimoniais individuais e consolidados em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Passivo e patrimônio líquido

		Controladora		Consolidado	
	Notas	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Passivo circulante					
Empréstimos e financiamentos	14	-	122.686	-	134.708
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	15	30.189	-	30.189	-
Instrumetos financeiros derivativos	16	2.401	-	2.401	-
Fornecedores	17	3.420	3.869	69.370	43.447
Credores a pagar por aquisição de imóveis	18	-	-	163.215	203.266
Obrigações trabalhistas e sociais	19	30.762	18.564	44.360	29.071
Obrigações tributárias	-	1.174	307	17.406	15.331
Adiantamentos de clientes	20	-	3.562	97.319	104.832
Impostos e contribuições diferidos	22	-	-	24.359	20.871
Partes relacionadas	9	395.965	56.123	16.954	8.250
Provisões diversas	21 b	4.061	7.177	40.363	31.966
Dividendos a pagar	25.d	83.911	63.782	83.911	63.782
Arrendamentos a pagar	11	3.001	1.630	3.573	1.962
Total do passivo circulante		**554.884**	**277.700**	**593.420**	**657.486**
Passivo não circulante					
Empréstimos e financiamentos	14	-	-	229.397	252.827
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	15	329.204	-	329.204	-
Instrumetos financeiros derivativos	16	24.531	-	24.531	-
Credores a pagar por aquisição de imóveis	18	-	-	381.011	411.256
Impostos e contribuições diferidos	22	-	-	12.217	7.817
Partes relacionadas	9	-	2.422	44.125	2.422
Outros débitos com terceiros - SCPs	23	-	2.625	4.321	16.809
Provisões diversas	21 b	4.323	2.848	23.230	17.051
Provisão para contingências	21 a	3.655	3.489	4.161	4.119
Provisões para perdas em investimentos	10	24.847	6.173	-	-
Arrendamentos a pagar	11	19.434	22.401	19.917	23.118
Total do passivo não circulante		**405.994**	**39.958**	**1.072.114**	**735.419**
Patrimônio líquido					
Capital social	25	175.228	175.228	175.228	175.228
Custo com emissão de ações	25	(6.997)	(6.997)	(6.997)	(6.997)
Ações em tesouraria	25	(16.295)	(19.184)	(16.295)	(19.184)
Reserva de capital	25	7.206	5.083	7.206	5.083
Transação de capital entre sócios	25	(14.547)	(14.547)	(14.547)	(14.547)
Reservas de lucros	25	702.640	477.564	702.640	477.564
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores		**847.235**	**617.147**	**847.235**	**617.147**
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas não controladores	-	-	-	68.411	28.967
Total patrimônio líquido		**847.235**	**617.147**	**915.646**	**646.114**
Total do passivo e patrimônio líquido		**1.808.113**	**934.805**	**2.581.180**	**2.039.019**

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

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações do resultado individual e consolidado
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

		Controladora		Consolidado	
	Notas	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receita líquida	26	7.212	-	2.589.397	2.072.023
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	27	-	-	(1.733.018)	(1.368.707)
Lucro bruto		**7.212**	**-**	**856.379**	**703.316**
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas comerciais	28	(9.799)	(6.195)	(245.104)	(235.176)
Despesas administrativas	29	(114.989)	(83.211)	(153.959)	(118.120)
Resultado de equivalência patrimonial	10.b	478.027	370.461	(2.120)	(473)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	30	(1.071)	(1.740)	(7.465)	(29.014)
Total receitas (despesas) operacionais		**352.168**	**279.315**	**(408.648)**	**(382.783)**
Resultado antes das receitas (despesas) financeiras e impostos		**359.380**	**279.315**	**447.731**	**320.533**
Receitas financeiras		49.333	13.929	76.973	36.889
Despesas financeiras		(64.889)	(24.690)	(78.357)	(32.884)
Receita (despesas) financeiras líquidas	**31**	**(15.556)**	**(10.761)**	**(1.384)**	**4.005**
Resultado antes da contribuição social e imposto de renda		**343.824**	**268.554**	**446.347**	**324.538**
Imposto de renda e contribuição social - corrente	22.b	-	-	(51.952)	(41.997)
Imposto de renda e contribuição social - diferido	22.b	-	-	(3.830)	(5.626)
Lucro líquido do exercício		**343.824**	**268.554**	**390.565**	**276.915**
Atribuível a					
Acionistas controladores		343.824	268.554	343.824	268.554
Acionistas não controladores		-	-	46.741	8.361

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

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes individuais e consolidados para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido do período	**343.824**	**268.554**	**390.565**	**276.915**
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente total do período	**343.824**	**268.554**	**390.565**	**276.915**
Atribuível a				
Acionistas controladores	343.824	268.554	343.824	268.554
Acionistas não controladores	-	-	46.741	8.361
Resultado abrangente total do período	**343.824**	**268.554**	**390.565**	**276.915**

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

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

					Reserva de capital		Reserva de lucros						
	Notas	Capital social	(-) Custo com transação de capital	Ações em tesouraria	Opções outorgadas	Transação de capital	Retenção de lucros	Reserva Legal	Dividendos adicionais	Lucros acumulados	Patrimônio líquido da controladora	Participação dos não controladores	Patrimônio líquido consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2022		**175.228**	**(6.997)**	**(19.184)**	**2.944**	**(14.547)**	**259.354**	**13.438**	**-**	**-**	**410.236**	**(1.254)**	**408.982**
Reconhecimento de plano de ações	25.f	-	-	-	2.139	-	-	-	-	-	2.139	-	2.139
Movimentação em não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21.860	21.860
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	-	268.554	268.554	8.361	276.915
Destinações													
Reserva legal	25. d	-	-	-	-	-	-	13.428	-	(13.428)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	25. d	-	-	-	-	-	-	-	-	(63.782)	(63.782)	-	(63.782)
Dividendos declarados	-	-	-	-	-	-	-	-	36.218	(36.218)	-	-	-
Retenção de lucros	-	-	-	-	-	-	155.126	-	-	(155.126)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023		**175.228**	**(6.997)**	**(19.184)**	**5.083**	**(14.547)**	**414.480**	**26.866**	**36.218**	**-**	**617.147**	**28.967**	**646.114**
Reconhecimento de plano de ações	25.f	-	-	-	2.123	-	-	-	-	-	2.123	-	2.123
Alienação de ações em tesouraria - exercício de opções plano de ações	25.b	-	-	1.754	-	-	-	-	-	-	1.754	-	1.754
Ágio na alienção de ações em tesouraria	25.f	-	-	-	-	-	2.516	-	-	-	2.516	-	2.516
Cancelamento de ações em tesouraria	25.b			1.135	-	-	(1.135)	-	-	-	-	-	-
Dividendos pagos	25.d	-	-	-	-	-	-	-	(36.218)	-	(36.218)	(18.484)	(54.702)
Movimentação em não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.187	11.187
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	-	343.824	343.824	46.741	390.565
Destinações													
Reserva legal	25. d	-	-	-	-	-	-	8.180	-	(8.180)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	25. d	-	-	-	-	-	-	-	-	(83.911)	(83.911)	-	(83.911)
Dividendos intercalares	25. d	-	-	-	-	-	-	-	116.089	(116.089)	-	-	-
Retenção de lucros	-	-	-	-	-	-	135.644	-	-	(135.644)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2024		**175.228**	**(6.997)**	**(16.295)**	**7.206**	**(14.547)**	**551.505**	**35.046**	**116.089**	**-**	**847.235**	**68.411**	**915.646**

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

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidados para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Resultado antes da contribuição social e imposto de renda	**343.824**	**268.554**	**446.347**	**324.538**
Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com recursos provenientes de atividades operacionais:				
Depreciação e amortização	3.913	1.572	4.029	1.708
Depreciação de estandes de vendas	-	-	11.113	12.000
Depreciação de direito e uso	2.875	2.439	3.663	3.321
Resultado de equivalência patrimonial	(478.027)	(370.461)	2.120	473
Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	4.906	18.388	4.977	19.936
Encargos financeiros sobre CRI	14.781	2.146	14.781	2.146
Encargos financeiros sobre arrendamentos	1.759	1.215	2.161	1.191
Tributos diferidos sobre as receitas	-	-	7.888	11.803
Reversão (provisão) para distrato	-	-	23.930	76.681
Receita de indenização por distrato	-	-	(2.125)	(2.470)
Ajuste a valor presente em clientes	-	-	13.342	5.574
Provisão para distratos em custos	-	-	(11.165)	(49.043)
Reconhecimento de plano de ações	2.123	2.139	2.123	2.139
Provisão para perda esperada para risco de crédito	-	-	5.874	23.679
Provisões diversas	(1.641)	(1.142)	12.451	23.709
Provisão para prêmios e gratificações	9.563	1.833	9.169	2.169
Provisão para contingências	166	188	172	329
Ágio/deságio na compra de terrenos	343	(2.416)	20.764	-
Ajuste ao valor justo do CRI	(26.931)	-	(26.931)	-
Ajuste ao valor justo operações de swap	26.932	-	26.932	-
Redução (aumento) nos ativos				
Contas a receber	-	717	(295.691)	(282.712)
Imóveis a comercializar	(2.130)	1.818	156.314	(36.731)
Tributos a recuperar	1.595	(1.630)	374	(321)
Outros créditos	1.117	(6.861)	(30.767)	(7.004)
Aumento (redução) nos passivos:				
Fornecedores	(449)	3.038	25.923	(1.814)
Credores a pagar por aquisição de imóveis	-	-	(70.296)	158.295
Obrigações sociais e tributárias	3.502	1.390	6.437	(1.908)
Adiantamentos de clientes	(3.562)	3.354	(7.513)	84.321
Outros débitos com terceiros - SCPs	(2.625)	2.625	(12.488)	(18.485)
Pagamentos de contingências	-	-	(130)	(1.159)
Pagamentos dos tributos de IRPJ e CSLL	-	-	(54.025)	(37.705)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	**(97.966)**	**(71.094)**	**289.753**	**314.660**
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Aquisições e aportes de capital em investidas	(30.473)	(221.956)	(2.815)	-
Aplicações financeiras	(18)	(74)	(18)	(74)
Baixa de investimentos - venda de participação	20.000	13	-	-
Dividendos recebidos	61.820	-	-	-
Movimentação em não controladores	-	-	11.187	21.860
Aumento/redução em aplicações financeiras com restrições	-	-	45.524	(27.434)
Acréscimo/baixa do imobilizado e intangível	(23.635)	(9.215)	(34.963)	(18.308)
Caixa líquido (aplicado) nas atividades de investimento	**27.694**	**(231.232)**	**18.915**	**(23.956)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Dividendos pagos	(100.000)	(31.749)	(118.484)	(31.749)
Partes relacionadas	137.703	304.665	49.053	2.257
Alienação de ações em tesouraria - plano de opções	4.270	-	4.270	-
Pagamento de debêntures	-	(38.482)	-	(38.482)
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(187.592)	(157.247)	(563.640)	(762.779)
Pagamento de arrendamentos	(2.651)	(1.844)	(3.713)	(2.883)
CRIs captados	371.543	-	371.543	-
Empréstimos e financiamentos captados	60.000	180.000	373.888	600.877
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento	**283.273**	**255.343**	**112.917**	**(232.759)**
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	**213.001**	**(46.983)**	**421.585**	**57.945**
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	92.573	139.556	312.182	254.237
No fim do exercício	305.574	92.573	733.767	312.182
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	**213.001**	**(46.983)**	**421.585**	**57.945**

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

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receitas				
Receita de imóveis vendidos/serviços prestados	-	-	2.635.182	2.111.382
Outras receitas	-	-	8.525	6.396
(-) Perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa	-	-	(5.874)	(23.678)
Total	**-**	**-**	**2.637.833**	**2.094.100**
Insumos adquiridos de terceiros				
Custo de imóveis vendidos/serviços prestados	-	-	(1.709.015)	(1.360.650)
Serviços de terceiros	(24.973)	(18.078)	(51.583)	(40.123)
Outras receitas (despesas) operacionais	(934)	(60.357)	(93.880)	(184.613)
Total	**(25.907)**	**(78.435)**	**(1.854.478)**	**(1.585.386)**
Valor adicionado bruto	**(25.907)**	**(78.435)**	**783.355**	**508.714**
Retenções				
Depreciações e amortizações	(6.788)	(4.011)	(18.805)	(17.029)
Valor líquido produzido pela entidade	**(32.695)**	**(82.446)**	**764.550**	**491.685**
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	478.027	370.461	(2.120)	(473)
Receitas financeiras	49.333	13.929	76.973	36.889
Total	**527.360**	**384.390**	**74.853**	**36.416**
Valor adicionado total a distribuir	**494.665**	**301.944**	**839.403**	**528.101**
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal e encargos				
Remuneração direta	55.135	36.438	118.688	74.999
Benefícios	6.625	5.011	7.438	5.791
FGTS	2.910	1.852	6.609	4.529
Impostos, taxas e contribuições				
Tributos Federais	11.321	9.250	185.995	155.825
Tributos Municipais	1.231	1.008	2.546	1.158
Remuneração de capital de terceiros				
Juros e encargos financeiros	64.889	24.690	78.357	32.884
Aluguéis	821	602	1.141	855
Remuneração de capital próprio				
Dividendos distribuídos	100.000	31.749	118.484	31.749
Dividendos intercalares	116.089	36.218	116.089	36.218
Participação de acionistas não controladores	-	-	68.411	28.967
Lucros retidos/não distribuídos	135.644	155.126	135.644	155.126
Total	**494.665**	**301.944**	**839.403**	**528.101**

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

1. Contexto operacional

A Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. (Companhia e Controladora), é uma sociedade anônima de capital aberto, domiciliada na rua Gerivatiba no 207, Bairro do Butantã no município de São Paulo – SP e teve o início de suas atividades em 23 de fevereiro de 2016, como resultado de uma "*joint venture*" entre a Plano & Plano R2 Incorporações Ltda. e Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, com uma participação no capital social da Companhia de 50% para cada sócio, sendo que a Plano & Plano R2 Incorporações Ltda. foi extinta em 30 de junho de 2020 e sucedida pelos Srs. Rodrigo Uchoa Luna e Rodrigo Fairbanks Von Uhlendorff na proporção da participação de cada sócio ingressante na Companhia. A atual composição acionária da Companhia está apresentada na Nota Explicativa nº 25.a.

A Companhia teve seu registro de Companhia Aberta em 16 de setembro de 2020 e iniciou a negociações de suas ações no segmento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão em 17 de setembro de 2020 sob a sigla "PLPL3", por meio de oferta de distribuição primária e secundária de ações ordinárias de emissão da Companhia, realizada no Brasil, com esforços de colocação das ações no exterior, compreendendo: **(i)** emissão de 4.256.000 novas ações ordinárias; e **(ii)** a distribuição secundária de 59.574.000 ações; ambas ao preço de subscrição ou aquisição, conforme o caso, de R$ 9,40 (nove reais e quarenta centavos) por ação.

A Companhia tem por objeto a incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários voltados, substancialmente, para o segmento de baixa renda – "Minha Casa Minha Vida – MCMV" e empreendimentos imobiliários voltados para a classe média, além da prestação de serviços relativos à construção, supervisão, estudos e projetos e a execução de quaisquer obras de engenharia civil. As incorporações imobiliárias são realizadas por meio de sociedades controladas pela Companhia (Nota Explicativa nº 10) que atuam na região Sudeste do Brasil, nos municípios de São Paulo e da Grande São Paulo, Campinas e Jundiaí.

2. Apresentação e base de elaboração das demonstrações contábeis e principais práticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil – NBC TG26 (R5) e com nomas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards* – IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standard Board* – IASB, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária sediadas no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, alinhado ao que dispõe o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15). A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às companhias abertas e foi elaborada de acordo com a Resolução CVM nº 199, de 09 de fevereiro de 2024, NBC TG 09 (R1) – Demonstração do Valor Adicionado, não sendo requerida pelas normas IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária sediadas no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Como consequência, essa demonstração está apresentada como informação suplementar às normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária sediadas no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), sem prejuízo do conjunto das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

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

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

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024 foram aprovadas para emissão e divulgação em 13 de março de 2025, considerando os eventos subsequentes até esta data.

2.2. Base de elaboração

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas são apresentadas ao custo histórico como base de valor, exceto por eventuais instrumentos financeiros mensuradas pelos seus valores justos e em reais (R$).

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas sob o pressuposto da continuidade no curso normal dos negócios. A Administração realiza avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas e não identificou questões que comprometam a referida continuidade.

2.3. Base de consolidação e investimentos em controladas

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

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

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

2.4. Moeda funcional

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas são apresentadas em reais (R$), que é a moeda funcional da controladora e suas controladas.

2.5. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia requer da Administração julgamentos e estimativas e adoção de premissas, continuamente avaliadas, que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, que inclui os passivos contingentes, na data base das demonstrações contábeis.

Principais premissas relativas às fontes de incerteza na data das demonstrações contábeis individuais e consolidadas:

a) Custos orçados dos empreendimentos em construção

Compostos pelos custos incorridos e custos a incorrer para a conclusão das obras. São regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os eventuais ajustes, são refletidos nos resultados de acordo com o método contábil de apropriação mencionado na Nota Explicativa nº 3.16.

b) Provisão para contingências

No curso normal de seus negócios a Companhia e suas controladas estão sujeitas, a processos judiciais e procedimentos administrativos de fiscalização em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor. As ações de fiscalização podem resultar em um passivo para a Companhia que atenda os critérios de reconhecimento. A Administração com base na sua melhor avaliação e estimativa e suportada por seus assessores jurídicos, avalia a necessidade de reconhecimento de provisão para processos judiciais ou administrativos em que o prognóstico de perda seja avaliado como provável e que sejam mensuráveis com confiabilidade.

c) Valor justo de instrumentos financeiros

Valor justo é uma mensuração baseada em mercado. Se o valor justo não puder ser obtido de mercados ativos, será determinado utilizando técnicas de avaliação, que inclui o método de fluxo de caixa descontado, ou outros modelos financeiros aprovados e consistentes com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que utilizam dados baseados naqueles praticados no mercado. No entanto, certo nível de julgamento será requerido para a mensuração de valor justo, quando o referido método não se mostrar viável, o que incluirá premissas sobre os dados utilizados, entre elas, o risco de liquidez, o risco de crédito e a volatilidade. Mudanças nas premissas poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

d) Provisões para perda esperada com créditos "pró soluto" e para distratos

A Administração realiza análises periódicas, com o objetivo de assegurar ao processo de reconhecimento de receita a identificação de quaisquer evidências objetivas que indiquem incertezas quanto à entrada de fluxo de caixa para a Companhia, decorrentes da sua relação contratual com o cliente, assim como, permitir o ajustamento tempestivo das receitas e o ajuste ao valor recuperável dos recebíveis "pró soluto". A Companhia utiliza para o reconhecimento da perda esperada com créditos a abordagem simplificada, utilizada para carteiras tradicionais de contas a receber, em que o cálculo da perda utiliza uma estratificação simples de uma matriz de provisões ("aging list") das contas a receber, aglutinando ativos financeiros com características comuns, apurando os percentuais de perda esperada sobre a base histórica da inadimplência.

e) Provisão para redução ao valor recuperável

A Companhia revisa os valores contábeis dos ativos investimentos, imobilizado e intangível para identificar evidências de perda do valor recuperável, decorrentes de eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas. Incertezas sobre as premissas utilizadas podem resultar em ajustes significativos no valor contábil dos ativos.

f) Avaliação do valor realizável líquido dos imóveis a comercializar

A Companhia e suas controladas revisam, periodicamente, o valor realizável líquido dos imóveis a comercializar, para identificar evidências que sinalizem a redução dos preços de venda em decorrência de danos físicos ou obsolescência, ou pelo aumento dos custos estimados a serem incorridos para realizar a venda. A prática de reduzir o valor de custo incorrido dos imóveis a comercializar para o seu valor realizável líquido é consistente com o que estabelece a NBC TG 16 (R1) sobre a determinação do valor de custo dos estoques e o seu subsequente reconhecimento como despesa em resultado, incluindo qualquer redução ao valor realizável líquido.

g) Provisões para garantia, Imposto sobre transmissão de bens imóveis – ITBI e custas de registro

Provisão para garantia

Nos contratos de venda dos imóveis, a Companhia presta garantias para cobrir gastos com reparos em imóveis relativos a problemas técnicos de construção que possam surgir nos empreendimentos imobiliários vendidos, limitadas ao período contratual, em geral cinco anos contados a partir da entrega do empreendimento.
A provisão para garantia sobre os imóveis vendidos é constituída de acordo com os termos contratuais à medida em que os custos de unidades vendidas são incorridos e calculada considerando a melhor estimativa para fazer frente a eventuais desembolsos futuros dessa natureza, que inclui a análise da base histórica de gastos incorridos.

ITBI e custas de registro

A provisão é calculada sobre uma base estimada de vendas, líquidas de distratos, para os contratos em que as controladas são responsáveis pelo ônus do ITBI e custas de registro.

3. Resumo das principais práticas contábeis

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa representam, substancialmente, depósitos à vista e certificados de depósitos bancários, denominados em moeda corrente, com alto índice de liquidez de mercado e vencimentos contratuais não superiores a 90 dias e para os quais inexistem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato, junto ao emissor do instrumento.

3.2. Instrumentos financeiros não derivativos

Classificação e mensuração

a) Ativos financeiros

Os ativos financeiros não derivativos são classificados como subsequentemente mensurados: ao custo amortizado, ao Valor Justo por meio de Outros Resultados Abrangentes (VJORA) ou Valor Justo por meio do Resultado (VJR). A classificação está baseada nas características dos fluxos de caixas, se estes incluem ou não somente principal e juros; e no modelo de como a Companhia gerencia seus ativos financeiros para gerar fluxo de caixa. A mensuração subsequente pelo custo amortizado utiliza o método de taxa efetiva de juros.

b) Passivos financeiros

Os passivos financeiros não derivativos são classificados como subsequentemente mensurados: ao custo amortizado, e ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR). Os passivos financeiros são classificados e mensurados inicialmente pelo valor justo deduzido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos.

Reconhecimento, desreconhecimento e compensação

a) Reconhecimento

Os empréstimos, recebíveis e os instrumentos de dívida são reconhecidos inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando a Companhia se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

b) Desreconhecimento

Os ativos financeiros são desreconhecidos quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos contratuais de recebimento aos fluxos de caixa em uma transação na qual, substancialmente, todos os riscos e benefícios de titularidade do ativo financeiro são transferidos. Qualquer participação que seja criada ou retida pela Companhia em tais ativos financeiros transferidos, é reconhecida como um ativo ou passivo separado.

Os passivos financeiros são desreconhecidos quando sua obrigação contratual expira, é retirada (por pagamento ou por contrato) ou cancelada.

c) Compensação

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tenha um direito legalmente executável de compensar os valores e a intenção de liquidá-los em uma base líquida, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

3.3. Instrumentos financeiros derivativos – *Hedge Accounting*

A Companhia adota o critério de contabilização de hedge (*Hedge accounting*) para o reconhecimento de instrumentos de proteção contratados para os instrumentos financeiros de captação de recursos por meio de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI (Nota Explicativa no 16), conforme facultam a *International Financial Reporting Standards* – IFRS 9 e a Norma Brasileira de Contabilidade NBC CT 48 – Instrumentos Financeiros, para mitigar o impacto da volatilidade no resultado decorrente do descasamento entre os critérios de classificação e mensuração utilizados para os instrumentos de proteção (*Mark to Market*) e os itens protegidos (valor justo por meio do resultado), apresentando nas demonstrações contábeis da Companhia o efeito das atividades de gerenciamento de risco pela utilização de instrumentos financeiros para gerenciar exposições que poderiam afetar o resultado.

A designação da relação de proteção entre o instrumento de hedge e o item protegido é formal, no reconhecimento inicial dos instrumentos financeiros de proteção e consistente com os objetivos e a estratégia de gerenciamento de riscos da Companhia. O instrumento de proteção para as 2a e 3a séries do CRI foi designado como Hedge de valor justo (Nota Explicativa nº 16).

As variações do valor justo dos instrumentos de proteção designados como hedge de valor justo são reconhecidas diretamente no resultado.

A Companhia deve descontinuar prospectivamente a contabilização de hedge quando a relação de proteção deixar de atender aos critérios de qualificação (após levar em consideração qualquer reequilíbrio da relação de proteção), que são como segue: **a)** A relação de hedge não atende mais ao objetivo de gerenciamento de risco com base no qual se qualificava para contabilização de hedge (ou seja, a entidade não busca mais esse objetivo de gerenciamento de risco); **b)** O instrumento de hedge foi vendido/rescindido (em relação ao volume total que fazia parte da relação de proteção); ou, **c)** Não existe mais relação econômica entre o item protegido e o instrumento de hedge ou o efeito do risco de crédito começa a superar as alterações no valor, que resultam dessa relação econômica.

O gerenciamento das posições contratadas é monitorado continuamente, a fim de permitir que sejam feitos ajustes nas metas e estratégias em resposta às condições de mercado.

3.4. Contas a receber de clientes

Registradas de acordo com disposições contratuais, acrescidos de atualização monetária e juros incorridos, quando aplicável, em conformidade com as respectivas cláusulas contratuais de reajuste, líquidos de potenciais distratos, perdas esperadas com crédito e de ajuste a valor presente, levando-se em consideração os critérios e procedimentos descritos na Nota Explicativa nº 3.16. A provisão para perda esperada com crédito (risco de crédito) segue o modelo de abordagem simplificada (Nota Explicativa no 2.5, item d) e foi estabelecida mediante as políticas internas da Companhia, que considera na definição dos percentuais de perda a base histórica móvel de inadimplência, assim como, as condições atuais e as premissas sobre as condições econômicas futuras ao longo da vida esperada dos recebíveis.

3.5. Imóveis a comercializar

Os imóveis prontos e os em construção, a comercializar, são apresentados ao custo de formação, que não excede o seu valor líquido realizável, sendo este, correspondente ao preço de venda estimado, deduzido dos custos para finalizar o empreendimento (quando aplicável), das despesas de vendas e dos tributos incidentes.

O custo de formação compreende: o custo de aquisição de terrenos que inclui os contratos que envolvem operação de permuta física (avaliados ao valor justo); gastos necessários para aprovação do empreendimento com as autoridades governamentais; gastos com incorporação; gastos de construção relacionados com materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros); e outros custos de construção diretamente atribuíveis, além do custo financeiro incorrido para o financiamento da construção, durante a construção, até a finalização da obra.

Os terrenos adquiridos pela Companhia e suas controladas por meio de permutas de terrenos, com entrega de apartamentos ("permuta física") são mensurados pelo valor justo, com base no Valor Geral de Vendas ("VGV") das unidades imobiliárias a serem entregues. A permuta física é reconhecida no momento da assunção dos riscos e a definição do projeto de comercialização, como imóveis a comercializar de terrenos, em contrapartida de adiantamento de clientes, no passivo.

Os terrenos adquiridos pela Companhia e suas controladas por meio de permutas de terrenos, com valor financeiro a ser pago ("permuta financeira") são mensurados pelo valor justo, baseado no valor contratual negociado entre as partes, incluído os respectivos encargos de atualização monetária, definidos em contrato. A apropriação dos custos para o resultado das permutas física e financeira, observa os mesmos critérios aplicados ao resultado de incorporação imobiliária (Nota Explicativa nº 3.16).

A classificação entre o circulante e o não circulante é realizada com base na expectativa do lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente.

3.6. Investimentos

A valorização dos investimentos, apresentada na data de encerramento das demonstrações contábeis, assim como o reconhecimento dos efeitos sobre o resultado do exercício, são realizados por meio do método de equivalência patrimonial.

3.7. Imobilizado

Registrado ao custo de aquisição, formação ou construção, deduzido de depreciação acumulada e, quando aplicável, de perdas para redução ao valor recuperável. A depreciação é calculada pelo método linear às taxas que levam em consideração o tempo de vida útil econômica dos bens (Nota Explicativa nº 12). Os gastos incorridos com a construção dos estandes de vendas são reconhecidos como ativo imobilizado apenas quando a vida útil econômica estimada para os estandes é superior a 12 meses. A depreciação é linear e conforme a sua vida útil estimada.

Um item do ativo imobilizado é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Quaisquer ganhos ou perdas na venda ou baixa de um item do ativo imobilizado são determinados pela diferença entre os valores recebidos na venda e o valor contábil do ativo e são reconhecidos diretamente no resultado.

As taxas de depreciação são anualmente revisadas para adequá-las à vida útil estimada.

3.8. Intangível

Adquiridos separadamente

Ativos intangíveis com vida útil definida e adquiridos separadamente são registrados ao custo, deduzido da amortização e, quando aplicável, das perdas por redução ao valor recuperável. A amortização é reconhecida linearmente com base na vida útil estimada.

Um ativo intangível é baixado na alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes do uso ou da alienação. Os ganhos ou as perdas resultantes da baixa de um ativo intangível, mensurados como a diferença entre as receitas líquidas da alienação e o valor contábil do ativo, são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado.

3.9. Empréstimos, financiamentos e Certificados de Investimentos Imobiliários (CRI)

Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido de todos os custos diretamente atribuíveis incorridos na transação e, subsequentemente, mensurados pelo custo amortizado. Os encargos financeiros incorridos na captação de recursos junto a terceiros são apropriados ao resultado em função da fluência do prazo, pelo custo amortizado usando o método dos juros efetivos.

Os empréstimos e financiamentos são classificados como passivo circulante, nos casos em que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo pelo prazo de até 12 meses após a data de encerramento do exercício; e no passivo não circulante, nos casos em que o prazo de liquidação for superior a 12 meses após a data de encerramento do exercício.

Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

CRI – objeto de instrumento de *hedge*

São reconhecidos inicialmente pelo valor justo e mensurados subsequentemente pelo valor justo por meio do resultado em uma relação de hedge, de acordo com o critério de contabilização de hedge (Nota Explicativa nº 15).

Demais CRI

São reconhecidos inicialmente pelo valor justo e mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, pelo método de juros efetivos (Nota Explicativa nº 15).

3.10. Provisão para contingências

A provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas é reconhecida quando a Companhia e suas controladas têm uma obrigação presente, ou não formalizada como resultado de eventos passados, e seja considerada provável uma saída de recursos para liquidar a obrigação, observada a natureza de cada risco, com base na opinião dos assessores jurídicos da Companhia e suas controladas e a possibilidade de se estimar o valor com segurança.

Os passivos para os quais o prognóstico de perda é considerado possível (passivo contingente), com base na opinião dos assessores jurídicos da Companhia e suas controladas, não são reconhecidos, no entanto, são divulgados em Nota Explicativa (Nota Explicativa nº 21).

Os passivos são periodicamente avaliados para determinar se existem evidências de uma provável saída de recursos para liquidar as obrigações e que incorporam benefícios econômicos e as provisões, quando atendem os critérios de reconhecimento, são constituídas considerando as melhores estimativas do risco envolvido.

3.11. Credores a pagar por aquisição de imóveis e adiantamentos de clientes

Credores a pagar por aquisição de imóveis

Nas operações de aquisições de imóveis, incluindo as permutas financeiras (Nota Explicativa nº 3.5) os compromissos são assumidos para pagamento em espécie, classificados como Credores a pagar por aquisição de terrenos, ou, por meio da entrega de unidades imobiliárias, classificados como Adiantamentos de clientes – permuta física.

Os compromissos contratuais por aquisição de terrenos são reconhecidos, inicialmente pelo valor justo, de acordo com os termos contratuais. Os encargos financeiros incorridos são apropriados ao resultado em função da fluência do prazo, pelo custo amortizado.

Adiantamentos de clientes

Os Adiantamentos de clientes, que incluem as permutas físicas (Nota Explicativa nº 3.5), representam os valores dos recebimentos por venda de imóveis, superiores aos valores de reconhecimento das receitas, conforme a prática contábil para o resultado de incorporação imobiliária, descrita na Nota Explicativa nº 3.16.

3.12. Demais ativos e passivos circulantes e não circulantes

Os ativos são reconhecidos nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas quando os recursos advêm de eventos passados, e que a entidade tenha controle e certeza de que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seus custos ou valores puderem ser mensurados com segurança. Os passivos são reconhecidos quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-los. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando suas realizações ou liquidações forem prováveis que ocorram nos próximos 12 meses subsequentes a data de encerramento do exercício e no não circulante, quando superiores ao prazo de 12 meses.

3.13. Imposto de renda e contribuição social correntes

As incorporações dos empreendimentos das empresas controladas pela Companhia, estão submetidas ao regime de afetação do patrimônio, nos termos da Lei nº 4.591/1964, pela qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens, direitos e obrigações a ela vinculados, estão apartados do patrimônio do incorporador e constituem patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Dessa forma, as empresas controladas exerceram a opção pelo "Regime Especial de Tributação (RET- Incorporação)", instituído pela Lei 10.931/2004 e que estabelece em caráter opcional e irretratável enquanto perdurarem os direitos de crédito ou obrigações do incorporador perante os adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação, o recolhimento mensal do imposto de renda ("IRPJ"); contribuição social sobre o lucro líquido ("CSLL"); e contribuições sociais PIS e Cofins, calculados sobre a receita efetivamente recebida da atividade imobiliária, pela alíquota de 4% (1,92% para IRPJ e CSLL e 2,08% para PIS e Cofins), sendo de 1% (0,47% para IRPJ e CSLL e 0,53% para PIS e Cofins), para as incorporações de imóveis residenciais que sejam consideradas de interesse social, nos termos da Lei.

Em relação às demais receitas não abrangidas na atividade imobiliária, as provisões para o IRPJ CSLL da Companhia e suas controladas são calculadas de acordo com opção pelo regime de tributação previsto na legislação tributária vigente no país, pelas alíquotas vigentes sobre: **i)** o lucro real, apurado a partir do lucro líquido contábil ajustado pelas adições de despesas consideradas não dedutíveis e exclusões de receitas consideradas não tributáveis; e compensado por prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social, limitados a 30% do lucro real apurado para o exercício; ou **ii)** lucro presumido, calculado sobre a presunção de lucro baseada na aplicação de percentuais sobre a receita bruta estabelecidos na legislação vigente.

3.14. Impostos e contribuições diferidos

Os tributos diferidos, IRPJ, CSLL, PIS e Cofins, das empresas controladas são calculados sobre às diferenças temporárias entre as bases de ativos e passivos para fins contábeis e as correspondentes bases utilizadas para o cálculo e recolhimento dos tributos.

O IRPJ e a CSLL diferidos calculados sobre prejuízos fiscais e bases negativas de CSLL e sobre diferenças temporárias da Companhia são reconhecidos quando atendem os critérios de reconhecimento, pelo montante provável em que os lucros tributáveis futuros serão suficientes para deduzir todas as diferenças temporárias, os prejuízos fiscais e as bases negativas de CSLL, calculado com base em estudo sobre a expectativa de realização do lucro tributável futuro, trazido a valor presente e deduzido de todas as diferenças temporárias. O cálculo é anualmente revisado.

Os impostos e contribuições diferidos ativos e passivos são apresentados pelo montante líquido no balanço patrimonial quando há o direito legalmente executável de compensar os valores e a intenção de liquidá-los em uma base líquida.

3.15. Ajuste a valor presente de contas a receber e a pagar por aquisições de imóveis e sociedades

Contas a receber

O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber de unidades em construção, considerando o prazo estimado até a entrega das chaves. A taxa de desconto utilizada para o cálculo do ajuste a valor presente é a maior entre: **i)** a taxa de captação média ponderada dos financiamentos, da Companhia e suas controladas, descontada a inflação; e **ii)** a taxa efetiva da Nota do Tesouro Nacional da série B – NTN-B, na data de cada contrato.

O ajuste a valor presente, assim como a sua realização, calculados sobre as contas a receber das unidades em construção é reconhecido no resultado na receita líquida.

Contas a pagar por aquisições de imóveis e sociedades

O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a pagar originados de aquisições de imóveis e de sociedades, destinados a incorporação imobiliária, considerando os prazos definidos em contrato para o pagamento. A taxa de desconto utilizada para o cálculo do ajuste a valor presente é a maior entre: i) a taxa de captação média ponderada dos financiamentos, da Companhia e suas controladas, descontada a inflação; e ii) a taxa efetiva da Nota do Tesouro Nacional da série B – NTN-B, apurada na data de cada contrato.

3.16. Reconhecimento da receita com venda de imóveis e com a prestação de serviços

i) Apuração do resultado de incorporação imobiliária

a) Venda de unidades concluídas

O reconhecimento da receita é realizado quando é transferido o controle do bem, que ocorre pela efetivação da venda, pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

b) Vendas de unidades não concluídas (em construção)

A Companhia e suas controladas adotam a NBC TG 47 (IFRS 15) – "Receita de Contrato com Cliente" e orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, que estabelecem, respectivamente, princípios que devem ser aplicados para apresentar informações úteis aos usuários de demonstrações contábeis sobre a natureza, o valor, a época e a incerteza de receitas e fluxos de caixa provenientes de contrato com cliente; e procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação sobre venda de unidade imobiliária não concluída, aplicáveis às companhias abertas do setor de incorporação imobiliária.

De acordo com a NBC TG 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes deve ser baseado na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas "obrigações de performance contratuais".

A Companhia e suas controladas reconhecem os efeitos dos contratos somente quando: **(i)** as partes aprovam o contrato; **(ii)** puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; **(iii)** o contrato possuir substância comercial, com clara definição do valor da transação comercial; e **(iv)** for provável o recebimento da contraprestação que a Companhia tem direito.

Os contratos de venda firmados pela Companhia e suas controladas são predominantemente baseados no modelo de financiamento na planta, voltado principalmente, à população de baixa renda. Nessa modalidade, o cliente assina o "contrato de compra e venda de imóvel na planta" com a incorporadora, bem como, a escritura do imóvel pela fração ideal, já prevendo as condições de pagamento, conforme seguem:

(i) Pagamentos direto à incorporadora;

(ii) Financiamento bancário;

(iii) Recursos provenientes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS); e

(iv) Eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo.

Os valores pagos diretamente à incorporadora (item **(i)** acima) representam entre 7% e 12% do valor do imóvel, sendo o restante do valor proveniente de financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios (itens de **(ii)** a **(iv)** acima), obtido pelo cliente por meio de contrato de financiamento bancário firmado entre o cliente e a instituição financeira ("contrato particular, com caráter de escritura pública"). A liberação da parcela financiada para a incorporadora fica condicionada ao andamento das obras, de acordo com o percentual atestado no Relatório de Acompanhamento Físico da Obra, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado pela instituição financeira e monitorado, para fins de liberação das parcelas, por sua área de engenharia.

No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade do imóvel é transferida para o cliente, sendo fiduciariamente alienado à respectiva instituição financeira.

Considerando o modelo contratual da Companhia e suas controladas o reconhecimento da receita das vendas de unidades não concluídas, observa os seguintes procedimentos:

- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método de reconhecimento denominado Percentual de conclusão "POC", mensurado pela razão percentual do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos. A receita a ser apropriada é obtida pela multiplicação do percentual (POC) sobre as vendas contratadas;

- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente atribuíveis à formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não contratadas, o custo incorrido é apresentado no estoque na rubrica "Imóveis a comercializar";

- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos de cada unidade, superiores aos respectivos valores efetivamente recebidos de clientes são apresentados em "Contas a receber". Os montantes efetivamente recebidos de clientes, correspondentes às vendas de cada unidade, superiores à respectiva receita reconhecida, são apresentados em "Adiantamentos de clientes";

- As receitas são reconhecidas a partir do momento em que o empreendimento imobiliário lançado não mais estiver sob os efeitos de cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação;

- Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios "*pro rata temporis*";

- Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são "capitalizados" aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão, observando os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;

- Os tributos diferidos incidentes sobre a receita a ser apropriada, correspondente à diferença entre a receita acumulada e a receita apropriada de incorporação imobiliária são calculados e reconhecidos por ocasião do reconhecimento da receita a ser apropriada conforme o POC;

- As despesas comerciais próprias da atividade de comercialização, exceto comissões, são reconhecidas quando incorridas;

- A garantia oferecida para os empreendimentos, em geral corresponde ao prazo de cinco anos, contados da data de entrega do empreendimento. A provisão para garantia é constituída e apresentada no estoque de imóveis a comercializar, sendo apropriada ao resultado, incluída no custo incorrido correspondente as unidades vendidas; e

- Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas e custos ou a extensão do prazo para a conclusão dos empreendimentos imobiliários, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no exercício em que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram as revisões.

c) Provisão para distratos

Os distratos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis representam ajuste dos montantes reconhecidos da receita e do custo incorrido no resultado. A reversão da receita apropriada é apresentada no "Contas a receber", enquanto que a reversão do custo incorrido apropriado, é apresentado em "Imóveis a comercializar". Para os montantes dos adiantamentos recebidos dos clientes a serem devolvidos nos termos dos contratos, é reconhecido um passivo e, eventuais parcelas retidas, ou valores complementares a serem devolvidos são reconhecidos imediatamente no resultado.

A Provisão para distratos é constituída mediante incertezas identificadas nos fluxos de caixa, correspondentes às vendas contratadas e ainda não repassadas ao sistema financeiro. O ajuste das receitas e dos custos incorridos por meio da provisão para distrato, reflete o grau de confiabilidade relacionado à entrada dos fluxos de caixa a partir do reconhecimento da receita. O cálculo da provisão considera a inadimplência do cliente em relação às parcelas devidas diretamente à incorporadora, assim como, a relação percentual entre unidades distratadas e unidades vendidas de toda a base ativa de contratos não repassados ao sistema financeiro.

ii) Receita com prestação de serviços

A receita com prestação de serviços é reconhecida na medida em que os serviços são prestados e corresponde a administração da construção e consultoria técnica realizada pela Companhia, para as empresas controladas, onde são realizadas as incorporações imobiliárias.

3.17. Avaliação do valor recuperável de ativos não financeiros

Os valores contábeis dos ativos não financeiros da Companhia, imobilizado e intangível são revisados a cada data de encerramento do exercício para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Se houver indicação de perda, o valor recuperável do ativo é estimado e o valor contábil ajustado ao valor recuperável. No caso dos ativos intangíveis com vida útil indefinida, o valor recuperável é testado anualmente, independentemente de indicação de perda.

A Administração da Companhia e suas controladas também revisa, periodicamente, o valor líquido realizável dos imóveis a comercializar, com o objetivo de identificar evidências que sinalizem a redução dos preços de venda em decorrência de danos físicos ou obsolescência, ou aumento dos custos estimados a serem incorridos para realizar a venda (Nota Explicativa nº 2.5 – item f)

3.18. Receitas e despesas financeiras

As receitas financeiras compreendem, substancialmente, as receitas de juros e variações monetárias sobre aplicações financeiras e ajuste ao valor justo de instrumentos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado.

As despesas financeiras compreendem, substancialmente, as despesas incorridas com juros e variações monetárias sobre empréstimos e financiamentos e CRI, ajuste ao valor justo de instrumentos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado e despesas bancárias incorridas nos contratos de financiamentos de adquirentes de unidades imobiliárias, nos casos em que as empresas controladas assumem o ônus da despesa nos termos contratuais.

As receitas e despesas financeiras, originadas de ativos e passivos financeiros mensurados ao custo amortizado são reconhecidos no resultado pelo método de juros efetivos.

3.19. Informação por segmento

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

3.20. Benefícios a empregados

Os salários e benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, as remunerações fixas (salários, INSS, FGTS, férias, 13º salário, entre outros) e remunerações variáveis, tais como as participações nos lucros e gratificações.

Esses benefícios são registrados no resultado do exercício à medida que são incorridos.

A Companhia outorgou aos administradores e empregados ("beneficiários") da Companhia, eleitos como participantes do programa, opções de compra de ações liquidáveis em ações, as quais somente poderão ser exercidas após prazos específicos de carência. Essas opções são mensuradas ao valor justo, determinado pelo método de avaliação "*Black-Scholes*" nas datas de outorga das opções concedidas e são reconhecidas, linearmente, no resultado operacional, na rubrica "Despesas administrativas", pelo período de carência, em contrapartida de reservas de capital, no patrimônio líquido, à rubrica "Opções de ações outorgadas".

A Companhia revisa, anualmente, suas estimativas da quantidade de opções que terão seus direitos adquiridos, considerando as condições de aquisição não relacionadas ao mercado e as condições por tempo de serviço. A Companhia reconhece o impacto da revisão das estimativas iniciais, se houver, no resultado do exercício em que for identificado o ajuste de estimativa, em contrapartida no patrimônio líquido.

A Companhia e suas controladas não mantêm planos de previdência privada ou plano de aposentadoria.

3.21. Resultado por ação

O valor do resultado básico por ação para o lucro ou prejuízo atribuível aos titulares de ações ordinárias da Companhia é calculado dividindo-se o lucro ou prejuízo atribuível aos titulares de ações ordinárias da Companhia pelo número médio ponderado de ações ordinárias em poder dos acionistas (excluídas as mantidas em tesouraria) durante o exercício.

O objetivo da informação é o de proporcionar a mensuração da participação de cada ação da companhia no desempenho da entidade durante o exercício.

O cálculo do valor do resultado diluído por ação para o lucro ou o prejuízo atribuível aos titulares das ações ordinárias da Companhia e atribuível a esses titulares, considera o ajuste do lucro ou o prejuízo atribuível a esses titulares, bem como o número médio ponderado de ações totais em poder dos acionistas (ações em circulação), para refletir os efeitos de todas as ações ordinárias potenciais diluidoras.

O objetivo do resultado diluído por ação é o de fornecer uma medida da participação de cada ação ordinária no desempenho da companhia e, ao mesmo tempo, refletir os efeitos de todas as ações ordinárias potenciais diluidoras em circulação durante o período.

3.22. Demonstrações do Valor Adicionado ("DVA")

A Companhia elaborou as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA) individuais e consolidadas, nos termos da NBC TG 09 (R1) – Demonstração do Valor Adicionado, considerando algumas reclassificações para o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023, como parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas conforme é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicável às Companhias abertas, enquanto que para IFRS representam informação financeira adicional, requeridas como parte das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

A DVA tem o objetivo de demonstrar o valor da riqueza gerada pela Companhia e suas controladas, a sua distribuição entre os elementos que contribuíram para a geração dessa riqueza, tais como empregados, financiadores, acionistas, governo e outros, bem como a parcela da riqueza não distribuída.

3.23. Sociedade em Contas de Participação ("SCP")

Para viabilização de alguns dos projetos imobiliários, a Companhia firmou acordos com parceiros empreendedores em alguns negócios, os quais são denominados como sócios participantes, de acordo com o Art. 991 do Código Civil. As obrigações com os parceiros são constituídas pelos valores aportados pelos mesmos, somados aos resultados acumulados que lhes competem nos respectivos empreendimentos. As obrigações serão liquidadas na medida em que ocorrer a distribuição de lucros nos empreendimentos imobiliários. Nesses acordos a Companhia figura como o sócio ostensivo, sendo o responsável legal pelos riscos e obrigações dos empreendimentos imobiliários conforme previsto na Lei. Desta forma, todos os ativos e passivos relacionados a estes acordos são apresentados integralmente nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia.

3.24. Arrendamentos

Arrendamentos em que a Companhia é arrendador

O arrendamento é classificado como arrendamento financeiro se transferir substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade do ativo subjacente e classificado como operacional se não transferir substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade do ativo subjacente.

Arrendamentos em que a Companhia é arrendatário

A Companhia avalia se um contrato é ou contém arrendamento, se ele transmite o direito de controlar o uso do ativo identificado por um período de tempo, em troca de contraprestações. Tal avaliação é realizada no momento inicial. Isenções são aplicadas para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor.

O custo do ativo de direto de uso compreende: **(i)** o valor da mensuração inicial do passivo de arrendamento; **(ii)** quaisquer pagamentos de arrendamentos efetuados até a data; **(iii)** custos diretos incorridos; e **(iv)** estimava de custos a serem incorridos na desmontagem e remoção do ativo, quando aplicável.

O passivo de arrendamento é mensurado ao valor presente dos pagamentos de arrendamento, descontados pela taxa implícita ou taxa incremental sobre empréstimos do arrendatário e representa a obrigação de efetuar os pagamentos do arrendamento.

Na mensuração do passivo de arrendamento, as contraprestações incorporam a inflação efetiva até o período corrente e são descontadas a taxas nominais que representam os custos de captação da Companhia. Ao considerar os fluxos futuros com expectativa inflacionária, a Companhia avaliou como não materiais os impactos no passivo de arrendamento e ativo de direito de uso, nas despesas de depreciação e despesa financeira.

Ao determinar o prazo de arrendamento, a Companhia considera todos os fatos e circunstâncias que criam um incentivo econômico para exercer a opção de extensão, ou não exercer uma opção de rescisão. As opções de extensão (ou períodos após as opções de rescisão) são incluídas no prazo de arrendamento apenas se o prazo de arrendamento for razoavelmente certo de ser estendido (ou não rescindido).

A avaliação é revista se ocorrer um evento significativo ou uma alteração significativa nas circunstâncias que afete essa avaliação e que esteja dentro do controle da Companhia. A avaliação de extensão dos contratos afeta o valor dos passivos de arrendamentos e dos ativos de direito de uso reconhecidos.

No resultado do exercício é reconhecida uma despesa de depreciação do ativo de direito de uso e uma despesa de juros do passivo de arrendamento.

3.25. Novas normas, alterações e interpretações

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

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

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

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

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

Acrescenta requerimentos de divulgação sobre informações qualitativas e quantitativas acerca dos acordos de financiamento de fornecedores. Não foram identificados impactos decorrentes das referidas alterações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia

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

As alterações esclarecem os critérios para mensuração e realocação de transações de venda do imóvel em atendimento aos requerimentos da IFRS15. Não foram identificados impactos decorrentes das referidas alterações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia.

Normas vigentes a partir de 1º de janeiro de 2025

A Administração avalia as alterações requeridas, que poderão, eventualmente, gerar impacto em divulgações de períodos subsequentes da Companhia:

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

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

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

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

- **IFRS S1 e IFRS S2**

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

- **IFRS 18 – Apresentação e divulgação das demonstrações contábeis**

As alterações propostas têm por objetivo dar maior consistência na apresentação e divulgação das demonstrações contábeis, por meio de informações que possam permitir aos investidores uma melhor base para analisar e comparar o desempenho das empresas. Entre as principais alterações, estão: **(i)** novas categorias e subtotais na demonstração dos resultados: operacional, investimento e financiamento; **(ii)** divulgação em notas explicativas sobre métricas não contábeis (EBITDA); e **(iii)** apresentação das despesas operacionais especificadas por natureza. A norma tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2027.

- **OCPC 10 – Créditos de Carbono (tCO2e), Permissões de emissão (*allowances*) e Crédito de Descarbonização (CBIO) – Apresentação e divulgação das demonstrações contábeis**

A orientação tem como objetivo tratar dos requisitos básicos de reconhecimento, mensuração e evidenciação a serem observados pelas entidades na originação ou negociação de créditos de carbono, permissões de emissão e créditos de descarbonização. Além disso, trata de eventuais passivos associados, sejam eles decorrentes de obrigações legais ou não formalizadas. A norma tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2025

Além destas, a Companhia não identificou outras normas ou alterações de normas IFRS ou interpretações IFRIC que estejam em vigor e que poderiam ter impacto material sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas. A Companhia também não adotou antecipadamente nenhuma outra norma.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Caixa e equivalentes de caixa				
Caixa	463	303	465	303
Bancos e aplicações financeiras **(a)**	305.111	92.270	733.302	311.879
Total	**305.574**	**92.573**	**733.767**	**312.182**
Aplicações financeiras com restrições e outras				
Aplicações financeiras com restrições **(b)**	-	-	67.704	113.228
Outras aplicações financeiras	644	626	644	626
Total	**644**	**626**	**68.348**	**113.854**
Total caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	**306.218**	**93.199**	**802.115**	**426.036**
Circulante	305.574	92.573	801.471	425.410
Não circulante	**644**	**626**	**644**	**626**

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

(b) referem-se a saldos bancários com restrições, mantidos em aplicações financeiras. Os recursos são liberados conforme a regularização pelos promitentes compradores junto aos cartórios, dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias.

5. Contas a receber

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Unidades em construção	702.619	446.380
Unidades concluídas	305.261	265.809
Provisão de distrato **(a)**	(99.157)	(79.477)
Provisão para Perda Esperada com Créditos **(b)**	(47.194)	(41.320)
Ajuste a valor presente **(c)**	(34.358)	(21.016)
Total	**827.171**	**570.376**
Circulante	565.970	418.485
Não circulante	**261.201**	**151.891**

(a) refere-se à provisão para distratos de contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não repassadas ao agente financeiro responsável pelo financiamento dos adquirentes constituída por meio do desreconhecimento das receitas e custos apropriados, líquida de parcela retida dos adquirentes nos termos contratuais, em linha com o Ofício CVM nº 02/2018, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita (Nota Explicativa nº 3.16, item c).

(b) refere-se à provisão para perda esperada sobre os recebíveis, relacionados a "pró-soluto" para ajustar o ativo financeiro ao valor recuperável de acordo com a NBC TG 48. No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Administração revisou a estimativa de perda esperada com os seus recebíveis relacionados a "*pró soluto*", considerando em seu cálculo, a análise de da base histórica de inadimplência e o *aging* de vencimento dos montantes a receber, definindo a perda esperada por faixa de vencimento (Nota Explicativa no 3.4). O resultado apurado no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024 foi uma despesa de R$5.874 (despesa de R$ 23.679 em 31 de dezembro de 2023).

(c) a Taxa de desconto para o cálculo do AVP da Companhia e suas controladas é a maior entre: **(i)** a taxa de captação média ponderada da Companhia e suas controladas descontada pelo IPCA projetado; e **(ii)** a taxa efetiva da NTN-B (Nota Explicativa no 3.15). O efeito do ajuste a valor presente apropriado no resultado consolidado em receita líquida no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi uma despesa de R$ 13.342 (despesa de R$ 5.574 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023).

A taxa de desconto aplicada para os contratos variou de 6,94% a 7,52% a.a. no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (6,71% a 7,76%. a.a. em 31 de dezembro de 2023). Os saldos de contas a receber de clientes vinculados à Caixa Econômica Federal, principal contas a receber das controladas, não possuem atualizações monetárias ou remuneração de juros, enquanto os saldos referentes às contas a receber, representadas pelos financiamentos concedidos diretamente pelas controladas da Companhia são corrigidos pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a obtenção do Habite-se e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) ou Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), calculados no sistema de amortização da tabela *Price*.

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

	Consolidado	
	31/12/2024	**31/12/2023**
Vencidas		
Até 60 dias	67.398	37.642
De 61 a 90 dias	11.505	20.757
De 91 a 180 dias	19.683	24.832
Acima de 180 dias	32.933	20.923
Subtotal	**131.519**	**104.154**
A vencer		
Até 01 ano	542.771	414.627
Até 03 anos	265.633	145.109
Acima de 03 anos	67.957	48.299
Subtotal	**876.361**	**608.035**
Total vencidas e a vencer	**1.007.880**	**712.189**
Perda Esperada com Crédito (PEC), provisão para distrato e ajuste a valor presente		
Perda esperada com crédito	(47.194)	(41.320)
Provisão para distrato	(99.157)	(79.477)
Ajuste a valor presente	(34.358)	(21.016)
Total	**(180.709)**	**(141.813)**
Total	**827.171**	**570.376**

A movimentação das perdas esperadas com créditos e da provisão para distratos nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2024 e 2023, está assim representada:

Movimentação da provisão para distratos

	Consolidado	
	31/12/2024	**31/12/2023**
Saldo inicial	**(79.477)**	**(7.735)**
Adições	(27.568)	(71.742)
Reversões	7.888	-
Saldo final	**(99.157)**	**(79.477)**

Movimentação das perdas esperadas com créditos

	Consolidado	
	31/12/2024	**31/12/2023**
Saldo inicial	**(41.320)**	**(17.641)**
Adições	(33.121)	(23.679)
Reversões	27.247	-
Saldo final	**(47.194)**	**(41.320)**

6. Imóveis a comercializar

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	**31/12/2023**	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Imóveis concluídos	-	-	49.567	68.641
Imóveis em construção	-	-	410.785	479.110
Terrenos para futuras incorporações **(II)**	2.831	701	220.389	324.972
Adiantamento a fornecedores (elevadores)	-	-	38.621	14.815
Provisão para distratos	-	-	65.808	54.643
encargos financeiros capitalizados	-	-	6.192	6.805
Mais valia - aquisição empresa controlada (terrenos) **(i)**	-	-	20.764	2.416
Total	**2.831**	**701**	**812.126**	**951.402**
Circulante	-	-	760.261	844.451
Não circulante	**2.831**	**701**	**51.865**	**106.951**

(i) inclui mais valia R$ 2.073 (R$2.416 em 31 de dezembro de 2023), por aquisição de investimento da controladora (Nota Explicativa nº 10, item a); e R$18.691, por aquisição de investimento da empresa controlada Plano Columbia Empreendimentos Imobiliários Ltda (Nota Explicativa nº 10, item f); e

(ii) inclui aquisição de terreno realizada pela controlada Plano Zambézia no montante de R$35.572 (Nota Explicativa nº 9, item ii) e gastos incorridos com pesquisas ambientais, documentação, entre outros, assim como, adiantamentos de pagamentos pelos terrenos, que precedem a escritura definitiva dos terrenos.

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024, o estoque de terrenos (*landbank*) com um potencial de vendas foi de R$ 27.600.000 (R$20.972.000 em 31 de dezembro de 2023). O reconhecimento de terrenos em estoque é realizado somente após superadas as condições resolutivas previstas em contrato e mediante a emissão da escritura definitiva.

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

Os encargos financeiros dos financiamentos destinados a construção das unidades imobiliárias das unidades em construção, são capitalizados em "Imóveis a comercializar" e apropriados ao resultado do exercício, na rubrica "custo dos imóveis vendidos", de acordo com o reconhecimento da receita de vendas das unidades vendidas.

Não foram identificadas pela Administração, evidências que sinalizem a redução dos preços de venda em decorrência de danos físicos ou obsolescência, ou aumento dos custos estimados a serem incorridos para realizar a venda para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

A movimentação dos encargos financeiros capitalizados nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 está assim representada:

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	**6.805**	**15.204**
Encargos financeiros incorridos apropriados ao custo dos imóveis vendidos (Nota Explicativa nº 27)	(27.250)	(41.430)
Encargos financeiros capitalizados (Nota Explicativa nº 14)	26.637	33.031
Total	**6.192**	**6.805**

7. Tributos a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
IRPJ e CSLL a recuperar	-	746	-	805
CSRF a recuperar	-	212	-	212
IRRF a recuperar	3.949	5.723	7.743	8.657
Imposto de renda e contribuição social diferidos	1.543	1.082	1.081	661
Outros	717	41	1.179	42
Total	**6.209**	**7.804**	**10.003**	**10.377**
Circulante	3.399	7.804	3.399	10.377
Não circulante	**2.810**	**-**	**6.604**	**-**

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024, por meio de processos de restituição instruídos em junho de 2024, a Companhia restituiu em novembro de 2024, o montante de R$5.374 de créditos fiscais originados de exercícios anteriores.

8. Outros créditos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Adiantamentos a fornecedores	12.239	15.141	13.465	5.028
Adiantamentos a funcionários	1.128	-	4.290	-
Comissões e prêmios	-	-	40.915	25.579
Depósitos judiciais	-	-	2.098	2.098
Outros	658	1	2.991	286
Total	**14.025**	**15.142**	**63.759**	**32.991**

9. Partes relacionadas

Correspondem: **i)** contas correntes entre a Companhia e suas controladas; entre as controladas e os demais sócios nos empreendimentos controlados pela Companhia; e entre a Companhia e empresa controlada em conjunto; e **ii)** contas a pagar por aquisições de empresas realizadas pela Companhia e pela controlada Plano Columbia Empreendimentos Imobiliários Ltda; e pela aquisição de terreno pela controlada Plano Zambézia Empreendimentos Imobiliários Ltda.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Ativo				
Conta corrente com controladas e com empresa controlada em conjunto **(i)**	233.845	34.128	1.354	-
Não circulante	**233.845**	**34.128**	**1.354**	**-**
Passivo				
Conta corrente com controladas **(i)**	390.839	53.419	-	-
Conta corrente entre as controladas e demais sócios nos empreendimentos controlados pela Companhia **(i)**	-	-	11.828	5.546
Outras contas a pagar a partes relacionadas **(ii)**	5.126	5.126	49.251	5.126
Total	**395.965**	**58.545**	**61.079**	**10.672**
Circulante	395.965	56.123	16.954	8.250
Não circulante	**-**	**2.422**	**44.125**	**2.422**

(i) contas correntes entre a Companhia e controladas e controlada em conjunto e entre controladas com demais sócios nos empreendimentos

Na condução normal dos negócios, a Companhia e os demais sócios nos empreendimentos controlados pela Companhia, aportam recursos financeiros para subsidiar a atividade imobiliária das controladas da Companhia, voltados, substancialmente para: a construção de unidades habitacionais; a compra de terrenos; pagamento e reembolso de despesas com estandes de vendas; publicidade e propaganda e demais despesas comerciais; bem como para o pagamento dos custos de construção e demais gastos próprios do desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

Os recursos são repassados às controladas pela Companhia e demais sócios nos empreendimentos, por meio de conta corrente sem prazo de vencimento e são devolvidos na medida em que há disponibilidade de caixa nos empreendimentos e/ou são capitalizados, observando as restrições legais para a movimentação de recursos financeiros dos empreendimentos que submeteram o patrimônio da incorporação imobiliária ao regime de afetação, nos termos da Lei 4.591/64. A Companhia não espera perdas na realização dos saldos a receber com partes relacionadas.

Os saldos das transações entre a Companhia e controlada em conjunto; entre as controladas da Companhia e demais sócios nos empreendimentos; e originados de aquisições de terreno e de sociedades, não são eliminados na consolidação.

Os saldos de contas correntes e de outras contas a pagar, ativos e passivos, estão registrados com base nos valores contábeis como segue:

Controladora – ativo não circulante

	Controladora	
Conta corrente da Companhia com controladas	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Plano & Vendas Consultoria de Imóveis Ltda.	12.233	-
Plano Cambuí Empreendimentos Imobiliários Ltda.	972	-
Plano Angelim Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.638	2.611
Plano Pinheiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.149	-
Plano Danúbio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.577	-
Plano Madeira Empreendimentos Imobiliários. Ltda.	94	-
Plano Paraíba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	130	-
Plano Sena Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.300	-
Plano Reno Empreendimentos Imobiliários Ltda.	16.493	-
Plano Aracati Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.548	-
Plano Tapajós Empreendimentos Imobiliários Ltda.	26.980	-
Plano Paranapanema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3	-
Plano Biritiba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	13.245	-
Plano Guaporé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.255	2.782
Plano Jari Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.912	-
Plano Jaguaribe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	18.456	-
Plano Japurá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.718	9.614
Plano Sarapuí Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.108	-
Plano Sorocaba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	15.522	-
MAP Rio Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.606	13.114
Plano Congo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.774	-
Plano Candeias Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22	-
Plano Purus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	633	-
Plano Dom Manuel Empreendimentos Imobiliários Ltda.	18.437	4.499
Plano Capivari Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20.564	-
Living Brotas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	56	-
Plano Pirapora Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.904	-
Plano Timbó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.197	-
Plano Gravataí Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.272	-
Plano Tiete Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.443	79
Plano Eufrates Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.416	-
Plano Videira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.584	-
Plano Xingu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	183	-
Plano Caraíva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	595	-
Plano Marajó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9	-
Plano Mucuri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	395	-
Plano Paraguaçu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4	-
Plano Itararé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.854	-
Plano Mississipi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	226	-
Plano Ágata Empreendimentos Imobiliários Ltda.	934	-
Plano Ambar Empreendimentos Imobiliários Ltda.	128	-
Plano Ametista Empreendimentos Imobiliários Ltda.	84	-
Plano Fosfato Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	-
Plano Trisul Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.354	-
AK 19 Empreendimentos e Participações Ltda.	2.958	-
Plano Giovanni Gronchi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.830	1.429
Total	**233.845**	**34.128**

Controladora – passivo circulante

	Controladora	
Conta corrente da Companhia com controladas	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Plano Cambara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	14.474	-
Plano Jacarandá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	13.250	-
Plano Laranjeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.954	
Plano Cabreúva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	636	-
Plano Carvalho Empreendimentos Imobiliários Ltda.	33.619	35.694
Plano Peroba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.622	-
Plano Guarita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.443	-
Plano Coqueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	13.338	-
Plano Magnolia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	151	-
Plano Limeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	15.770	-
Plano Amazonas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.070	-
Plano Tocantins Empreendimentos Imobiliários Ltda.	17.531	-
Plano Araguaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	290	-
Plano Solimões Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.276	-
Plano Tigre Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.604	-
Plano São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	36.387	-
Plano Colorado Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.794	-
Plano Columbia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	33.932	-
Plano Jordao Empreendimentos Imobiliários Ltda.	53.093	-
Plano Nilo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	816	-
Plano Paraná Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.013	-
MAP Rio Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20	-
Plano Canoas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	23.621	-
Plano Iguaçu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.741	9.165
Plano Ipiranga Empreendimentos Imobiliários Ltda.	54.341	-
Plano Juruá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.720	-
Plano Tejo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.622	-
Plano Piracicaba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	711	8.560
Total	**390.839**	**53.419**

Consolidado – ativo não circulante

	Consolidado	
Conta corrente da Companhia com empresa controlada em conjunto	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Plano Trisul Vetiver Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.354	-
Total	**1.354**	**-**

Consolidado – passivo circulante

Conta corrente com demais sócios nos empreendimentos controlados pela Companhia	Consolidado	
	31/12/2024	**31/12/2023**
Mundo Apto Empreendimentos e Participações Ltda.	3.107	3.107
VR Desenvolvimento de Negócios S.A.	8.721	2.439
Total	**11.828**	**5.546**

(ii) outras contas a pagar da Companhia com partes relacionadas

Correspondem aos saldos remanescentes a pagar: **i)** pela aquisição pela Companhia das sociedades controladas Plano Cambará Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Plano Cambará); e Plano Laranjeira Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Plano Laranjeira); **ii)** pela aquisição de 26% da participação detida pela Plano Eucalipto Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Plano Eucalipto), na AK 19 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (AK19), pela Plano Colúmbia Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Plano Colúmbia) (Nota Explicativa nº 10, item f); e **iii)** pela aquisição de terreno da Plano Macieira Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Plano Macieira), pela Plano Zambézia Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Plano Zambézia) (Nota Explicativa nº 6).

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

A liquidação das aquisições de controladas realizadas pela Companhia prevê pagamentos de acordo com o fluxo do recebimento das vendas do respectivo empreendimento, sendo os saldos corrigidos pela variação do CDI até o lançamento do empreendimento e pela variação do INCC, após o lançamento do empreendimento.

Os valores a pagar pelas aquisições da AK 19 e do terreno, realizadas pelas controladas, são atualizados pelo IPCA e serão liquidados por parcelas correspondentes a um percentual do VGV (Valor Geral em Vendas das unidades comercializadas do respectivo empreendimento), até a liquidação do contas a pagar, conforme estabelecido em contrato entre as partes. O fluxo de pagamento é vinculado diretamente com o fluxo de recebimento das unidades vendidas do respectivo empreendimento.

Os saldos de contas a pagar são descontados a valor presente (Nota Explicativa nº 3.15).

A composição do contas a pagar pelas aquisições de empresas e de terreno, é como segue:

	Controladora e consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Plano & Plano Construções e Participações Ltda. - aquisição da Plano Cambara pela Companhia	2.704	2.704
Plano & Plano Construções e Participações Ltda. - aquisição da Plano Laranjeira pela Companhia	2.422	2.422
Plano Eucalipto - aquisição da AK 19 (Nota Explicativa nº 10)	8.553	-
Plano Macieira - aquisição de terreno pela Plano Zambézia	35.572	-
Total	**49.251**	**5.126**
Circulante	5.126	2.704
Não circulante	**44.125**	**2.422**

O cronograma de vencimento dessas obrigações está demonstrado a seguir:

	Controladora e consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
2024	-	2.704
2025	5.126	2.422
Acima de 2026	44.125	-
Total	**49.251**	**5.126**

Contrato de aluguel

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

Remuneração de pessoal-chave da Administração

A remuneração global dos diretores estatutários registrada no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024 foi de R$ 23.890 e R$ 23.620, respectivamente na controladora e no consolidado (em dezembro de 2023 foi R$ 13.345 na controladora e R$ 14.567, no consolidado). Essas despesas encontram-se registradas na rubrica "Remuneração de administradores" e apresentadas na Nota Explicativa nº 29.

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

10. Investimentos e provisão para perdas com investimentos

a) Composição do saldo

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Investimentos				
Em controladas	1.179.774	735.115	-	-
Em controlada em conjunto	1.266	-	1.266	-
Em coligadas	490	1.061	1.490	1.061
Mais valia na aquisição de investimentos	2.073	2.416	-	
Total	**1.183.603**	**738.592**	**1.756**	**1.061**

Provisão para perda com investimentos

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Em controladas	**24.847**	**6.173**	**-**	**-**

b) Movimentações dos investimentos

Nos quadros a seguir estão resumidas as principais movimentações nos investimentos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Saldo em 1º de janeiro	**732.419**	**633.207**	**1.061**	**1.534**
Adição de investimentos - aquisição/integralização de capital/AFAC em controladas	10.473	221.956	2.815	-
Baixa de investimentos	(20.000)	(13)	-	-
Mais valia na aquisição de investimento	-	2.767	-	
Amortização da mais valia na aquisição de investimento	(343)	(351)	-	-
Dividendos recebidos	(61.820)	(495.608)	-	-
Equivalência patrimonial - controladas, controlada em conjunto e coligadas	478.027	370.461	(2.120)	(473)
Investimentos antes da provisão para perda	1.158.756	732.419		1.061
Provisão para perda com investimentos em controladas com passivo a descoberto (Passivo não circulante)	24.847	6.173	-	-
Total	**1.183.603**	**738.592**	**1.756**	**1.061**

c) Principais informações dos investimentos em controladas e coligadas e controlada em conjunto

		31/12/2024					
		Balanço patrimonial				Controladora	
Investida	(%) Particip.	Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
Plano Pinheiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	26.799	22.383	3.188	1.228	4.416	1.228
Plano Amazonas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	39.684	10.443	23.189	6.052	29.241	6.052
Plano Madeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	736	519	311	(94)	217	(94)
Plano Cambara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	81.917	21.274	43.683	16.960	60.643	16.960
Plano Cambuí Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	7.135	2.181	4.341	613	4.954	613
Plano Carvalho Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	49.885	2.918	48.271	(1.304)	46.967	(1.304)
Plano Peroba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19.352	1.983	11.138	6.231	17.369	6.231
Plano Jacarandá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	85.246	26.038	21.557	37.651	59.208	37.651
Living Brotas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	59	1.030	(942)	(29)	(971)	(29)
Plano Xingu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.291	1.500	728	63	791	63
Plano Angelim Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1.803	8.907	(3.394)	(3.710)	(7.104)	(3.710)
Plano Guarita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	50.648	22.032	8.347	20.269	28.616	20.269
Plano Limeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	42.664	9.686	16.575	16.403	32.978	16.403
Plano Videira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	13.563	6.074	7.493	(4)	7.489	(4)
Plano Solimões Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	12.527	1.694	4.790	6.043	10.833	6.043
Plano Paraíba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	158	233	(17)	(58)	(75)	(58)
Plano Magnólia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	674	47	573	54	627	54
Plano Cabreúva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.167	146	1.814	207	2.021	207
Plano Coqueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	34.353	7.598	7.437	19.318	26.755	19.318
Plano Iguaçu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	140.642	87.714	24.039	28.889	52.928	28.889
Plano Danúbio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	11.521	6.790	4.779	(48)	4.731	(48)
Plano Tiete Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	11.876	12.141	425	(690)	(265)	(690)
Plano Araguaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	945	222	797	(74)	723	(74)
Plano Tocantins Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	27.930	1.862	27.867	(1.799)	26.068	(1.799)
Plano Nilo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	3.491	428	2.857	206	3.063	206
Plano Colorado Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	29.395	4.338	15.598	9.459	25.057	9.459
Subtotal		**-**	**-**	**-**	**-**	**437.280**	**161.836**

		31/12/2024					
		Balanço patrimonial				Controladora	
Investida	(%) Particip.	Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
Plano Ipiranga Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	116.237	61.735	25.128	29.374	54.502	29.374
Plano Tigre Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	25.720	2.889	13.514	9.317	22.831	9.317
Plano São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	127.190	34.684	42.145	50.361	92.506	50.361
Plano Sena Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.862	2.855	265	(258)	7	(258)
Plano Columbia Empreendimentos Imobiliários Ltda. **(f)**	100,00%	80.374	38.984	38.836	2.554	41.390	2.554
Plano & Vendas Consultoria de Imóveis Ltda.	100,00%	4.168	16.714	(1.433)	(11.113)	(12.546)	(11.113)
Plano Jordao Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	158.708	34.842	55.064	68.802	123.866	68.802
Plano Paraná Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	38.091	9.764	12.806	15.521	28.327	15.521
Plano Piracicaba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	51.886	45.860	4.098	1.928	6.026	1.928
Plano Tejo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	45.148	17.315	21.449	6.384	27.833	6.384
Plano Reno Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	70.128	65.743	4.238	147	4.385	147
Plano Aracati Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	4.131	1.561	2.768	(198)	2.570	(198)
Plano Eufrates Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	67.394	32.807	14.059	20.528	34.587	20.528
Plano Tapajós Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	140.380	131.636	8.071	673	8.744	673
Plano Laranjeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	60.644	25.205	25.650	9.789	35.439	9.789
Plano Pitangueiras Empreendimentos Imobiliários Ltda.- SCP	99,99%	26.045	381	25.187	477	25.671	477
Plano Biritiba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	77.553	62.861	21.361	(6.669)	14.692	(6.669)
Plano Canoas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	101.385	37.581	19.583	44.221	63.804	44.221
Plano Guaporé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	17.665	18.043	(104)	(274)	(189)	(137)
Plano Jarí Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16.371	15.467	710	194	904	194
Plano Paranapanema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	6	3	7	(4)	3	(4)
Subtotal		**-**	**-**	**-**	**-**	**575.352**	**241.891**

		31/12/2024					
		Balanço patrimonial				Controladora	
Investida	(%) Particip.	Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
Plano Jaguaribe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18.843	21.629	1.730	(4.516)	(2.786)	(4.516)
Plano Japurá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	60,00%	100.046	65.806	(7.161)	41.401	20.544	24.841
Plano Pirapora Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	5.033	4.960	271	(198)	73	(198)
Plano Sarapuí Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	7.638	4.809	2.969	(140)	2.829	(140)
Plano Sorocaba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	40.779	37.509	2.275	995	3.270	995
Plak 1 - Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	50,00%	86.066	47.012	10.628	28.426	19.527	14.213
MAP Rio Branco Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	50,00%	72.259	68.306	(598)	4.551	1.940	2.278
Plano Congo Empreendimentos Imobiliários Ltda. **(i)**	100,00%	4.734	4.022	903	(191)	712	(191)
Plano Gravataí Empreendimentos Imobiliários Ltda. **(i)**	100,00%	4.149	4.586	227	(664)	(437)	(664)
Plano Juruá Empreendimentos Imobiliários Ltda. **(i)**	100,00%	15.392	12.628	327	2.437	2.764	2.437
Plano Purus Empreendimentos Imobiliários Ltda. **(i)**	100,00%	1.508	670	924	(86)	838	(86)
Plano Timbo Empreendimentos Imobiliários Ltda. **(i)**	100,00%	1.970	1.206	813	(49)	764	(49)
Plano Dom Manoel Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	71.086	68.925	1.389	772	2.161	772
Plano Giovanni Gronchi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	188.501	66.311	76.097	46.093	85.533	32.265
Plano Capivari Empreendimentos Imobiliários Ltda. **(ii)**	100,00%	87.495	82.487	-	5.008	5.008	5.008
Plano Caraiva Empreendimentos Imobiliários Ltda. **(ii)**	100,00%	462	596	-	(134)	(134)	(134)
Plano Marajó Empreendimentos Imobiliários Ltda. **(ii)**	100,00%	4	9	-	(5)	(5)	(5)
Plano Mucuri Empreendimentos Imobiliários Ltda.. **(ii)**	100,00%	295	399	-	(104)	(104)	(104)
Plano Paraguaçu Empreendimentos Imobiliários Ltda. **(ii)**	100,00%	1	4	-	(3)	(3)	(3)
BRO 2020 Participações S.A. **(iv)**	1,84%	-	-	-	-	490	(571)
Subtotal		**-**	**-**	**-**	**-**	**142.984**	**76.148**

		31/12/2024					
		Balanço patrimonial				Controladora	
Investida	(%) Particip.	Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
Plano Candeias Empreendimentos Imobiliários Ltda. **(ii)**	100,00%	3	23	10	(30)	(20)	(30)
Plano Itarare Empreendimentos Imobiliários Ltda. **(ii)**	100,00%	2.054	2.067	10	(23)	(13)	(23)
Plano Mississipi Empreendimentos Imobiliários Ltda. **(ii)**	100,00%	239	237	10	(8)	2	(8)
Plano Paranagua Empreendimentos Imobiliários Ltda. **(ii)**	100,00%	9	-	10	(1)	9	(1)
Plano Taquari Empreendimentos Imobiliários Ltda. **(ii)**	100,00%	9	-	10	(1)	9	(1)
Plano Agata Empreendimentos Imobiliários Ltda. **(ii)**	100,00%	796	940	10	(154)	(144)	(154)
Plano Ambar Empreendimentos Imobiliários Ltda. **(ii)**	100,00%	123	130	10	(17)	(7)	(17)
Plano Ametista Empreendimentos Imobiliários Ltda. **(ii)**	100,00%	73	84	10	(21)	(11)	(21)
Plano Fosfato Empreendimentos Imobiliários Ltda. **(ii)**	100,00%	17	50	10	(43)	(33)	(43)
Plano Magnesio Empreendimentos Imobiliários Ltda. **(ii)**	100,00%	9	-	10	(1)	9	(1)
Plano Trisul Empreendimentos Imobiliários Ltda. **(ii) e (iii)**	50,00%	54.991	52.459	5.630	(3.098)	1.266	(1.549)
Subtotal						**1.067**	**(1.848)**
Mais valia de ativos líquida	-	-	-	-	-	2.073	-
Provisão para perda com investimentos	-	-	-	-	-	24.847	-
Total investimentos na controladora	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**1.183.603**	**478.027**

(i) sociedades controladas constituídas no exercício de 2023; e

(ii) sociedades controladas/coligadas constituídas ou adquiridas no exercício de 2024.

(iii) sociedade controlada em conjunto

(iv) sociedade coligada

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

		31/12/2023					
		Balanço patrimonial				Controladora	
Investida	(%) Particip.	Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
Plano Ipiranga Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	60.954	35.826	4.183	20.945	25.128	20.945
Plano Tigre Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	30.167	16.653	8.177	5.337	13.514	5.337
Plano São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	136.506	94.361	14.226	27.919	42.145	27.919
Plano Sena Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	5.018	4.753	(7.445)	7.710	265	7.710
Plano Columbia Empreendimentos Imobiliários Ltda. **(f)**	100,00%	59.000	20.164	22.162	16.674	38.836	16.674
Plano & Vendas Consultoria de Imóveis Ltda.	100,00%	4.021	5.454	14.344	(15.777)	(1.433)	(15.777)
Plano Jordao Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	150.972	95.908	1.812	53.252	55.064	53.252
Plano Paraná Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	39.413	26.607	502	12.304	12.806	12.304
Plano Piracicaba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	71.075	46.977	20.362	3.736	24.098	3.736
Plano Tejo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	50.266	28.817	428	21.021	21.449	21.021
Plano Reno Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	4.723	485	7.583	(3.345)	4.238	(3.345)
Plano Aracati Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.811	43	2.809	(41)	2.768	(41)
Plano Eufrates Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	51.035	36.976	(733)	14.792	14.059	14.792
Plano Tapajós Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	86.378	78.306	8.293	(221)	8.072	(221)
Plano Laranjeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	63.677	38.027	10.230	15.420	25.650	15.420
Plano Pitangueiras Empreendimentos Imobiliários Ltda.- SCP	99,99%	25.511	322	23.497	1.692	25.194	1.692
Plano Biritiba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	65.908	44.548	18.061	3.299	21.360	3.299
Plano Canoas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	51.010	31.427	14.884	4.699	19.583	4.699
Plano Guaporé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	5.499	5.603	(135)	31	(52)	16
Plano Jarí Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	710	-	773	(63)	710	(63)
Plano Paranapanema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	07	-	652	(645)	07	(645)
Subtotal						**353.461**	**188.724**

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

(i) sociedades controladas constituídas no exercício 2023;

(ii) sociedade coligada.

d) Movimentação dos investimentos na controladora

			31/12/2024				
Investida	**(%) Particip.**	**Saldo final 31/12/2023**	**Adições**	**Amortização Mais valia**	**Dividendos**	**Equivalência patrimonial**	**Saldo final**
Plano Pinheiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	**3.188**	-	-	-	1.228	**4.416**
Plano Amazonas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	**56.209**	-	-	(33.020)	6.052	**29.241**
Plano Madeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	**311**	-	-	-	(94)	**217**
Plano Cambara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	**43.683**	-	-	-	16.960	**60.643**
Plano Cambuí Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	**4.341**	-	-	-	613	**4.954**
Plano Carvalho Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	**48.271**	-	-	-	(1.304)	**46.967**
Plano Peroba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	**11.138**	-	-	-	6.231	**17.369**
Plano Jacarandá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	**21.557**	-	-	-	37.651	**59.208**
Living Brotas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	**(942)**	-	-	-	(29)	**(971)**
Plano Xingu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	**729**	-	-	-	62	**791**
Plano Angelim Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	**(3.394)**	-	-	-	(3.710)	**(7.104)**
Plano Guarita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	**8.347**	-	-	-	20.269	**28.616**
Plano Limeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	**16.575**	-	-	-	16.403	**32.978**
Plano Videira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	**5.493**	2.000	-	-	(4)	**7.489**
Plano Solimões Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	**4.790**	-	-	-	6.043	**10.833**
Plano Paraíba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	**(17)**	-	-	-	(58)	**(75)**
Plano Magnolia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	**573**	-	-	-	54	**627**
Plano Cabreúva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	**1.814**	-	-	-	207	**2.021**
Plano Coqueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	**7.437**	-	-	-	19.318	**26.755**
Plano Iguaçu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	**24.039**	-	-	-	28.889	**52.928**
Plano Danúbio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	**4.779**	-	-	-	(48)	**4.731**
Plano Tiete Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	**425**	-	-	-	(690)	**(265)**
Plano Araguaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	**797**	-	-	-	(74)	**723**
Plano Tocantins Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	**27.867**	-	-	-	(1.799)	**26.068**
Plano Nilo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	**2.857**	-	-	-	206	**3.063**
Plano Colorado Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	**15.598**	-	-	-	9.459	**25.057**
Subtotal		**306.465**	**2.000**	**-**	**(33.020)**	**161.835**	**437.280**

			31/12/2024				
Investida	(%) Particip.	Saldo final 31/12/2023	Adições (baixas)	Amortização Mais valia	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldo final
Plano Ipiranga Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	**25.128**	-	-	-	29.374	**54.502**
Plano Tigre Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	**13.514**	-	-	-	9.317	**22.831**
Plano São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	**42.145**	-	-	-	50.361	**92.506**
Plano Sena Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	**265**	-	-	-	(258)	**7**
Plano Columbia Empreendimentos Imobiliários Ltda. **(f)**	100,00%	**38.836**	-	-	-	2.554	**41.390**
Plano & Vendas Consultoria De Imóveis	100,00%	**(1.433)**	-	-	-	(11.113)	**(12.546)**
Plano Jordao Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	**55.064**	-	-	-	68.802	**123.866**
Plano Paraná Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	**12.806**	-	-	-	15.521	**28.327**
Plano Piracicaba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	**24.098**	(20.000)	-	-	1.928	**6.026**
Plano Tejo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	**21.449**	-	-	-	6.384	**27.833**
Plano Reno Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	**4.238**	-	-	-	147	**4.385**
Plano Aracati Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	**2.768**	-	-	-	(198)	**2.570**
Plano Eufrates Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	**14.059**	-	-	-	20.528	**34.587**
Plano Tapajós Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	**8.072**	-	-	-	673	**8.745**
Plano Laranjeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	**25.650**	-	-	-	9.789	**35.439**
Plano Pitangueiras Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	**25.194**	-	-	-	477	**25.671**
Plano Biritiba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	**21.360**	-	-	-	(6.669)	**14.691**
Plano Canoas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	**19.583**	-	-	-	44.221	**63.804**
Plano Guaporé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	**(52)**	-	-	-	(137)	**(189)**
Plano Jarí Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	**710**	-	-	-	194	**904**
Plano Paranapanema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	**7**	-	-	-	(4)	**3**
Subtotal		**353.461**	**(20.000)**	**-**	**-**	**241.891**	**575.352**

			31/12/2024				
Investida	(%) Particip.	Saldo final 31/12/2023	Adições	Amortização Mais valia	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldo final
Plano Jaguaribe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	**1.730**	-	-	-	(4.516)	**(2.786)**
Plano Japurá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	60,00%	**7.703**	-	-	(12.000)	24.841	**20.544**
Plano Pirapora Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	**270**	-	-	-	(198)	**72**
Plano Sarapuí Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	**2.969**	-	-	-	(140)	**2.829**
Plano Sorocaba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	**2.275**	-	-	-	995	**3.270**
Plak 1 - Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	60,00%	**5.313**	-	-	-	14.213	**19.526**
MAP Rio Branco Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	50,00%	**(335)**	-	-	-	2.279	**1.944**
Plano Congo Empreendimentos Imobiliários Ltda. **(i)**	100,00%	**903**	-	-	-	(191)	**712**
Plano Gravataí Empreendimentos Imobiliários Ltda. **(i)**	100,00%	**226**	-	-	-	(664)	**(438)**
Plano Juruá Empreendimentos Imobiliários Ltda. **(i)**	100,00%	**327**	-	-	-	2.437	**2.764**
Plano Purus Empreendimentos Imobiliários Ltda. **(i)**	100,00%	**924**	-	-	-	(86)	**838**
Plano Timbo Empreendimentos Imobiliários Ltda. **(i)**	100,00%	**813**	-	-	-	(49)	**764**
Plano Dom Manoel Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	**1.389**	-	-	-	772	**2.161**
Plano Giovanni Gronchi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	**44.509**	25.558	-	(16.800)	32.265	**85.532**
Plano Capivari Empreendimentos Imobiliários Ltda. **(ii)**	100,00%	**-**	-	-	-	5.008	**5.008**
Plano Caraiva Empreendimentos Imobiliários Ltda. **(ii)**	100,00%	**-**	-	-	-	(134)	**(134)**
Plano Marajó Empreendimentos Imobiliários Ltda. **(ii)**	100,00%	**-**	-	-	-	(5)	**(5)**
Plano Mucuri Empreendimentos Imobiliários Ltda. **(ii)**	100,00%	**-**	-	-	-	(104)	**(104)**
Plano Paraguaçu Empreendimentos Imobiliários Ltda. **(ii)**	100,00%	**-**	-	-	-	(3)	**(3)**
BRO 2020 Participações S.A.	1,84%	**1.061**	-	-	-	(571)	**490**
Subtotal		**70.077**	**25.558**	**-**	**(28.800)**	**76.149**	**142.984**

			31/12/2024				
Investida	**(%) Particip.**	**Saldo final 31/12/2023**	**Adições**	**Amortização mais valia**	**Dividendos**	**Equivalência patrimonial**	**Saldo final**
Plano Candeias Empreendimentos Imobiliários Ltda. **(ii)**	100,00%	**-**	10	-	-	(30)	**(20)**
Plano Itarare Empreendimentos Imobiliários Ltda. **(ii)**	100,00%	**-**	10	-	-	(23)	**(13)**
Plano Mississipi Empreendimentos Imobiliários Ltda. **(ii)**	100,00%	**-**	10	-	-	(8)	**2**
Plano Paranagua Empreendimentos Imobiliários Ltda. **(ii)**	100,00%	**-**	10	-	-	(1)	**9**
Plano Taquari Empreendimentos Imobiliários Ltda. **(ii)**	100,00%	**-**	10	-	-	(1)	**9**
Plano Agata Empreendimentos Imobiliários Ltda. **(ii)**	100,00%	**-**	10	-	-	(154)	**(144)**
Plano Ambar Empreendimentos Imobiliários Ltda. **(ii)**	100,00%	**-**	10	-	-	(17)	**(7)**
Plano Ametista Empreendimentos Imobiliários Ltda. **(ii)**	100,00%	**-**	10	-	-	(21)	**(11)**
Plano Fosfato Empreendimentos Imobiliários Ltda. **(ii)**	100,00%	**-**	10	-	-	(43)	**(33)**
Plano Magnesio Empreendimentos Imobiliários Ltda. **(ii)**	100,00%	**-**	10	-	-	(1)	**9**
Plano Trisul Empreendimentos Imobiliários Ltda. **(ii)**	50,00%	**-**	2.815	-	-	(1.549)	**1.266**
Subtotal		**-**	**2.915**	**-**	**-**	**(1.848)**	**1.067**
Investimentos antes da provisão para perda		732.419	10.473	-	(61.820)	478.027	**1.156.683**
Provisão para perda com investimentos		-	-	-	-	-	**24.847**
Total de investimentos		**732.419**	**-**	**-**	**-**	**-**	**1.183.603**

(i) sociedades controladas constituídas no exercício 2023; e

(ii) sociedades controladas/coligada/controlada em conjunto constituídas ou adquiridas em 2024.

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

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

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

(i) sociedades controladas constituídas no exercício 2023.

e) Movimentação dos investimentos no consolidado

		31/12/2023	31/12/2024		
Investida	(%) Particip.	Saldo inicial	Adições	Equivalência patrimonial	Saldo final
BRO 2020 Participações S.A.	1,84%	**1.061**	-	(571)	**490**
Plano Trisul Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	**-**	2.815	(1.549)	**1.266**
Total geral	**-**	**1.061**	**2.815**	**(2.120)**	**1.756**

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

f) Aquisição de participação societária por empresas controladas

- A controlada Plano Columbia Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Plano Columbia) adquiriu o controle da AK 19 Empreendimentos e Participações Ltda. (AK19), por meio da aquisição de 100% das cotas do seu capital social, sendo 74% das cotas adquiridas em 25 de setembro de 2024 de partes não relacionadas (Nota Explicativa nº 18) e 26% das cotas adquiridas em 07 de dezembro de 2024, da empresa controlada pela Plano & Plano Construções e Participações Ltda. (Nota Explicativa nº 9). A Plano Columbia dará andamento, por meio da AK19, à segunda fase do empreendimento, cuja primeira fase já foi integralmente concluída, restando a parcela do terreno, que será utilizada para a incorporação imobiliária. O investimento resultou em mais valia total de R$ 18.691, calculada de acordo com estudo de viabilidade econômica realizado pela Companhia, que será amortizada pelo curso da incorporação proporcionalmente à apropriação dos custos incorridos pelo empreendimento. A referida mais valia é alocada no consolidado, na rubrica Imóveis a comercializar (Nota Explicativa nº 6);

- Em 08 de maio de 2024, por meio de instrumento de Acordo de Quotistas, a Trisul S.A. ("Trisul"), transferiu para a Companhia 50% da participação no capital social da Trisul Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Plano Trisul") com o objetivo de regular os direitos e obrigações das partes em controle compartilhado para à incorporação imobiliária a ser desenvolvida pela Plano Trisul.

11. Arrendamentos

A Companhia e suas controladas adotam a NBC TG 06 (R3) para o reconhecimento dos seus arrendamentos mercantis, apresentados nas contas ativo direito de uso; e arrendamentos a pagar conforme a seguir:

a) Ativos de direito de uso

	2024	
Ativos de direito de uso	Controladora	Consolidado
Em 1º de janeiro de 2024	**22.688**	**23.962**
(+/-) Adições por novos contratos e remensurações	849	1.378
(-) Baixa de direito de uso	(1.392)	(1.416)
(-) Transferência de contrato	(161)	-
(-) Depreciação	(2.875)	(3.663)
Em 31 de dezembro de 2024	**19.109**	**20.261**

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

b) Passivos de arrendamento

Valores a pagar de arrendamentos

	31/12/2024		31/12/2023	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
2024	-	-	3.314	3.845
2025	3.974	4.660	4.608	5.065
2026	3.749	4.206	3.751	4.009
2027	3.300	3.361	20.583	20.585
Acima de 2027	18.153	18.153	-	-
Total	**29.176**	**30.380**	**32.256**	**33.504**

Juros a apropriar

	31/12/2024		31/12/2023	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Valores para liquidação em até 12 meses - passivo circulante	(1.418)	(1.529)	(1.737)	(1.936)
Valores para liquidação após 12 meses - passivo não circulante	(5.323)	(5.361)	(6.488)	(6.488)
Total	**(6.741)**	**(6.890)**	**(8.225)**	**(8.424)**
Arrendamento a pagar, líquido	**22.435**	**23.490**	**24.031**	**25.080**
Circulante	3.001	3.573	1.630	1.962
Não circulante	**19.434**	**19.917**	**22.401**	**23.118**

Movimentação de arrendamentos a pagar

	Controladora	Consolidado
	2024	2024
Em 1º de janeiro de 2023	**3.110**	**3.494**
(-) Contraprestação paga	(1.844)	(2.883)
(+) Adições por novos contratos e remensurações **(i)**	21.550	23.278
(+) Juros apropriados no exercício	1.215	1.191
Em 31 de dezembro de 2023	**24.031**	**25.080**
(-) Contraprestação paga	(2.651)	(3.713)
(+) Adições por novos contratos e remensurações **(i)**	849	1.378
(-) Baixa de direito de uso **(i)**	(1.392)	(1.416)
(-) Transferência de contrato	(161)	-
(+) Juros apropriados no exercício	1.759	2.161
Em 31 de dezembro de 2024	**22.435**	**23.490**
Circulante	3.001	3.573
Não circulante	**19.434**	**19.917**

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

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

As despesas com locações incorridas pela Companhia e suas controladas para os contratos de curto prazo, assim como, para os quais o ativo subjacente é de baixo valor são reconhecidos no resultado do exercício. O montante reconhecido nos resultados consolidados do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi de R$ 1.141 (R$ 855 em 31 de dezembro de 2023).

d) Outras considerações

Em atendimento ao ofício CVM/SNC/SEP 02/2019, são apresentados: os saldos comparativos de arrendamentos a pagar; do direito de uso; da despesa financeira; e da despesa de depreciação do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, considerando os fluxos futuros estimados de pagamento atualizados pela inflação.

Fluxos estimados de pagamentos atualizados pela inflação

	2025	2026	Acima de 2026	Arrendamento a pagar
IGP-M (*)	**5,03%**	**4,50%**	**4,00%**	
Controladora	3.974	3.749	21.453	29.176
Inflação	200	169	858	1.227
Com inflação	4.174	3.918	22.311	30.403
Consolidado	4.660	4.206	21.514	30.380
Inflação	234	189	861	1.284
Com inflação	4.894	4.395	22.375	31.664

(*) inflação projetada.

	Despesas de juros de arrendamento	Juros de arrendamento considerando fluxos corrigidos pela inflação	Despesas de depreciação do direito de uso	Despesas de depreciação do direito de uso corrigidos pela inflação
Controladora	1.116	1.161	2.875	2.990
Consolidado	1.502	1.562	3.663	3.810

12. Imobilizado

		Controladora		Consolidado	
	Vida útil	**31/12/2024**	**31/12/2023**	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Estande de vendas	De 13 a 18 meses	12.682	12.195	12.565	12.079
Benfeitorias em imóveis de terceiros **(i)**	10 anos (conforme contrato)	12.075	219	12.076	235
Equipamentos informática	05 anos	1.329	857	1.450	1.020
Móveis e utensílios	10 anos	58	15	99	39
Imobilizado em andamento	-	50	-	50	-
Instalações	10 anos	-	-	4	5
Máquinas e equipamentos	10 anos	16	15	40	21
Total		**26.210**	**13.301**	**26.284**	**13.399**

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

A movimentação do imobilizado nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 está demonstrada a seguir:

	31/12/2024 Controladora							
	Estande de vendas	**Benfeitorias em imóveis de terceiros**	**Equipamentos Informática - *Hardware***	**Móveis e utensílios**	**Máquinas e equipamentos**	**Instalações**	**Imobilizado em andamento**	**Total**
Saldo em 31 de dezembro de 2023	**12.195**	**219**	**857**	**15**	**15**	**-**	**-**	**13.301**
Aquisições	11.600	13.219	891	48	2	-	50	**25.810**
Depreciação - transferência de custo para controladas	(11.113)	-	-	-	-	-	-	**(11.113)**
Depreciação	-	(1.363)	(419)	(5)	(1)	-	-	**(1.788)**
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**12.682**	**12.075**	**1.329**	**58**	**16**	**-**	**50**	**26.210**

	31/12/2024 Consolidado							
	Estande de vendas	**Benfeitorias em imóveis de terceiros**	**Equipamentos Informática - *Hardware***	**Móveis e utensílios**	**Máquinas e equipamentos**	**Instalações**	**Imobilizado em andamento**	**Total**
Saldo em 31 de dezembro de 2023	**12.079**	**235**	**1.020**	**39**	**21**	**5**	**-**	**13.399**
Aquisições	11.599	13.220	906	69	23	-	50	**25.867**
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	**-**
Depreciação	(11.113)	(1.379)	(476)	(9)	(4)	(1)	-	**(12.982)**
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**12.565**	**12.076**	**1.450**	**99**	**40**	**4**	**50**	**26.284**

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

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

Não foram identificadas pela Administração, evidências que sinalizem perda de valor recuperável para itens do ativo imobilizado para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

13. Intangível

		Controladora		Consolidado	
	Vida útil	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Projetos em desenvolvimento - custo	05 anos	20.060	11.121	20.416	11.319
Projetos em desenvolvimento - amortização	05 anos	(3.997)	(1.871)	(4.065)	(1.904)
Total		**16.063**	**9.250**	**16.351**	**9.415**

Refere-se, substancialmente, aos gastos com projetos de tecnologia em desenvolvimento.

A movimentação do intangível nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 é como segue:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	**3.834**	**3.981**
(+) Adições	6.476	6.514
(-) Amortização	(1.060)	(1.080)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	**9.250**	**9.415**
(+) Adições	8.938	9.096
(-) Amortização	(2.125)	(2.160)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**16.063**	**16.351**

Não foram identificadas pela Administração, evidências que sinalizem perda de valor recuperável para itens do ativo intangível para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

14. Empréstimos e financiamentos

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

			Controladora		Consolidado	
Instituição financeira	**Classificação**	**Taxas**	**31/12/2024**	**31/12/2023**	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Caixa Econômica Federal	Crédito Associativo (financiamento à produção)	De 8,30% a 10% + TR ao ano	-	-	229.397	260.361
Caixa Econômica Federal	Crédito Associativo (financiamento à produção)	Poupança + 5% ao ano	-	-	-	4.488
Banco Votorantim S.A.	Cédula de crédito bancário **(a)**	CDI + 2,2% a.a.	-	40.000	-	40.000
Banco do Bradesco	Cédula de crédito bancário **(b)**	CDI + 1,8 % a.a.	-	82.686	-	82.686
Banco Itaú	Cédula de crédito Bancário **(c)**	CDI + 1,25% a.a.	**-**	**-**	**-**	**-**
Total			**-**	**122.686**	**229.397**	**387.535**
Circulante	-	-	-	122.686	-	134.708
Não circulante			**-**	**-**	**229.397**	**252.827**

Crédito associativo – Caixa Econômica Federal

Financiamentos obtidas pelas controladas junto à Caixa Econômica Federal na modalidade de Crédito Associativo (Financiamento à Produção). A totalidade dos montantes captados sob essa modalidade estão sujeitos à remuneração de juros que variam de 8,30% a 10,01% ao ano, mais a variação da Taxa Referencial (TR). Os contratos de financiamentos estão garantidos por hipotecas e outras avenças dos respectivos imóveis e possuem a própria Companhia como fiadora.

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

Ocorrência de vencimento antecipado da dívida

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

A Companhia cumpriu todas as cláusulas restritivas nos exercícios encerrados em 31 de dezembro.

Cédulas de crédito bancários para capital de giro dos empreendimentos

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

a) Banco Votorantim

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

b) Banco Bradesco

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

c) Banco Itaú

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

Cronograma de vencimentos

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
2024	-	122.686	-	134.708
2025	-	-	-	21.621
2026	-	-	29	34.094
2027	-	-	4.892	61.191
Acima de 2027	-	-	224.476	135.921
Total	**-**	**122.686**	229.397	**387.535**

Movimentação no exercício

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	**122.686**	**81.545**	**387.535**	**496.470**
Captações	60.000	180.000	373.888	600.877
Juros incorridos	4.906	18.388	4.977	19.936
Juros incorridos - capitalizados **(i)**	-	-	26.637	33.031
Pagamento de juros e principal	(187.592)	(157.247)	(563.604)	(762.779)
Saldo final	**-**	**122.686**	**229.397**	**387.535**

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

15. Debêntures e Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

Em 29 de julho de 2024, o conselho de Administração da Companhia, aprovou a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 03 (três) séries, no valor total de R$ 375.000 que foram objeto de colocação privada perante a Virgo Companhia de Securitização para lastrear Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs). A oferta pública de distribuição foi iniciada em 29 de julho de 2024 e encerrada em 22 de agosto de 2024, com a subscrição da totalidade do valor principal ofertado.

Resumo das principais características dos CRIs:

Agente fiduciário	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Quantidade/séries	O valor total da emissão é de R$ 372.570, sendo **(i)** R$ 33.507 correspondentes aos CRIs da Primeira Série; **(ii)** R$ 206.446 correspondentes aos CRIs da Segunda Série; e **(iii)** R$ 132.617 correspondentes aos CRIs da Terceira Série, observado que a quantidade originalmente ofertada, foi aumentada em 24,19% em virtude do exercício parcial da Opção de Lote Adicional.
Data de emissão	22 de agosto de 2024
Prazo e data de vencimento	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRIs ou de resgate antecipado total decorrente de Resgate Antecipado dos CRIs, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, os CRIs têm prazo de vencimento de 1.826 (mil oitocentos e vinte e seis) dias corridos, contados da Data de Emissão, com vencimento em 13 de agosto de 2029
Valor nominal unitário	R$ 1.000 (um mil reais)
Juros remuneratórios	A remuneração varia conforme a série, incluindo percentuais baseados na taxa DI para as debêntures da primeira série, IPCA para a segunda série, e uma taxa prefixada para a terceira série, sendo: **(i)** 1ª série - DI + 0,40% a.a.; **(ii)** 2ª série - IPCA + 6,93% a.a.; e **(iii)** 3ª série - 11,88% a.a.
Pagamento da remuneração	Para as três séries, serão realizados 02 pagamentos ao ano com vencimento nos dias 15 de fevereiro e 15 de agosto de cada ano. O início dos pagamentos ocorrerá em 2025 e seu término será em 2029.
Garantias e liquidez	As debêntures são da espécie quirografária, ou seja, sem garantia real.
Destinação dos recursos	Os recursos líquidos serão utilizados para pagamento de despesas relacionadas à construção, aquisição e/ou reforma de empreendimentos imobiliários.
Direito de preferência	Não haverá direito de preferência para subscrição das debêntures pelos atuais acionistas da Companhia.
Principais obrigações da Companhia vinculadas	A Companhia é obrigada a honrar o pagamento dos juros e a amortização das debêntures conforme as condições estabelecidas na escritura de emissão.

2ª e 3ª Séries

A Administração da Companhia adotou o critério de contabilidade de hedge (*Hedge Accounting*), de acordo com sua Política de Gestão de Riscos, com o objetivo de apresentar em suas demonstrações contábeis o efeito das ações de gerenciamento de risco na utilização de instrumentos financeiros de proteção para gerenciar exposições às variações de taxas de juros originadas das operações de captação por meio das 2ª e 3ª séries dos CRIs, voltados para assegurar aos referidos papéis, juros equivalentes a variação do CDI, principal indexador de juros para os ativos financeiros da Companhia (Nota Explicativa nº 33).

A relação de proteção atende, cumulativamente, a todos os itens requeridos pela norma NBC TG 48, para a sua contabilização.

a) relação de proteção de instrumento de hedge elegível – operação com Swap de taxas de juros (derivativo mensurado ao valor justo por meio do resultado, Nota Explicativa nº 16) e item protegido elegível – item mensurável e reconhecido (operações com exposição ao risco de variações do valor justo – CRIs, 2ª e 3ª séries;

b) designação e documentação formais no início da relação de proteção, com definição da relação de proteção e o objetivo e a estratégia de gerenciamento de risco da Companhia para assumir o hedge;

c) há uma relação econômica entre os instrumentos protegido e de proteção, ou seja, o hedge e o item protegido possuem valores que se movem em direções opostas devido ao mesmo risco, que é o risco protegido e que asseguram os requerimentos de efetividade. Os instrumentos protegido e de proteção possuem mesmas datas de contratação e vencimento; fluxos financeiros e mesmo valor nocional. As alterações no valor justo do hedge compensam alterações no valor justo do item protegido.

Os custos de transação para as 2ª e 3ª séries, no montante de R$10.391 foram reconhecidos diretamente no resultado na data em que foram incorridos (Nota Explicativa nº 31).

Os saldos e movimentação das operações com CRIs, mensuradas ao valor justo por meio do resultado são como segue:

	Controladora e consolidado
	31/12/2024
Saldo inicial	**-**
Captações	339.063
Juros e atualização monetária incorridos	13.393
Ajuste a valor justo	(26.931)
Saldo final	**325.525**
Circulante	26.451
Não circulante	**299.074**

1ª Série

O CRI da 1ª série tem seu reconhecimento inicial pelo valor justo e a mensuração subsequente pelo custo amortizado, por meio do método de juros efetivos.

Os saldos e movimentação das operações do CRI, mensurado pelo custo amortizado são como segue:

	Controladora e consolidado
	31/12/2024
Saldo inicial	**-**
Captações, líquidas dos custos iniciais de transação	32.480
Juros e atualização monetária incorridos	1.388
Saldo final	**33.868**
Circulante	3.737
Não circulante	**30.131**

A seguir a composição das 1ª, 2ª e 3ª séries do CRI:

	Controladora e consolidado
	31/12/2024
Saldo inicial	**-**
Captações	371.543
Juros e atualização monetária incorridos	14.781
Ajuste a valor justo	(26.931)
Saldo final	**359.393**
Circulante	30.189
Não circulante	**329.204**

As informações a seguir, tratam das três séries apresentadas pelos montantes das dívidas atualizadas em 31 de dezembro de 2024, considerando as taxas contratadas (*accrual*):

Cronograma de vencimentos para os CRIs – 1ª, 2ª e 3ª séries

	Controladora e consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
2025	30.189	-
Acima de 2027	356.135	-
Total	**386.324**	**-**

***Covenants* financeiros**

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

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

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

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

Considerando:

(a) soma da dívida líquida - corresponde à dívida bruta consolidada menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras) menos a dívida SFH **(A)** e dívida FGTS **(B)**.

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

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

Os resultados controladora e consolidado, para o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024 são como segue:

	Exigido	Atingido
Razão entre: **i)** a soma da dívida liquida e imóveis a pagar; e **ii)** patrimônio líquido	< igual a 0,90	0,14
Razão entre: **i)** a soma do total de recebíveis e imóveis a comercializar; e **ii)** soma de dívida liquida **(a)**, Imóveis a pagar e custos e despesas a apropriar	> igual a 1,5 ou menor que zero	1,74

Debêntures

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

A quitação destes instrumentos se deu em setembro de 2023, pelo montante de R$38.482, conforme disposições contratuais. No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023, foram apropriados no resultado, despesa financeira de R$2.146 (Nota Explicativa nº 31).

16. Instrumentos financeiros derivativos – Operações de *swap*

Em 21 de agosto de 2024, a Companhia contratou com as instituições financeiras BR Partners Banco de Investimentos S.A. ("BR Partners") e XP Investimentos CCTVM S.A. ("XP Investimentos"), instrumentos derivativos – operações de Swap, com a finalidade de assegurar taxas de juros baseadas na variação do CDI para as 2ª e 3ª séries dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) (Nota Explicativa nº 15), contratados originalmente com remuneração por IPCA + 6,93% a.a. e taxa pré-fixada de 11,88% a.a., respectivamente.

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

Os Swap são considerados instrumentos de proteção na relação de Hedge, para proteção dos riscos de variações nas taxas de juros das operações de captação por meio das 2ª e 3ª séries dos CRIs (Notas Explicativas nºs 15 e 34).

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024, foi reconhecida em despesa financeira, a variação do valor justo no montante de R$ 26.932 (Nota Explicativa nº 31).

				Polo ativo		Polo passivo		
Instituição	**Data da contratação**	**Data de vencimento**	**Nocional**	**Taxa**	**Saldo**	**Taxa**	**Saldo**	**Resultado**
BR Partners	21/08/2024	13/08/2029	206.446	IPCA + 6,93% a.a.	**202.873**	CDI + 0,705% a.a.	**214.412**	(11.531)
XP Investimentos	21/08/2024	13/08/2029	132.617	11,88% a.a.	**122.652**	CDI + 0,44% a.a.	**138.045**	(15.393)
Total			**339.063**		**325.525**		**352.457**	**(26.932)**

A relação econômica entre os instrumentos protegido e de proteção, ou seja, o hedge e o item protegido possuem valores que se movem em direções opostas devido ao mesmo risco, que é o risco protegido e asseguram os requerimentos de efetividade exigidos pela NBC TG 48.

17. Fornecedores

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

	Controladora		Consolidado	
Passivo circulante	**31/12/2024**	**31/12/2023**	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Fornecedores de bens e serviços	3.420	3.868	43.438	24.218
Cauções e retenções contratuais	-	1	25.932	19.229
Total	**3.420**	**3.869**	**69.370**	**43.447**

18. Credores a pagar por aquisição de imóveis

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

a) Composição do saldo

	Consolidado	
	31/12/2024	**31/12/2023**
Contas a pagar pela aquisição de terrenos **(i)**	492.847	554.634
Contas a pagar pela aquisição de terrenos - SCPs **(ii)**	29.231	40.836
Outras contas a pagar pela aquisição de terrenos **(iii)**	53.997	27.144
Ajuste a valor presente **(iv)**	(31.849)	(8.092)
Total	**544.226**	**614.522**
Circulante	163.215	203.266
Não circulante	**381.011**	**411.256**

(i) refere-se às contas a pagar pela aquisição de terrenos com preço mínimo atualizado pelo INCC, IPCA, sendo os pagamentos das parcelas, com base no percentual do VGV (Valor Geral em Vendas das unidades comercializadas do respectivo empreendimento), conforme estabelecido em contrato entre as partes. O fluxo de pagamento é vinculado diretamente com o fluxo de recebimento das unidades vendidas do respectivo empreendimento. Inclui o montante a pagar de R$24.343 pela aquisição de 74% da AK19 (Nota Explicativa nº 10- item f);

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

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

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

b) Cronograma previsto de pagamento

A tabela a seguir apresenta a previsão de pagamento:

	Consolidado	
	31/12/2024	**31/12/2023**
Em até 01 ano **(i)**	163.215	203.266
De 01 a 02 anos	211.847	229.201
Acima de 02 anos	169.164	182.055
Total	**544.226**	**614.522**

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

19. Obrigações sociais e trabalhistas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Salários e ordenados a pagar	1.912	1.503	4.001	2.966
Gratificações a pagar	20.803	11.240	22.088	12.919
Provisão de férias e encargos a pagar	4.975	3.853	11.830	9.485
Provisão de 13º salário e encargos a pagar	340	-	1.384	-
INSS e FGTS a recolher	1.240	856	2.766	1.920
IRRF a recolher	1.510	1.112	2.323	1.781
Outras	(18)	-	(32)	-
Total	**30.762**	**18.564**	**44.360**	**29.071**

20. Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Por recebimentos das vendas de imóveis **(a)**	-	-	20.249	23.483
Por permutas física de terrenos **(b)**	-	-	76.668	80.947
Outros adiantamentos **(c)**	-	3.562	402	402
Total	**-**	**3.562**	**97.319**	**104.832**

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

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

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

21. Provisão para contingências e provisões diversas

a) Provisão para contingências

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Processos cíveis	-	-	67	43
Processos trabalhistas	3.655	3.489	4.079	4.062
Processos tributários	-	-	15	14
Total	**3.655**	**3.489**	**4.161**	**4.119**

Processos cíveis

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

Processos tributários

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

Processos trabalhistas

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

A movimentação das provisões nos exercícios encerrados em 31 de dezembro é como segue:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	**3.301**	**4.949**
Provisões constituídas	188	329
Pagamentos realizados	-	(1.159)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	**3.489**	**4.119**
Provisões constituídas	166	172
Pagamentos realizados	-	(130)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**3.655**	**4.161**

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

	Valores		Quantidade de processos	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Processos cíveis	1.312	909	39	26
Processos tributários	29	29	1	1
Processos trabalhistas	15.808	17.728	53	31
Total	**17.149**	**18.666**	**93**	**58**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o saldo de depósitos judiciais na rubrica de "Outros créditos" (Nota Explicativa nº 8) é no montante de R$ 2.098 (R$ 2.098 em 31 de dezembro de 2023).

b) Provisões diversas

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Provisão para garantia	8.384	10.025	43.623	32.310
Provisão para distrato	-	-	5.169	3.044
Provisão de ITBI	-	-	14.801	13.663
Total	**8.384**	**10.025**	**63.593**	**49.017**
Circulante	4.061	7.177	40.363	31.966
Não circulante	**4.323**	**2.848**	**23.230**	**17.051**

A movimentação das provisões diversas nos exercícios encerrados em 31 de dezembro é como segue:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	**11.167**	**22.838**
Pagamentos realizados	(1.142)	26.179
Saldo em 31 de dezembro de 2023	**10.025**	**49.017**
Pagamentos realizados	(4.989)	(50.265)
Adições	3.348	64.841
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**8.384**	**63.593**

22. Impostos e contribuições diferidos

a) Composição dos saldos

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Empresas tributadas pelo lucro presumido – RET		
Imposto de renda e contribuição social	17.551	13.721
PIS e Cofins	19.025	14.967
Total	**36.576**	**28.688**
Circulante	24.359	20.871
Não circulante	**12.217**	**7.817**

Os tributos diferidos, IRPJ, CSLL, PIS e Cofins, das empresas controladas são calculados sobre às diferenças temporárias entre as bases de ativos e passivos para fins contábeis e as correspondentes bases utilizadas para o cálculo e recolhimento dos tributos.

Os montantes classificados como não circulante serão realizados a partir de janeiro de 2026 e estão consistentes com a segregação das contas a receber.

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

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

Conciliação da despesa efetiva de imposto de renda e contribuição social

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	343.824	268.554	446.347	324.538
Ajustes para refletir a alíquota efetiva				
Resultado de equivalência patrimonial	(478.027)	(370.461)	2.120	473
Base de cálculo	(134.203)	(101.907)	448.467	325.011
(x) Aplicação de alíquotas do IRPJ - 25% e da CSLL - 9%	34%	34%	34%	34%
Encargos (créditos) nominal	(45.629)	(34.648)	152.479	110.504
Tributos sobre prejuízos fiscais e bases negativas de CSLL; e efeito da tributação pelo lucro presumido ou pelo patrimônio de afetação (RET)	45.629	34.648	(96.697)	(62.881)
Total dos impostos	**-**	**-**	**55.782**	**47.623**
(=) Imposto de renda e contribuição social correntes no resultado	**-**	**-**	**(51.952)**	**(41.997)**
(=) Imposto de renda e contribuição social diferidos no resultado	**-**	**-**	**(3.830)**	**(5.626)**
Total	**-**	**-**	**(55.782)**	**(47.623)**

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

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

23. Outros débitos com terceiros e SCPs

As Sociedades em Conta de Participação (SCP) são sociedades constituídas entre a Companhia e suas controladas, que exercem o papel de sócios ostensivos; e determinados investidores, que exercem o papel de sócios participantes, nos termos do Artigo 991 do Código Civil, para a realização de um empreendimento imobiliário.

Os contratos estabelecem o pagamento aos sócios participantes, de participação nos resultados dos empreendimentos imobiliários, líquidos de impostos e comissões ao término das obras na proporção de sua participação na sociedade.

O saldo de débitos com terceiros possui a seguinte composição:

		% Part. do sócio	Controladora		Consolidado	
Sócio participante	**Sócios ostensivos**	**Participante**	**31/12/2024**	**31/12/2023**	**31/12/2024**	**31/12/2023**
General Legend Desenvolvimento Imobiliário e Comercial Ltda.	Plano Pinheiros Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30%	-	-	589	547
Silva Solar Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Plano Amazonas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	25%	-	-	3.424	13.329
Comercial Brasil Rural Ltda. - ME	Plano Xingu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9,3%	-	-	10	10
Gironpark do Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Plano Limeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10%	-	-	244	244
Gironpark do Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Plano Carvalho Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10%	-	-	54	54
Subtotal				**-**	**4.321**	**14.184**
Aquisição de participação em SPEs			-	2.625	-	2.625
Total			**-**	**2.625**	**4.321**	**16.809**
Não circulante			**-**	**2.625**	**4.321**	**16.809**

A movimentação destes saldos está demonstrada a seguir:

Sócios ostensivos	Saldo em 31/12/2023	Resultado (Nota Explicativa nº 30)	Pagamentos	Saldo em 31/12/2024
Plano Pinheiros Empreendimentos Imobiliários Ltda.	**547**	42	-	**589**
Plano Amazonas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	**13.329**	1.102	(11.007)	**3.424**
Plano Xingu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	**10**	-	**-**	**10**
Plano Limeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	**244**	-	**-**	**244**
Plano Carvalho Empreendimentos Imobiliários Ltda.	**54**	-	**-**	**54**
Não circulante	**14.184**	**1.144**	**(11.007)**	**4.321**

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

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

Os montantes das receitas e respectivos custos não incorridos das unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos não concluídos (em construção) não reconhecidos nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, estão demostrados a seguir:

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Empreendimentos em construção		
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimentos em construção		
(a) Receita de vendas contratadas	**4.891.675**	**3.164.829**
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas		
Receita de vendas apropriadas	2.721.974	1.715.005
Distratos - receitas estornadas	(84.328)	-
Total	**2.637.647**	**1.718.005**
Receita de vendas a apropriar (a - b)	**2.254.028**	**1.449.824**
(ii) Receita indenização por distratos	**2.950**	**1.611**
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita	**88.889**	**-**
(iv) Provisão para distratos (passivo)		
Ajuste em receitas apropriadas	84.328	58.862
Ajuste em contas a receber de clientes	(78.428)	(55.639)
Receita por indenização por distratos	(2.950)	(1.612)
Ajuste em adiantamento de clientes	-	-
Total	**2.950**	**1.611**
(v) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimentos em construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	**3.076.190**	**1.960.295**

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Custo incorrido líquido		
(b) Custos de construção incorridos	**(1.679.473)**	**(1.036.485)**
(c) Distratos - custos de construção	**48.561**	**444**
Total	**(1.630.911)**	**(1.036.041)**
Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros) (a + b + c)	**1.445.278**	**924.254**
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	**53,02%**	**52,85%**
(vi) Custo orçado a apropriar em estoque		
Empreendimentos em construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	**974.274**	**944.241**
Custo incorrido líquido		
(b) Custos de construção incorridos	**(465.844)**	**(479.111)**
Custo orçado a apropriar em estoque (sem encargos financeiros) (a + b)	**508.430**	**465.140**

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

Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais, quando incorridos, são capitalizados nos imóveis a comercializar e apropriados no resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas; tampouco a provisão para garantia, a qual é apropriada às unidades imobiliárias vendidas à medida da evolução da obra.

Todos os empreendimentos em fase de construção observam o "Patrimonio de Afetação", nos termos da Lei 10.931/2004.

Compromissos com aquisição de terrenos

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia possuí instrumentos particulares para aquisição de terrenos que possuem condições resolutivas e/ou suspensivas. O registro contábil desses terrenos em estoque somente é efetuado após superadas as referidas clausulas e com a emissão da escritura definitiva.

25. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2024, o capital social da Companhia é de R$ 175.228 (R$ 175.228 em 31 de dezembro de 2023), e está representado por 203.901.000 ações ordinárias (204.956.000, em 31 de dezembro de 2023), todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, das quais 198.804.500 (198.256.000 em 31 de dezembro de 2023) ações ordinárias em circulação.

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

	Quantidade de ações	%
Cyrela Brazil Reality S.A. Empreendimentos e Participações	68.435.350	33,56%
Rodrigo Fairbanks Von Uhlendorff	30.360.100	14,89%
Rodrigo Uchoa Luna	44.781.559	21,96%
Ações em tesouraria	5.096.500	2,50%
Administração	390.350	0,19%
Ações em circulação	54.837.141	26,89%
Total	**203.901.000**	**100,00%**

A Companhia ainda está autorizada a aumentar seu capital social até o limite de R$ 1.000.000.

Gastos com emissão de ações

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

Os gastos incorridos totalizaram R$ 6.997 e foram contabilizados em conta do patrimônio líquido redutora do capital social, conforme práticas contábeis vigentes. A oferta pública teve seu encerramento em 19 de outubro de 2020.

b) Ações em tesouraria

Programa de recompra de ações

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

As ações adquiridas no âmbito do programa de recompra de ações poderão ser canceladas, permanecer em tesouraria ou serem utilizadas para atender a transferência de ações aos beneficiários do plano de opções de compra de ações (Nota Explicativa nº 24.f).

Em reunião do conselho de Administração realizada em 04 de setembro de 2024, foi aprovado, nos termos do artigo 17, item (I) do Estatuto Social da Companhia, o cancelamento de 355.000 (trezentos e cinquenta e cinco mil) ações ordinárias de emissão da Companhia mantidas em tesouraria, sem redução do valor do capital social da Companhia, em especial para fins do artigo 9º da Resolução CVM nº 77, de 29 de março de 2022 (Resolução CVM nº 77/22).

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

	Quantidade	Custo médio unitário de aquisição	Valor
Saldo inicial em 1º de janeiro de 2023	**6.000.000**	**3,20**	**19.184**
Ações alienadas - Plano de outorga de opções de compra de ações	(548.500)	3,20	(1.754)
Cancelamento de ações em tesouraria	(355.000)	3,20	(1.135)
Saldo final em 31 de dezembro de 2024	**5.096.500**	**3,20**	**16.295**

A seguir, apresentamos o valor de mercado das ações em tesouraria em 31 de dezembro de 2024:

	Quantidade	Custo unitário atual (*)	Valor
Ações em tesouraria	5.096.500	9,17	46.735

(*) valor em reais das ações com base na cotação de fechamento de 31 de dezembro de 2024.

c) Transação de capital

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

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

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

d) Destinações do resultado do exercício

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

- 5% (cinco por cento) serão destinados para a constituição da reserva legal, até que esta atinja 20% (vinte por cento) do capital social, sendo que no exercício em que o saldo da reserva legal acrescido dos montantes das reservas de capital exceder a 30% (trinta por cento) do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal. No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2014, a reserva legal foi constituída até o montante do limite de capital social; e

- do lucro que remanescer, ajustado pela constituição da reserva legal e pela eventual constituição da reserva para Contingências e a respectiva reversão, se for o caso, será destinado ao pagamento do dividendo obrigatório aos acionistas, o qual será, em cada exercício social, equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido anual ajustado na forma prevista pelo artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações.

Dividendo mínimo obrigatório para os exercícios em 31 de dezembro:

	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido do exercício atribuído aos acionistas da controladora	343.824	268.554
Constituição de reserva legal - %	2,38%	5%
(-) Reserva legal	**8.180**	**13.428**
(=) Base de cálculo do dividendo mínimo obrigatório	335.644	255.126
Dividendo mínimos obrigatórios - %	25%	25%
(-) Dividendo mínimo obrigatório a pagar (i)	**83.911**	**63.782**
(=) Lucro destinado a reserva de lucros	**251.733**	**191.344**
(-) Dividendos adicionais aprovados em 23/01/2025 (15/01/2024) (i)	**116.089**	**36.218**
(=) Lucro destinado a reserva de lucros após dividendos adicionais aprovados	**135.644**	**155.126**

(i) Dividendo mínimo obrigatório e adicionais

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 23 de janeiro de 2025, foi aprovada a distribuição de dividendos intercalares pela Companhia, no montante total de R$ 200.000, à razão de R$ 1,00601344537 por ação ordinária de emissão da Companhia, considerando o número de ações ex-tesouraria em 23 de janeiro de 2025, declarados ad referendum da Assembleia Geral Ordinária que aprovará as contas do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 (Nota Explicativa no 34) e que serão imputados ao dividendo mínimo obrigatório.

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 15 de janeiro de 2024, a Companhia aprovou a distribuição de dividendos intercalares no montante total de R$ 100.000 à razão de R$ 0,50439835364 por ação ordinária de emissão da Companhia, à conta de lucros acumulados apurados com base no balanço de 30 de setembro de 2023, arquivado na CVM, conforme demonstrações contábeis individuais e consolidadas referentes ao 3º trimestre de 2023. Os referidos dividendos declarados foram imputados ao dividendo mínimo obrigatório referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 e deduzidos do montante que foi destinado à distribuição, pelo Conselho de Administração que aprovou as contas do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023. O pagamento dos dividendos intercalares, no montante de R$36.218 foi realizado no dia 08 de fevereiro de 2024, em moeda corrente nacional, sem atualização monetária.

e) Lucro por ação

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

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

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

Básico

	Controladora	
	31/12/2024	**31/12/2023**
Lucro atribuível aos acionistas controladores	343.824	268.554
Média ponderada de ações em circulação (em milhares) **(i)**	198.395	198.256
Lucro básico por ação, expresso em reais	**1,7330**	**1,3546**

Diluído

	Controladora	
	31/12/2024	**31/12/2023**
Lucro atribuível aos acionistas controladores	343.824	268.554
Média ponderada de ações em circulação ajustada pelos efeitos do plano de opções de compra de ações (em milhares) **(i)**	205.603	205.842
Lucro diluído por ação, expresso em reais	**1,6723**	**1,3047**

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

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

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

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

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

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

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

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

Em 16 de agosto de 2021 foram assinados os contratos de aquisição mediante exercício de opção de compra de ações do 1º programa com os beneficiários (administradores e empregados aprovados pelo Comitê), pelos quais outorgou-se o direito de adquirir ações ordinárias do capital social da Companhia, após períodos que variam entre 03 e 05 anos de permanência no quadro da Companhia (condição essencial para o exercício da opção), e expiram após o período de 04 e 06 anos da data da outorga.

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram outorgadas um total de 170.000 novas opções (90.000 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023); exercidas opções para 548.500 ações, cuja alienação aos beneficiários, resultou em ágio de R$2.516, levado à conta de reserva de lucros e um ingresso de caixa de R$ 4.270.

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

Plano de opção de ações

	Controladora e consolidado	
	Número de opções	Preço médio ponderado
Em 31 de dezembro de 2022	**7.496.300**	**R$ 1,02**
Outorgadas durante o exercício	90.000	-
Em 31 de dezembro de 2023	**7.586.300**	**R$ 1,02**
Outorgadas durante o exercício	170.000	R$6,15
Ajustadas pela saída de beneficiários do plano	(72.000)	R$0,91
Exercidas durante o exercício	(548.500)	R$7,78
Em 31 de dezembro de 2024	**7.135.800**	**R$ 1,01**

Composição da despesa apropriada e a apropriar

	Controladora e consolidado			
	Até 2024	2025	2026	Total
Despesa apropriada e a apropriar	**7.206**	**1.092**	**410**	**8.708**

Critérios de mensuração do valor justo

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

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

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

(i) a volatilidade esperada do Plano de Opção foi calculada com base no desvio padrão da variação do preço unitário diário de ações de companhias concorrentes para os primeiros 04 e 06 anos de negociação (para cada *vesting date*), considerando que a Companhia não possui histórico de negociação de suas ações no mercado para tempo correspondente à maturidade das opções de ações emitidas; e

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi reconhecida despesa no montante de R$ 2.123 (R$ 2.139 em 31 de dezembro de 2023), em despesas administrativas, incluído na rubrica de "Outras despesas" (Nota Explicativa nº 29).

26. Receita líquida

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Venda de imóveis	-	-	2.676.579	2.195.132
Serviços prestados	8.569	-	2.275	2.432
Reversão (provisão) para distrato	-	-	(23.930)	(76.681)
Receita de indenização por distrato	-	-	2.125	2.470
Ajuste a valor presente	-	-	(13.342)	(5.574)
Impostos sobre vendas e serviços	(1.357)	-	(54.310)	(45.756)
Receita líquida	**7.212**	**-**	**2.589.397**	**2.072.023**

27. Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Custo dos imóveis vendidos	(1.716.933)	(1.376.320)
Provisão para distrato	11.165	49.043
Encargos financeiros apropriados (Nota Explicativa nº 6)	(27.250)	(41.430)
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	**(1.733.018)**	**(1.368.707)**

28. Despesas comerciais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Marketing, propaganda e comunicação	(1.582)	(2.197)	(47.738)	(56.876)
Legais e cartoriais	-	-	(58.788)	(47.453)
Estandes de vendas	224	877	(31.723)	(29.640)
Despesas com terrenos distratados	-	(363)	-	(3.562)
Despesas com pessoal	(5.599)	(3.904)	(12.230)	(10.860)
Despesas com vendas **(i)**	-	-	(89.582)	(82.650)
Serviços prestados	(2.839)	(605)	(5.268)	(4.064)
Outras despesas	(3)	(3)	225	(71)
Despesas comerciais	**(9.799)**	**(6.195)**	**(245.104)**	**(235.176)**

(i) inclui a provisão de ITBI a pagar.

29. Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Despesa com pessoal	(55.353)	(42.070)	(60.870)	(44.605)
Serviços prestados	(22.135)	(17.474)	(46.314)	(36.058)
Garantias sobre contratos de construção	-	(128)	-	(128)
Remuneração de administradores	(23.890)	(13.345)	(23.620)	(14.567)
Utilidades e serviços	(3.864)	(2.636)	(13.294)	(12.466)
Depreciação e amortização	(6.307)	(3.599)	(7.692)	(5.029)
Outras despesas	(3.440)	(3.959)	(2.169)	(5.267)
Despesas administrativas	**(114.989)**	**(83.211)**	**(153.959)**	**(118.120)**

30. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Resultado de SCPs	-	-	(1.144)	(4.443)
Reversão (constituição) de provisão para contingências	(166)	(188)	42	830
Reversão (constituição) perdas esperadas com créditos **(i)**	-	-	(5.873)	(23.679)
Outras receitas (despesas)	(905)	(1.552)	(490)	(1.722)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	**(1.071)**	**(1.740)**	**(7.465)**	**(29.014)**

(i) a perda esperada com os recebíveis inclui os reflexos da revisão da estimativa realizada no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024 (Nota Explicativa nº 5, item b).

31. Receitas (despesas) financeiras, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receitas financeiras				
Rendimentos de aplicações financeiras	21.201	13.061	39.469	23.768
Encargos de multa e juros recebidos de adquirentes de unidades imobiliárias	-	-	1.210	743
Descontos obtidos	-	2	20	248
Variações monetárias ativas	-	-	1.442	-
Ajuste ao valor justo - CRI **(i)**	26.931	-	26.931	-
Outras receitas financeiras	1.201	866	7.901	12.130
Total	**49.333**	**13.929**	**76.973**	**36.889**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Despesas financeiras				
Juros e atualização monetária passivos - CRI mensuradas a valor justo	(13.393)	-	(13.393)	-
Juros passivos - CRI mensuradas pelo custo amortizado	(1.388)	-	(1.388)	
Custos de transação - CRI mensuradas ao valor justo	(10.391)	-	(10.391)	-
Juros passivos empréstimos capital de giro	(8.640)	(19.665)	(8.640)	(19.665)
Outros juros passivos	(1.879)	(1.542)	(2.332)	(1.747)
Ajuste ao valor justo - *Swap* **(i)**	(26.932)	-	(26.932)	-
Variações monetárias passivas	-	(370)	(3.212)	(2.388)
Despesas bancárias incorridas com agente financeiro - contratos de financiamentos bancário adquirentes **(ii)**	-	-	(9.258)	(5.701)
Outras despesas financeiras	(2.266)	(3.113)	(2.811)	(3.383)
Total	**(64.889)**	**(24.690)**	**(78.357)**	**(32.884)**
Receitas (despesas) financeiras, líquidas total	**(15.556)**	**(10.761)**	**(1.384)**	**4.005**

(i) A Administração da Companhia adotou o critério de contabilidade de hedge (*Hedge Accounting*), de acordo com sua Política financeira, para gestão e proteção de riscos financeiros advindos da operação de captação por meio dos CRI (Nota Explicativa nº 15).

(ii) Nota Explicativa nº 3.18.

32. Seguros

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

Em 31 de dezembro de 2024, as coberturas totais de seguros contratadas eram R$ 5.166.856 (R$ 3.460.436 em 31 de dezembro de 2023) e tinham como natureza, principalmente, a cobertura de riscos cíveis e de engenharia.

A Companhia mantém contrato de seguro D&O para cobertura de despesas processuais e honorários advocatícios com cobertura de R$ 30.000 em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023.

33. Instrumentos financeiros

a) Gestão de risco de capital

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

A estrutura de capital da Companhia e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos detalhados na Nota Explicativa nº 13, CRIs e debêntures a pagar detalhadas na Nota Explicativa nº 14 deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa na Nota Explicativa nº 4 e pelo patrimônio líquido da Companhia (que inclui capital, reservas de lucros, reserva de capital e participações de acionistas não controladores), Nota Explicativa nº 24.

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

b) Categorias de instrumentos financeiros

Controladora	31/12/2024	31/12/2023	Classificação
Ativos financeiros			
Caixa e equivalentes de caixa	189.145	4.582	Custo amortizado
Aplicação financeira sem restrições	117.073	88.617	Valor justo por meio do resultado
Partes relacionadas	233.845	34.128	Custo amortizado
Passivos financeiros			
Fornecedores	(27.951)	(3.869)	Custo amortizado
Arrendamentos a pagar	(22.435)	(24.031)	Custo amortizado
Empréstimos e financiamentos - CRI 1ª série	-	(122.686)	Custo amortizado
Empréstimos e financiamentos - CRIs 2ª e 3ª séries	(359.393)	-	Valor justo por meio do resultado
Instrumentos financeiros derivativos	(26.932)	-	Valor justo por meio do resultado
Partes relacionadas	(395.965)	(58.545)	Custo amortizado

Consolidado	31/12/2024	31/12/2023	Classificação
Ativos financeiros			
Caixa e equivalentes de caixa	232.691	127.987	Custo amortizado
Aplicações financeiras sem restrições	501.720	184.821	Valor justo por meio do resultado (nível 1)
Aplicações financeiras com restrições	67.704	113.228	Valor justo por meio do resultado (nível 1
Contas a receber de clientes	827.171	570.376	Custo amortizado
Passivos financeiros			
Fornecedores	(93.901)	(43.447)	Custo amortizado
Arrendamentos a pagar	(23.490)	(25.080)	Custo amortizado
Empréstimos e financiamentos - CRI 1ª série	(229.397)	(387.535)	Custo amortizado
Empréstimos e financiamentos - CRIs 2ª e 3ª séries	(359.393)	-	Valor justo por meio do resultado (nível 2)
Instrumentos financeiros derivativos	(26.932)	-	Valor justo por meio do resultado (nível 2)
Partes relacionadas	(61.079)	(10.672)	Custo amortizado
Outros débitos com terceiros - SCPs	(4.321)	(16.809)	Valor justo por meio do resultado (nível 2)
Credores a pagar por aquisição de imóveis	(544.226)	(614.522)	Valor justo por meio do resultado (nível 2)/ custo amortizado

c) Objetivos da gestão do risco financeiro

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

i) Gestão de risco de taxas de juros

A captação de recursos por meio de empréstimos e financiamentos e Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs poderão representar um risco de exposição às variações de taxas de juros, quando o custo da dívida é indexado por taxas de juros que diferem daquelas que remuneram os principais ativos financeiros da Companhia. O risco surge do possível aumento dos indexadores da dívida acima daqueles que remuneram os ativos financeiros, resultando em um aumento das despesas financeiras.

Como forma complementar de assegurar a continuidade das suas atividades, buscando maximizar as oportunidades de negócios imobiliários, a Companhia emitiu debêntures simples, não conversíveis em ações, no valor total de R$ 372.570 e que foram objeto de colocação privada para lastrear Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) (Nota Explicativa no 15). Para as 2a e 3a séries dos referidos CRIs, no montante de R$339.063, respectivamente remuneradas por IPCA + 6,93% a.a. (R$206.446) e taxa pré-fixada de 11,88% a.a. (R$132.617), foram contratadas operações de *Swap*, de mesmo valor nocional e mesmas datas de contratação e vencimento como forma de assegurar juros equivalentes à variações do CDI.

Para apresentação dessas operações nas demonstrações contábeis, a Administração da Companhia adotou o critério de contabilidade de hedge (*Hedge Accounting*), de acordo com sua Política de Gestão de Riscos, com o objetivo de apresentar nas referidas demonstrações o efeito das ações de gerenciamento de risco na utilização de instrumentos financeiros de proteção para gerenciar exposições às variações de taxas de juros originadas das operações de captação por meio de CRIs, que sejam indexados por taxas de juros diversas daquelas que remuneram seus ativos financeiros.

A relação de proteção atende, cumulativamente, a todos os itens requeridos pela norma NBC TG 48, para a sua contabilização.

Os Swap são considerados instrumentos de proteção na relação de Hedge, para proteção dos riscos de variações nas taxas de juros das operações de captação por meio das 2a e 3a séries dos CRIs.

ii) 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;

- 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.

iii) Risco de crédito

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

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

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

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

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

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

iv) Exposição a riscos cambiais

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

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

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

A Companhia realizou análise de sensibilidade dos principais riscos aos quais seus instrumentos financeiros estão expostos, basicamente representados por variações de índices de inflação (INCC, IGP-M E IPCA) e variação de taxa de juros (CDI e TR), com base na projeção de CDI, TR, IPCA e IGPM divulgada pelo Banco Central do Brasil através do boletim Focus de 31 de janeiro de 2025.

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

Conforme requerido pela NBC TG 40 (IFRS 7), a Administração entende que as taxas anuais estimadas apresentadas nos cenários prováveis a seguir, refletem o cenário razoavelmente possível para o ano de 2026.

Indexadores com exposição

	Projeção de cenários 2026				
Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	**6,25%**	**9,38%**	**12,50%**	**15,63%**	**18,75%**
INCC	**2,65%**	**3,97%**	**5,29%**	**6,61%**	**7,94%**
TR	**0,51%**	**0,77%**	**1,02%**	**1,28%**	**1,53%**
IGP-M	**2,25%**	**3,38%**	**4,50%**	**5,63%**	**6,75%**
IPCA	**2,10%**	**3,14%**	**4,19%**	**5,24%**	**6,29%**

Ativos e passivos líquidos por indexador

	Consolidado						
Ativos e passivos líquidos	**Saldo em 31/12/2024**	**CDI**	**INCC**	**TR**	**IGPM**	**IPCA**	**Sem indexador**
Caixa e bancos	**232.691**	-	-	-	-	-	232.691
Aplicações financeiras	**568.780**	568.780	-	-	-	-	-
Contas a receber **(*)**	**1.007.879**	-	251.906	-	65.496	54.113	636.364
Total de ativos com riscos financeiros	**1.809.350**	**568.780**	**251.906**	**-**	**65.496**	**54.113**	**869.055**
Empréstimos e financiamentos	**(229.397)**	-	-	(229.397)	-	-	-
CRIs e debêntures a pagar	**(359.393)**	(160.249)	-	-	-	(199.144)	-
Arrendamentos a pagar	**(23.490)**	-	-	-	(23.490)	-	-
Fornecedores	**(69.370)**	-	-	-	-	-	(69.370)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	**(544.226)**	-	(341.244)			(164.738)	(38.244)
Total de passivos com riscos financeiros	**(1.225.876)**	**(160.249)**	**(341.244)**	**(229.397)**	**(23.490)**	**(363.882)**	**(107.614)**
Total líquido	**583.474**	**408.531**	**(89.338)**	**(229.397)**	**42.006**	**(309.769)**	**761.441**

(*) saldo bruto, sem considerar provisões para perdas, provisões para distratos e ajuste a valor presente.

A Administração está atenta aos eventos externos macroeconômicos que possam causar perdas nas exposições demonstradas, para adotar medidas que mitiguem os riscos inerentes.

Receita (despesa) financeira líquida projetada por indexador

	Consolidado					
Ativos e passivos líquidos	**Saldo em 31/12/2024**	**Queda de 50%**	**Queda de 25%**	**Cenário Provável**	**Aumento de 25%**	**Aumento de 50%**
CDI	**408.531**	25.533	38.300	51.066	63.833	76.599
INCC	**(89.338)**	(2.363)	(3.545)	(4.726)	(5.908)	(7.089)
TR	**(229.397)**	(1.170)	(1.755)	(2.340)	(2.925)	(3.510)
IGP-M	**42.006**	945	1.418	1.890	2.363	2.835
IPCA	**(309.769)**	(6.490)	(9.734)	(12.979)	(16.224)	(19.469)
Sem indexador	**761.441**	-	-	-	-	-
Total	**583.474**	**16.456**	**24.683**	**32.911**	**41.139**	**49.367**

vi) Gestão de risco de liquidez

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

A dívida líquida da Companhia está apresentada a seguir:

	31/12/2024	
	Controladora	Consolidado
Dívida total (empréstimos e financiamentos) **(i)**	(359.393)	(588.790)
(-) Caixa e equivalentes de caixa	305.574	733.767
(-) Aplicações financeiras com restrições	-	67.704
Total	**(53.819)**	**212.681**

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

(i) não considera saldos de arrendamentos a pagar.

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

	Controladora - 31/12/2024			Consolidado - 31/12/2024		
Instrumento	Até 01 ano	Acima de 01 ano	Total	Até 01 ano	Acima de 01 ano	Total
Empréstimos e financiamentos	-	-	**-**	-	229.397	**229.397**
CRIs e debêntures a pagar	30.189	329.204	**359.393**	30.189	329.204	**359.393**
Fornecedores	27.951	-	**27.951**	69.370	-	**69.370**
Obrigações por compra de imóveis	-	-	**-**	163.215	381.011	**544.226**
Outros débitos com terceiros - SCPs	-	-	**-**	-	4.321	**4.321**
Total	**58.140**	**329.204**	**387.344**	**262.774**	**943.933**	**1.206.707**

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

d) Concentração de risco

A Companhia e suas controladas mantêm contas correntes bancárias e aplicações financeiras em instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com critérios objetivos para diversificação de riscos.
O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e não existe um cliente que represente concentração de 10% ou mais do total da receita operacional líquida, nem do saldo a receber, exceto pela venda no âmbito do Programa Pode Entrar da Prefeitura Municipal de São Paulo.

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024 foram realizadas vendas no âmbito do referido Programa que totalizaram R$373.915 (R$ 691.806 em 31 de dezembro de 2023), correspondentes a 11,07% da venda líquida total da Companhia no montante de R$3.377.000 (22,5% da venda líquida total de R$3.071.000, em 31 de dezembro de 2023). As vendas do referido programa serão apropriadas ao resultado dos dois exercícios sociais subsequentes à contratação (Nota Explicativa nº 3.16).

e) Valor justo dos instrumentos financeiros

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

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

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

Hierarquia de valor justo

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

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

Em decorrência das diferentes taxas de remuneração existentes nas três séries dos Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos pela Companhia (Nota Explicativa nº 14), no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Companhia contratou um instrumento de Swap para fins de proteção (*hedge*) quanto a oscilações nas taxas de juros. Os encargos financeiros incorridos no período decorrentes desta operação estão divulgados na Nota Explicativa nº 30.

f) Risco de *funding* para o PMCMV

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

34. Transações que não afetam caixa

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, as transações que não representaram desembolso de caixa nas atividades de investimentos e financiamentos estão apresentadas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Juros capitalizados nos estoques	-	-	26.637	33.031
Remensuração de arrendamentos	849	21.550	1.378	23.278
Baixa de direito de uso	1.392	-	1.416	-
Dividendos provisionados	83.911	63.782	83.911	63.782
Compensação de dividendos distribuídos e contas correntes ou mútuos	-	495.608	-	-
Total	**86.152**	**580.940**	**113.955**	**120.091**

35. Eventos subsequentes

Em Reunião do Conselho de Administração realizada em 23 de janeiro de 2025, foi aprovada a distribuição de dividendos intercalares pela Companhia, no montante total de R$ 200.000, à razão de R$ 1,00601344537 por ação ordinária de emissão da Companhia, considerando o número de ações ex-tesouraria em 23 de janeiro de 2025, declarados ad referendum da Assembleia Geral Ordinária que aprovará as contas do exercício social findo em 31 de dezembro de 2024. Os dividendos intercalares, conforme Aviso aos Acionistas de 25 de janeiro de 2025, serão imputados ao dividendo mínimo obrigatório referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, que corresponde ao montante de R$83.911 (Nota Explicativa no 25, item d), devendo ser deduzidos do montante que for destinado à distribuição de dividendos pela Assembleia Geral Ordinária que aprovar as contas do exercício social findo em 31 de dezembro de 2024.

O pagamento dos dividendos intercalares foi realizado em moeda corrente nacional no dia 04 de fevereiro de 2025, sem atualização monetária ou incidência de juros entre a data de declaração e a data do efetivo pagamento dos dividendos.

Declaração para fins do artigo 27 da Resolução CVM nº 80/2022

A Diretoria da **Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.,** sociedade por ações com sede na Rua Gerivatiba nº 207, Bairro do Butantã no município de São Paulo – SP, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.230.275/0001- 80 (Companhia), declara, nos termos do artigo 27, parágrafo 1º, incisos V e VI, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 80/2022, conforme alterada, que: **(i)** reviram, discutiram e concordam com as demonstrações contábeis individuais e consolidadas individuais e consolidadas da Companhia relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, as quais foram elaboradas nos termos da lei e do Estatuto Social da Companhia; e **(ii)** reviram, discutiram as opiniões expressas no relatório do auditor independente relativo ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024 e concordam com tais opiniões e razões.

São Paulo, 13 de março de 2025

Rodrigo Fairbanks von Uhlendorff – Diretor Presidente

Rodrigo Uchoa Luna – Diretor Vice-Presidente

João Luís Ramos Hopp – Diretor Vice-Presidente Executivo

Renée Garófalo Silveira – Diretora de Incorporação

Leonardo Araújo – Diretor de Operações Financeiras

Gustavo Augusto Trombeli – Diretor de Engenharia

Wevertonn de Oliveira Costa – Diretor comercial

RELATÓRIO ANUAL DO COMITÊ DE AUDITORIA ESTATUTÁRIO

DO EXERCICIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024

Aos Membros do Conselho de Administração da Plano&Plano Desenvolvimento Imobiliário S. A.

1. APRESENTAÇÃO

O Comitê de Auditoria Estatutário ("CAE") da Plano&Plano ("P&P") é composto por uma Conselheira de Administração Independente e dois membros externos independentes, reeleitos em 26 de abril de 2024, reporta-se ao Conselho de Administração e atua com autonomia e independência no exercício de suas funções funcionando como órgão auxiliar, consultivo e de assessoramento, sem poder decisório ou atribuições executivas. As funções e responsabilidades do CAE são desempenhadas em cumprimento às atribuições legais aplicáveis, estatutárias e definidas no seu Regimento Interno. A responsabilidade do CAE está relacionada com a revisão e o monitoramento, dentro de sua capacidade de supervisão, dos processos de elaboração e publicação de relatórios financeiros e de auditoria. As avaliações do CAE baseiam-se nas informações recebidas da Administração, dos auditores independentes, a Grant Thornton Brasil ("GT") e da auditoria interna (AI), dos responsáveis pelo gerenciamento de riscos e de controles internos e nas suas próprias análises decorrentes de sua atuação de supervisão e monitoramento.

2. ATIVIDADES REALIZADAS NO PERÍODO

No período de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2024, o CAE, no exercício de suas atribuições e responsabilidades previstas na legislação e no seu Regimento Interno, e em linha com o calendário aprovado por seus membros para o ano de 2024, realizou 11 (onze) reuniões ordinárias, onde teve oportunidade de se reunir com: o CEO, o Diretor Vice Presidente Executivo de Finanças e de Relações com Investidores, o Diretor Financeiro, o Diretor Jurídico, o Diretor de Operações Financeiras, o Coordenador Jurídico, o Coordenador de Contratos e Societário, o Coordenador Jurídico Contencioso, o Gerente da Área de Riscos e Controles Internos, o Gerente de Auditoria Interna, Gerente da Área de Contabilidade, o Coordenador da área de T.I., a Advogada da Área de Direito Societário, a Representante do Cescon, Barrieu, Flesch e Barreto Advogados, o Representante da LGPD 2U e com o Auditor Independente, a GT. Todos os assuntos discutidos, bem como as solicitações e recomendações foram registrados em atas. Adicionalmente, durante o ano também ocorreram reuniões extraordinárias com as áreas de Auditoria Interna e Controles internos para acompanhamento e orientações e, reunião do Coordenador do CAE com o CEO, Diretor Jurídico, Gerente de Auditoria Interna, e interações com os membros do Conselho de Administração ("membros do CA"), sempre que necessário, para atualizações e status.

As principais atividades desempenhadas pelo COAUD foram as seguintes:

- Elaboração da agenda e pautas do CAE para 2024.
- Supervisão, acompanhamento e manifestação sobre as Demonstrações Financeiras e Contábeis Trimestrais e Anuais de 2024.

- Manifestação sobre destinação dos resultados do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024: distribuição de dividendos, participação dos administradores nos lucros do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 e orçamento de capital para o exercício social de 2025.
- Supervisão e acompanhamento das atividades relativas às elaborações das informações trimestrais e os respectivos relatórios do CAE para cada ITR.
- Apreciação dos Relatórios de Partes Relacionadas de cada ITR com a recomendação que este Relatório seja reavaliado pelo Conselho de Administração e que a sua análise faça parte do Plano Anual de Auditoria Interna.
- Elaboração e emissão do relatório trimestral e anual do CAE de 2024.
- Monitoramento da Carta de Controles Internos e principais assuntos de Auditoria em conjunto com os auditores da GT.
- Revisão de novas ou atualizações de politicas internas sempre que requerido.
- Recomendação da renovação da contratação da GT como auditor independente para o exercício social de 2024.
- Acompanhamento da contratação de novo profissional para a Gerencia de Auditoria Interna, inclusivo tendo participado da entrevista final de contratação.
- Acompanhamento do Book Mensal, com o Diretor Vice Presidente Executivo de Finanças e de Relações com Investidores e/ou com o Diretor de Finanças, da evolução dos resultados gerenciais mensais, performance dos negócios, dos impactos externos econômicos e macroeconômicos e fechamento de 2024.
- Acompanhamento do status do Programa “Pode Entrar”.
- Acompanhamento do Pro-soluto vencido.
- Apresentação do Projeto Landbank.
- Monitoramento da Gerência de Governança, Riscos e Compliance nos aspectos relativos à operacionalização da estrutura de Gerenciamento de Riscos, Mapa de Riscos. implementação da área de Compliance e cronograma de implementação de políticas e normas internas (i.e., regimentos internos, políticas internas, documentos normativos, manuais e guias e procedimentos operacionais padrão – POP).
- Análise, acompanhamento e monitoramento do Plano Anual de Auditoria Interna, PAINT 2024.
- Acompanhamento das auditorias internas (AI) das áreas: Plano & Vendas, Suprimentos e Marketing; Contas a Pagar, Contabilidade, Fiscal e Tributário, Departamento de Pessoal / RH (planos de ações); Contas a Receber e TI (testes de controles).
- Acompanhamento das denúncias recebidas no Canal de Denúncias, na Ouvidoria e do relatório das denúncias.
- Conhecimento do programa de Integridade da Bakertilly, consultoria contratada para implementação da área e do programa de integridade e realização do treinamento de conduta.
- Acompanhamento do status das ações cíveis, trabalhistas e tributárias.
- Apresentação do PCN – Plano de Continuidade de Negócios.
- Conhecimento da campanha promocional de Marketing que é um jogo on line com o sorteio de dois apartamentos (“Apê Grátis”).
- Reunião de acompanhamento dos trabalhos do Conselho Fiscal da P&P.
- Acompanhamento da inauguração do Instituto Plano & Plano e a sugestão da inclusão do acompanhamento dos trabalhos do Relatório IFRS S1 e S2 bimestralmente na pauta das reuniões do Comitê.

- Conhecimento dos riscos dos trabalhos da empresa LGPD 2U, especializada em segurança da informação e recomendação da criação de um sistema gerencial entre a área de Controles Internos e a empresa LDGP 2U.
- Conhecimento dos trabalhos e relatórios da área de ESG e o planejamento do Relatório Integrado de 2024 (IFRS S1 e S2) com a contratação da KPMG Auditores Independentes Ltda. para a elaboração do diagnóstico do Relatório Financeiro de Sustentabilidade, na forma da Resolução CVM nº 193/2024, em atendimento aos requisitos do International Financial Reporting Standards (IFRS) S1 e S2 ("Relatório IFRS S1 e S2").
- Opinou pela realização da 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 3 (três) séries, no valor total de, inicialmente, R$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), pela Companhia, objeto de colocação privada perante a Securitizadora.

As atas das reuniões do CAE são disponibilizadas, pela área de Governance Officer da Companhia, aos membros do CA através da Plataforma de Governança Atlas. Adicionalmente, nas reuniões do Conselho de Administração, o Coordenador e/ou outro membro do CAE relatam e enfatizam aos demais Conselheiros, quando julgado apropriado, os assuntos relevantes e pertinentes, identificados e registrados das suas atividades. Adicionalmente o CAE participa das reuniões do Conselho de Administração quando apresentam e recomendam as aprovações das informações trimestrais e das Demonstrações Financeiras

3. RECOMENDAÇÕES PARA MELHORIAS NOS PROCESSOS DE NEGÓCIOS

Nos debates estabelecidos nas reuniões, realizadas no período em questão, com os gestores das diversas áreas da P&P, foram efetuadas diversas recomendações de ações corretivas para processos de controles e gestão dos negócios. As pendências e os respectivos atendimentos às ações corretivas são devidamente registrados em atas. O CAE monitora periodicamente a implantação dessas melhorias e das adequações sugeridas. Com base nas informações trazidas ao seu conhecimento, registra como positivos os esforços que vêm sendo atualmente desenvolvidos com vistas a garantir a efetividade dos Sistemas de Controles Internos e de Gerenciamento de Riscos e considera que as atribuições e responsabilidades, assim como os procedimentos relativos à avaliação e monitoramento dos riscos e à função de auditoria interna serão definidos ao final do processo de elaboração do mapa de riscos.

4. AVALIAÇÃO DA EFETIVIDADE DAS AUDITORIA EXTERNA INDEPENDENTE E ACOMPANHAMENTO DA EVOLUÇÃO DA AUDITORIA INTERNA

O CAE, com base nas informações recebidas das áreas responsáveis e nos relatórios produzidos pela GT, conclui que não foram apontadas deficiências no cumprimento da legislação, da regulamentação e das normas internas que possam colocar em risco a continuidade da P&P. O CAE mantém com os auditores externos um canal regular de comunicação para discussão dos resultados de seus trabalhos e de aspectos contábeis relevantes, de maneira que permita aos seus membros fundamentar opinião acerca da integridade das demonstrações contábeis e relatórios financeiros. O CAE avalia como satisfatórios o volume e a qualidade das informações fornecidas pela GT, as quais apoiam sua opinião acerca da integridade das demonstrações financeiras. Não foram identificadas situações que pudessem afetar a objetividade e a independência dos auditores externos.

Quanto à Auditoria Interna (AI), o PAINT 2024 teve a não conclusão de 2 trabalhos previstos (Novos Negócios e Incorporação), e a não realização de 1 trabalho (Assistência Técnica). A equipe da AI passou por modificações: em meados de 2024 foi aprovada a posição para um Analista de Auditoria Interna dedicado aos processos da Diretoria Comercial (Plano&Vendas), admitido em outubro/24 e se desligou um mês após sua contratação e a recontratação de um novo profissional não foi realizada até o final de 2024; e, o Coordenador de Auditoria Interna foi substituído por um Gerente de Auditoria Interna, com maior senioridade, em novembro de 2024, em um processo de busca por melhores resultados do departamento. A elaboração do PAINT de 2025 foi iniciada em dezembro de 2024, concomitantemente com a Análise Geral de Riscos (AGR) conduzida pela área de Gestão de Riscos e Controles Internos e que resultará na nova matriz de riscos. O CAE recomendou à AI que aprimore continuamente sua forma de comunicação, principalmente com a Administração e os órgãos de governança, focando nas informações essenciais para acompanhamento e tomada de decisão das suas atividades, incluindo o treinamento das áreas para que haja melhor compreensão dos benefícios dos trabalhos realizados.

5. AVALIAÇÃO DA QUALIDADE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

A Administração é responsável pela definição e implantação de sistemas de informações que produzam as demonstrações financeiras da P&P, em observância à legislação societária, práticas contábeis, com as normas da Comissão de Valores Mobiliários – CVM. O CAE reuniu-se em diversas ocasiões com os responsáveis pelas áreas de contabilidade para análise dos procedimentos que envolveram o processo de preparação das demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024. O CAE analisou os procedimentos que envolvem o processo de preparação, elaboração e divulgação dos balanços individuais e consolidados, das notas explicativas e relatórios financeiros publicados em conjunto com as demonstrações contábeis consolidadas. Foram, igualmente, examinadas as práticas contábeis relevantes da Companhia na elaboração das demonstrações financeiras. Monitorou a elaboração de acordo com os International Financial Reporting Standards (IFRS) emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB) e com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis. O CAE verificou que as demonstrações financeiras estão apropriadas em relação às práticas contábeis e à legislação societária brasileira, bem como às normas da Comissão de Valores Mobiliários – CVM. Por fim, discutiu com a GT os resultados dos trabalhos e suas conclusões sobre a auditoria das referidas demonstrações financeiras, cujo relatório se apresenta sem ressalvas.

6. CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

Durante a condução dos trabalhos, o CAE não identificou nenhuma situação que pudesse afetar a objetividade e a independência da GT com relação à P&P. Dessa forma, nos termos do Regimento Interno do CAE, este informa ao Conselho de Administração que não tem conhecimento de nenhum tipo de relacionamento entre a GT e a P&P que possa ter afetado sua independência na execução dos trabalhos da auditoria independente das Demonstrações Financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2024. Registra-se, ainda, que não foi identificada nenhuma situação de divergência significativa entre a Administração da P&P, os Auditores Independentes da GT e o próprio CAE em relação às estas Demonstrações Financeiras. O CAE julga que todos os assuntos pertinentes que lhe foram dados a conhecer estão adequadamente divulgados nas Demonstrações Financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 acompanhadas do Relatório dos Auditores Independentes emitido sem ressalvas.

O CAE, ponderadas devidamente suas responsabilidades e as limitações decorrentes do escopo da sua atuação, recomenda, por fim, ao Conselho de Administração, a aprovação das demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da P&P relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024.

São Paulo, 11 de março de 2025.

_____

Mônica Pires - Coordenadora

_____

Carlos Antônio Vergara Cammas

_____

Iêda Aparecida Patricio Novais

PARECER DO CONSELHO FISCAL

Prezados Senhores Acionistas,

Os membros do Conselho Fiscal da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("Companhia"), em reunião realizada em 11 de março de 2025, às 14h00, no exercício de suas atribuições legais e estatutárias, examinaram **(i)** o relatório da administração e as demonstrações financeiras e respectivas notas explicativas, acompanhados do relatório dos auditores independentes; **(ii)** a proposta de orçamento de capital para o exercício social de 2025, no montante de R$ 175.228.042,27 (cento e setenta e cinco milhões, duzentos e vinte e oito mil, quarenta e dois reais e vinte e sete centavos), e **(iii)** a proposta de distribuição de dividendos intercalares à conta de lucros acumulados apurados no balanço de intermediário encerrado em 30 de setembro de 2024, os quais foram imputados ao mínimo obrigatório referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, no valor de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), conforme declarados na Reunião do Conselho de Administração de 23 de janeiro de 2024 e pagos aos acionistas em 04 de fevereiro de 2025, tendo encontrado tais documentos em conformidade com as prescrições legais aplicáveis, opinaram favoravelmente à sua aprovação pelos Senhores Acionistas em Assembleia Geral Ordinária.

São Paulo, 11 de março de 2025.

João Verner Juenemann
Presidente do Conselho Fiscal

Lauro Arcângelo Zanol
Vice-Presidente do Conselho Fiscal

Euchério Lerner Rodrigues
Membro do Conselho Fiscal