

Plano e Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas
acompanhadas do relatório do auditor independente
em 31 de dezembro de 2025

Ref.: Relatório nº 252ST-002-PB



Índice

	Página
Relatório da Administração	3
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas	42
Demonstrações contábeis individuais e consolidadas	48
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025	55
Declaração para fins do artigo 27 da resolução CVM nº 80/2022	134
Relatório anual do comitê de auditoria estatutário do exercício findo em 31 de dezembro de 2025	135
Parecer do conselho fiscal do exercício findo em 31 de dezembro de 2025	141



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

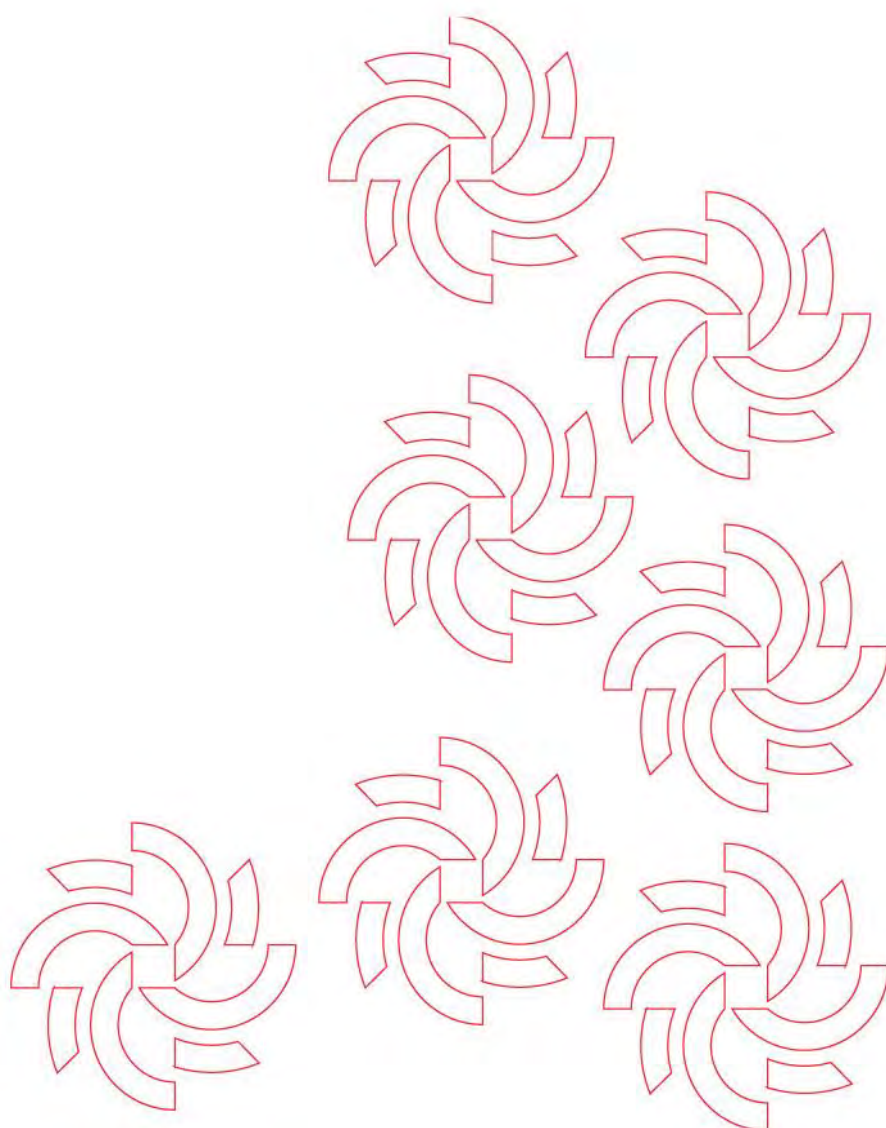
4T25

2025

São Paulo, 11 de março de 2026 – 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 2025 (4T25).

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 internacionais de contabilidade (IFRS), recepcionadas pelas orientações técnicas e pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (“CFC”) e pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliárias brasileiras, registradas na CVM e regulamentações pertinentes.

As comparações se referem ao mesmo período de 2024 e, eventualmente, ao terceiro trimestre de 2025.



DESTAQUES 4T25 e 2025

LANÇAMENTOS

LANÇAMENTOS | 100% 2025

R\$ 5,3 Bilhões

+38,0% 2025 vs 2024

Recorde
Histórico

LANÇAMENTOS | 100% 4T25

R\$ 617 Milhões

-51,1% ABAIXO DO 4T24

VENDAS

VENDA LÍQUIDA | 100% 2025

MERCADO PRIVADO (SEM MERCADO PÚBLICO)

R\$ 4,3 Bilhões

+41,9% 2025 vs 2024

Recorde
Histórico

VENDA LÍQUIDA | 100% 4T25

MERCADO PRIVADO (SEM MERCADO PÚBLICO)

R\$ 1,5 Bilhões

+46,2% ACIMA DO 3T25

Recorde
Histórico

LANDBANK

LANDBANK | 100% 4T25

R\$ 34,6 Bilhões

+25,4% ACIMA DO 4T24

Recorde
Histórico

UNIDADES EM CONSTRUÇÃO

UNIDADES EM CONSTRUÇÃO 4T25

42,4 mil unidades

+35,4% ACIMA DO 4T24

Recorde
Histórico

INDICADORES FINANCEIROS

ROE

38,7%

+4,1 pp ACIMA DO 3T25

RECEITA LÍQUIDA | 100% 2025

R\$ 3,2 Bilhões

26,7% ACIMA DE 2024

Recorde
Histórico

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O ano de **2025 representou um ciclo de crescimento consistente para a Plano&Plano**, fortalecendo sua posição de destaque no mercado imobiliário e reforçando a solidez do modelo de negócios.

Ao longo do ano, a Companhia realizou **21 lançamentos**, totalizando **17.801 unidades** e **VGV 100% de R\$ 5,3 bilhões**, avanço de **38,0%** em relação a 2024, refletindo a consistência de nossa **estratégia de crescimento** com disciplina na alocação de capital. No 4T25, foram lançados **4 empreendimentos**, somando mais de **2,3 mil unidades** e **VGV de R\$ 617 milhões**, comparado a 7 empreendimentos lançados no 4T24 com VGV de R\$ 1.261,7 milhões. No ano de 2025, destacamos o lançamento do **NID Alphaville**, em Barueri, com **896 unidades** e **VGV de R\$ 855,2 milhões**, projeto estratégico localizado em região com infraestrutura consolidada e alta atratividade imobiliária.

As **vendas líquidas totalizaram R\$ 4,3 bilhões em 2025, aumento de 27,8% em relação ao ano anterior**. No 4T25, as vendas líquidas do mercado privado somaram R\$ 1,5 bilhão, crescimento de 46,2% frente ao 3T25, refletindo o bom desempenho comercial, a assertividade dos lançamentos e os resultados da campanha **“Virada do Meu Apê”**, que contou com diversas ações, incluindo ativações como o ponto de venda móvel na modalidade *Food Truck* nas regiões da Paulista, Aricanduva e Villa Lobos, além de forte presença em mídia.

No quarto trimestre, além das ações citadas acima, aplicamos uma política de descontos com o objetivo de acelerar a venda de unidades em estoque no final do ano. A iniciativa está alinhada à perspectiva de continuidade do crescimento nos lançamentos e à preparação da Companhia para o próximo ciclo operacional. Ao reduzir o nível de estoque, buscamos iniciar 2026 com um portfólio mais equilibrado e maior capacidade de execução frente ao volume esperado de novos projetos. No ano de 2025, a Companhia registrou **margem bruta ajustada de 33,8% no mercado privado** e, no encerramento deste período, uma **margem REF de 38,2%**.

Mesmo em um contexto de **forte crescimento**, as despesas comerciais permaneceram sob controle e não cresceram na mesma proporção das vendas, evidenciando ganhos de eficiência operacional e alavancagem operacional.

No aspecto financeiro, registramos uma **Receita Líquida de R\$ 3,2 bilhões** no ano, um **aumento de R\$ 692,3 milhões** em relação ao ano anterior, representando um **crescimento de 26,7%** em comparação a 2024. Ressaltamos também que, em 2025, mais uma vez conseguimos manter nossa inflação interna de custos abaixo do INCC, o que evidencia a eficiência de nossa engenharia e a excelente gestão de materiais e de mão de obra

Conforme comunicado no trimestre anterior, a Companhia iniciou, em janeiro de 2024, uma mudança operacional relevante com a transição da curva de desenvolvimento dos empreendimentos de 24 para 36 meses. Ao longo de 2024 e no início de 2025, convivemos com dois ciclos simultâneos: os empreendimentos lançados até dezembro de 2023, que seguem a curva de 24 meses e se encontravam em fase de conclusão, e os novos empreendimentos, já estruturados na curva de 36 meses lançados a partir de janeiro de 2024. Os empreendimentos dentro do ciclo de 36 meses têm suas obras iniciadas mais tarde do que no ciclo de 24 meses, portanto, postergando sua medição de POC. O quarto trimestre marca a conclusão desse processo de transição entre curvas operacionais de forma que o reconhecimento de receitas e o recebimento de caixa, passam a crescer de maneira mais acelerada.

O EBITDA ajustado atingiu **R\$ 572,3 milhões**, crescimento de **15,9%** em relação ao ano anterior, enquanto o **lucro líquido superou R\$ 361,5 milhões**, avanço de **5,2%**, representando o maior lucro já registrado pela Companhia.

O **patrimônio líquido encerrou o ano em R\$ 1.142,5 milhões**, um **crescimento de 24,8%** em relação ao ano anterior, enquanto a **rentabilidade sobre patrimônio líquido médio atingiu 38,7%**, medido em 31 de dezembro de 2025, apresentando uma **evolução de 4,1 p.p.** em relação a 30 de setembro de 2025, evidenciando a elevada rentabilidade do negócio.

O **landbank** encerrou o período em **R\$ 34,6 bilhões**, **crescimento de 25,4%** frente ao 4T24, reforçando a visibilidade e a sustentabilidade do nosso *pipeline* de lançamentos. Ao final de 2025, a Companhia contava com **67 canteiros sob gestão do departamento de engenharia**, ante 63 no encerramento de 2024, e **42.486 unidades em construção**, **aumento de 35,4%** na mesma base de comparação, refletindo o avanço do ciclo operacional e a capacidade de execução da **Plano&Plano**.

Em 2025, a Companhia obteve simultaneamente as certificações **ISO 45001 (Saúde e Segurança)** e **ISO 14001 (Meio Ambiente)**, marco relevante na evolução de seus processos e na consolidação de elevados padrões de governança, gestão de riscos e responsabilidade socioambiental; adicionalmente, foi reconhecida com o prêmio **Top Imobiliário 2025** e conquistou o **Selo Ouro do GHG Protocol**, reforçando seu compromisso com a excelência operacional, a transparência e a sustentabilidade. No mesmo período, foram registradas 1.720 vendas realizadas que utilizaram a modalidade de pagamento "**Cheque Paulista**", evidenciando a importância do programa para o segmento de baixa renda; destaca-se ainda em dezembro de 2025, a **conclusão da construção de 3.640 unidades habitacionais no âmbito do programa Pode Entrar**, ampliando a oferta de moradia e contribuindo para o atendimento da demanda habitacional no município.

O ano que se encerra foi marcado por desafios que exigiram resiliência, adaptação e visão estratégica. Cada obstáculo enfrentado trouxe valiosas oportunidades de aprendizado, fortalecendo nossos processos, ampliando competências e impulsionando a evolução contínua da organização.

A **Plano&Plano** segue orientada por seu propósito de ser uma empresa admirável, gerando impactos positivos com transparência e relações de valor, contribuindo para a construção do futuro de famílias. Com crescimento sustentável e compromisso social, a Administração permanece confiante na ampliação das operações da Companhia, garantindo evolução com rentabilidade e gestão eficiente de riscos.

LANÇAMENTOS

O ano de 2025 confirma-se como mais uma etapa de crescimento consistente e contínuo para a **Plano&Plano**. A cada novo ciclo, a Companhia alcança níveis ainda mais elevados de desempenho, reforçando a solidez de sua presença no mercado imobiliário e a qualidade do trabalho desenvolvido.

No decorrer do ano de 2025, a **Plano&Plano** apresentou um desempenho de destaque, com resultados expressivos. **Foram realizados 21 lançamentos, totalizando 17.801 unidades, e alcançado um VGV 100% de R\$ 5,3 bilhões**, o que representa um crescimento de 38,0% em relação a 2024.

No quarto trimestre de 2025, a **Plano&Plano** lançou 4 empreendimentos e mais de 2,3 mil unidades, totalizando um **VGV de R\$ 617 milhões**. Esse resultado representa uma diminuição de 51,1% em relação ao mesmo período de 2024.

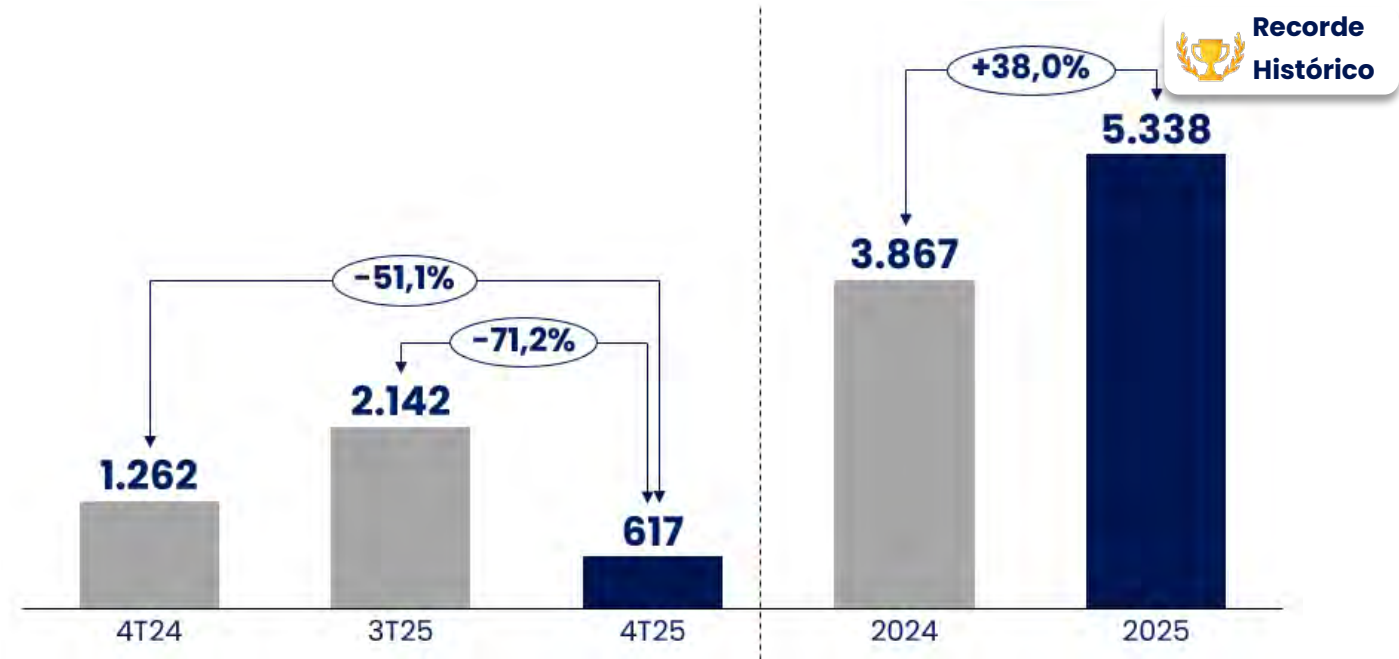
Destaque para a contratação de empreendimento com a CDHU no âmbito do **Mercado Público**, no valor de **R\$ 56 milhões**, reforçando nosso compromisso com a excelência no desenvolvimento de projetos habitacionais de interesse social.

O ticket médio dos lançamentos no trimestre foi de **R\$ 266,5 mil**, um aumento de **5,0%** quando comparado ao **3T25** e um **aumento de 18,2%** quando comparado ao mesmo período de 2024.

Os resultados alcançados confirmam a efetividade da estratégia da **Plano&Plano**, orientada para um crescimento consistente e sustentável, consolidando sua relevância no setor e a criação contínua de valor para seus acionistas.

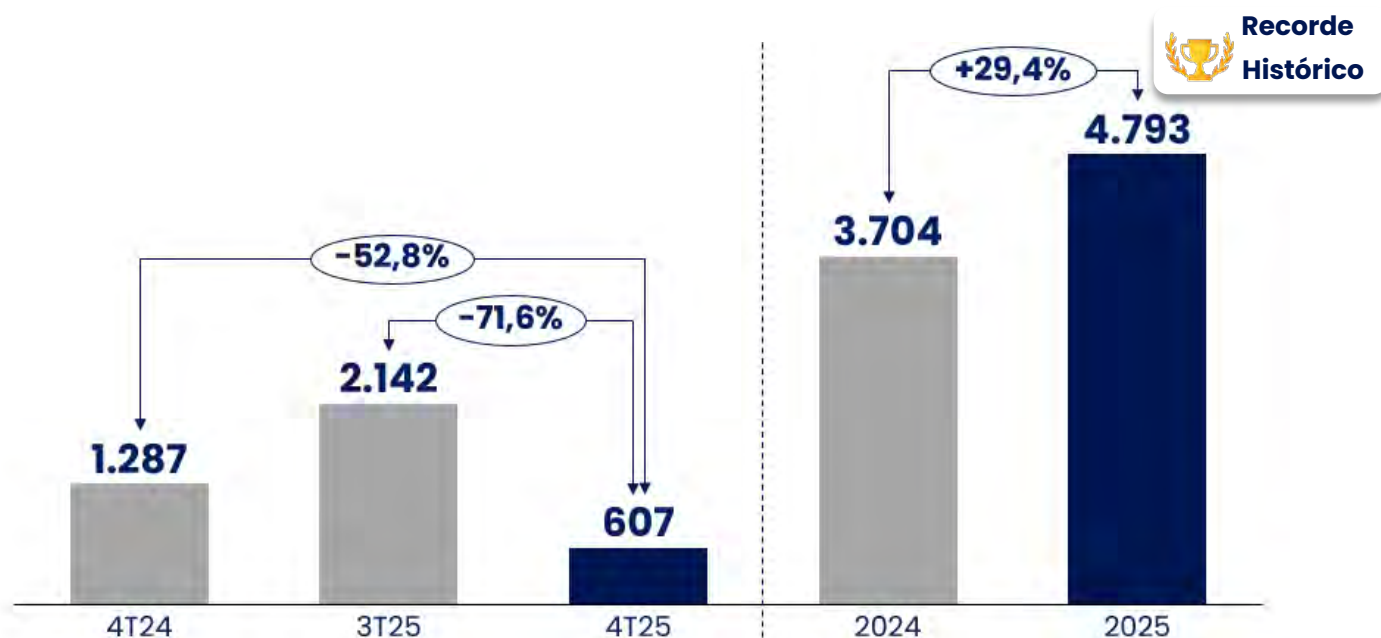
LANÇAMENTOS	4T25	3T25	Δ %	4T24	Δ %	2025	2024	Δ %
Lançamentos (fases)	4	9	-55,6%	7	-42,9%	21	30	-30,0%
VGv 100% (R\$ mil)	616.932	2.141.806	-71,2%	1.261.748	-51,1%	5.337.720	3.867.403	38,0%
Unidades	2.315	8.436	-72,6%	5.597	-58,6%	17.801	16.227	9,7%
VGv médio (R\$ mil)	154.233	237.978	-35,2%	180.250	-14,4%	254.177	128.913	97,2%
Preço Médio (R\$/unidade)	266,5	253,9	5,0%	225,4	18,2%	299,9	238,3	25,8%
Média de Unidades por Lançamento	578,8	937,3	-38,3%	799,6	-27,6%	847,7	540,9	56,7%
VGv %Plano&Plano (R\$ mil)	607.207	2.141.806	-71,6%	1.286.620	-52,8%	4.792.838	3.704.459	29,4%
VGv %Plano&Plano Mercado Privado (R\$ mil)	551.137	2.141.806	-74,3%	1.286.620	-57,2%	4.736.768	3.330.544	42,2%
Participação % Plano&Plano	98,4%	100,0%	-1,6 pp	102,0%	-3,5 pp	89,8%	95,8%	-6,0 pp

LANÇAMENTOS 4T25
(100% – R\$ MILHÕES)



LANÇAMENTOS 4T25

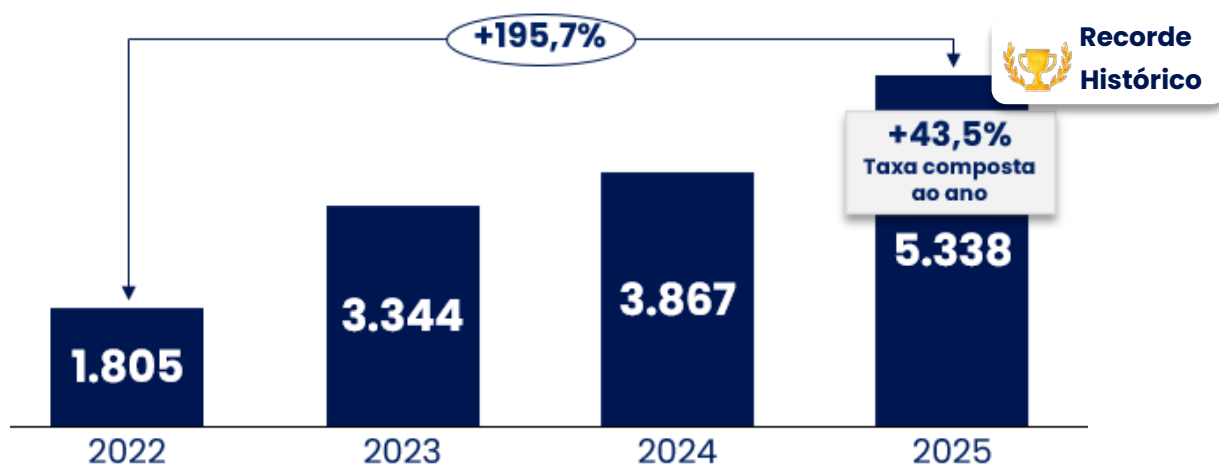
(%PLANO&PLANO – R\$ MILHÕES)



HISTÓRICO DE LANÇAMENTOS ACUMULADOS

LANÇAMENTOS 100% (UDM)

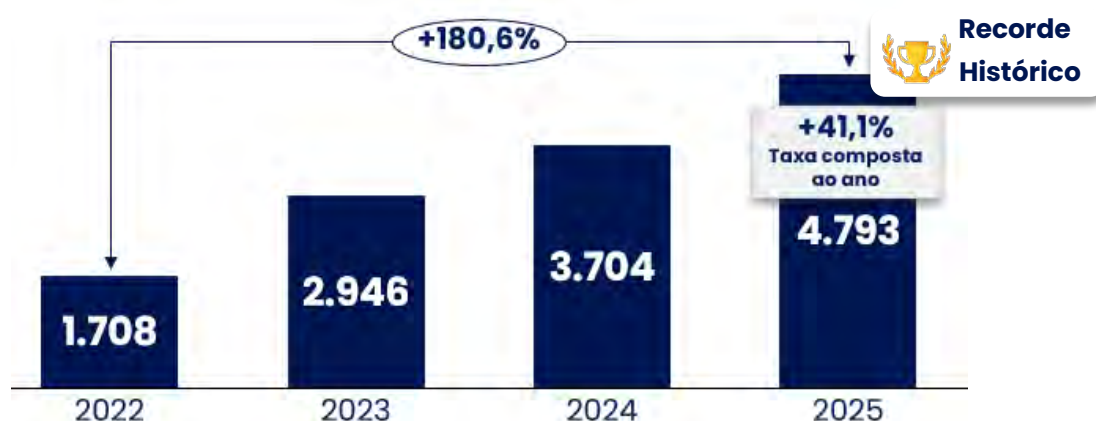
Números incluem o Mercado Público - (R\$ MILHÕES)



Nos últimos períodos, a Companhia tem demonstrado um crescimento consistente e sustentável em seus lançamentos. Ao considerarmos os lançamentos totais acumulados nos últimos doze meses, incluindo mercado privado e mercado público, desde 31/12/2022 a Companhia cresceu a uma taxa composta de 43,5% ao ano ou 9,5% ao trimestre, somando 195,7% no período de 12 trimestres. Com relação ao %Plano&Plano, a taxa composta de crescimento é de 41,1% ao ano ou 9,0% ao trimestre, acumulando um total de 180,6% ao longo de 12 trimestres, conforme demonstrado abaixo.

LANÇAMENTOS %PLANO&PLANO (UDM)

Números incluem o Mercado Público - (R\$ MILHÕES)



VENDAS

A Plano&Plano encerrou o ano de 2025 com crescimento expressivo, alcançando R\$ 4,3 bilhões em vendas líquidas e comercializando mais de 16,3 mil unidades, o que representa um crescimento de 27,8%, R\$ 940 milhões a mais que o mesmo período do ano anterior.

No quarto trimestre de 2025, as vendas líquidas somaram R\$ 1,5 bilhão, registrando um crescimento de 118,8% em comparação com os R\$ 707,1 milhões do 4T24, reforçando a trajetória consistente de expansão da Companhia. Esse desempenho foi impulsionado, em parte, pelo forte volume de lançamentos no 3T25, que resultou em um maior saldo de estoque na abertura do 4T25, além da estratégia comercial de “Virada do Meu Apê” implementada no período. Destaca-se também a relevância das vendas realizadas por meio do “Cheques Paulista”, que contribuíram positivamente para o resultado comercial do trimestre.

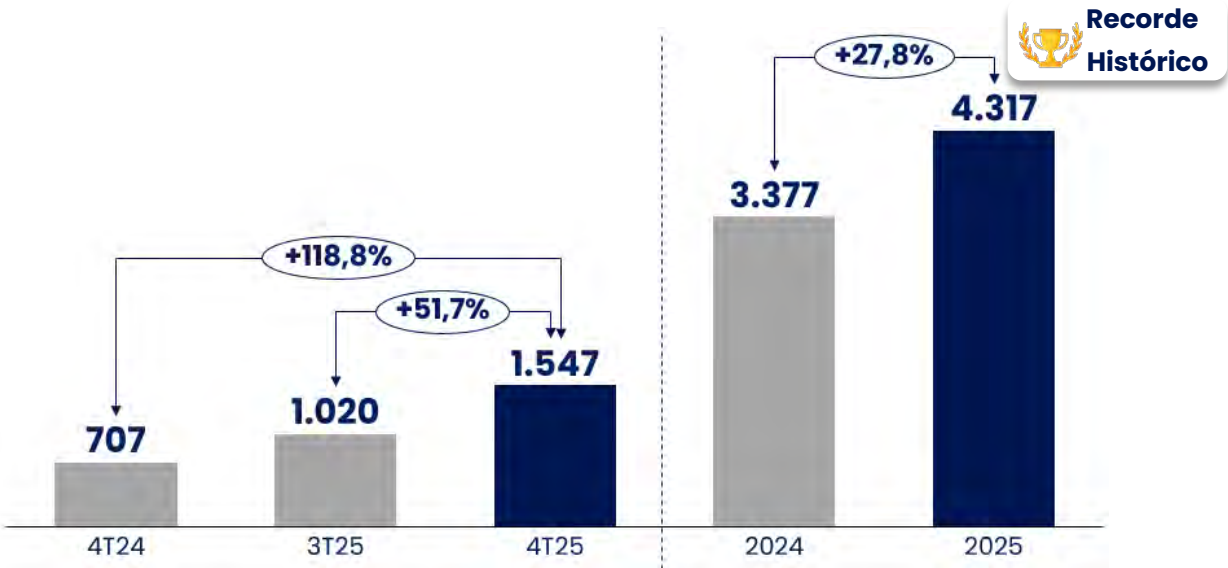
Considerando o %Plano&Plano, as vendas líquidas no mercado privado totalizaram R\$ 1,5 bilhões no trimestre, o que representa um robusto crescimento de 58,4% em relação ao 3T25.

Em relação ao Mercado Público, no mês de dezembro de 2025, foi registrada a contratação de um novo projeto com a CDHU com VGV de R\$ 56 milhões, evidenciando a relevância das operações neste segmento e reforçando o impacto positivo para a empresa.

O ticket médio das unidades comercializadas no 4T25 foi de R\$ 256,9 mil, um aumento de 11,3% frente ao mesmo trimestre de 2024, refletindo a mudança de mix de produto.

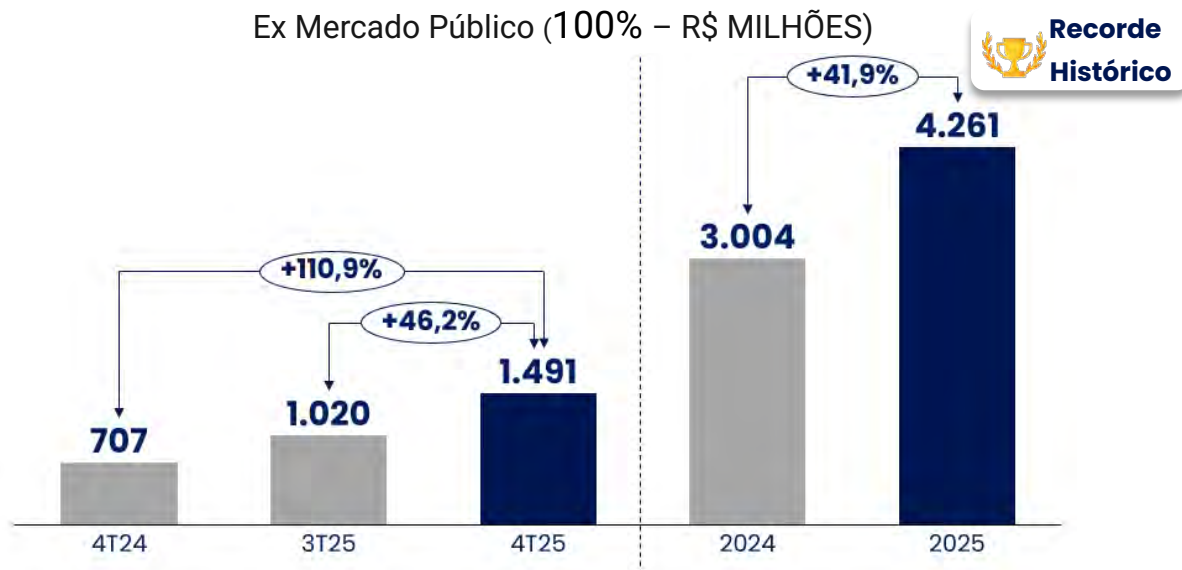
VENDAS	4T25	3T25	Δ %	4T24	Δ %	2025	2024	Δ %
Vendas Contratadas Brutas (R\$ mil)	1.599.284	1.111.369	43,9%	833.726	91,8%	4.638.460	3.871.223	19,8%
Vendas Contratadas Brutas (Unidades)	6.240	4.025	55,0%	3.615	72,6%	17.783	16.862	5,5%
Distratos (R\$ mil)	51.766	91.172	-43,2%	126.583	-59,1%	321.144	493.785	-35,0%
Distratos (Unidades)	216	384	-43,8%	551	-60,8%	1.386	2.198	-36,9%
Vendas Líquidas 100% (R\$ mil)	1.547.519	1.020.197	51,7%	707.144	118,8%	4.317.316	3.377.437	27,8%
Vendas Líquidas 100% (Unid.)	6.024	3.641	65,4%	3.064	96,6%	16.397	14.664	11,8%
Vendas Líquidas %Plano&Plano (R\$ mil)	1.472.235	929.469	58,4%	653.094	125,4%	3.944.290	3.159.601	24,8%
Vendas Líquidas %Plano&Plano Mercado Privado (R\$ mil)	1.416.165	929.469	52,4%	653.094	116,8%	3.888.220	2.785.686	39,6%
Vendas Líquidas 100% Mercado Privado (R\$ mil)	1.491.449	1.020.197	46,2%	707.144	110,9%	4.261.246	3.003.522	41,9%
Preço Venda Médio (R\$ mil / unid.)	256,9	280,2	-8,3%	230,8	11,3%	263,3	230,3	14,3%
% Distratos / Vendas Brutas	3,2%	8,2%	-5,0 pp	15,2%	-11,9 pp	6,9%	12,8%	-5,8 pp

VENDAS LÍQUIDAS TOTAIS 4T25
(100%– R\$ MILHÕES)



VENDAS LÍQUIDAS TOTAIS MERCADO PRIVADO 4T25

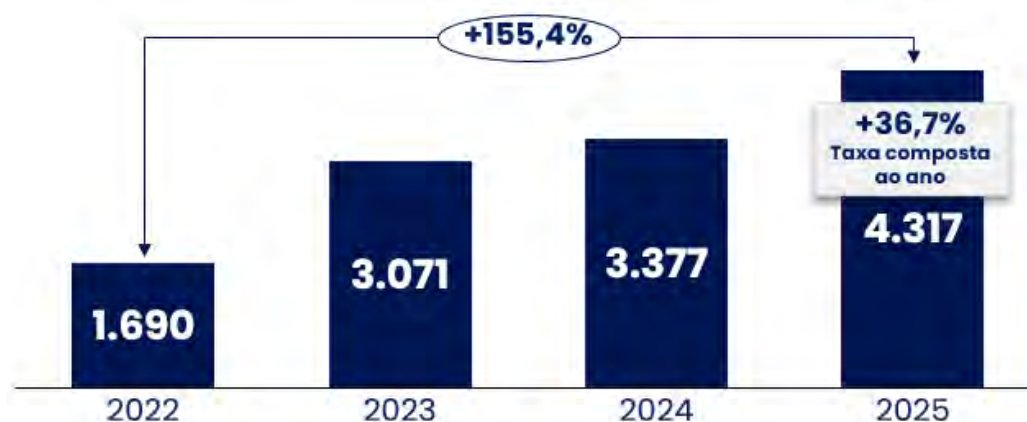
Ex Mercado Público (100% – R\$ MILHÕES)



HISTÓRICO DE VENDAS LÍQUIDAS ACUMULADAS

VENDAS LÍQUIDAS (UDM)

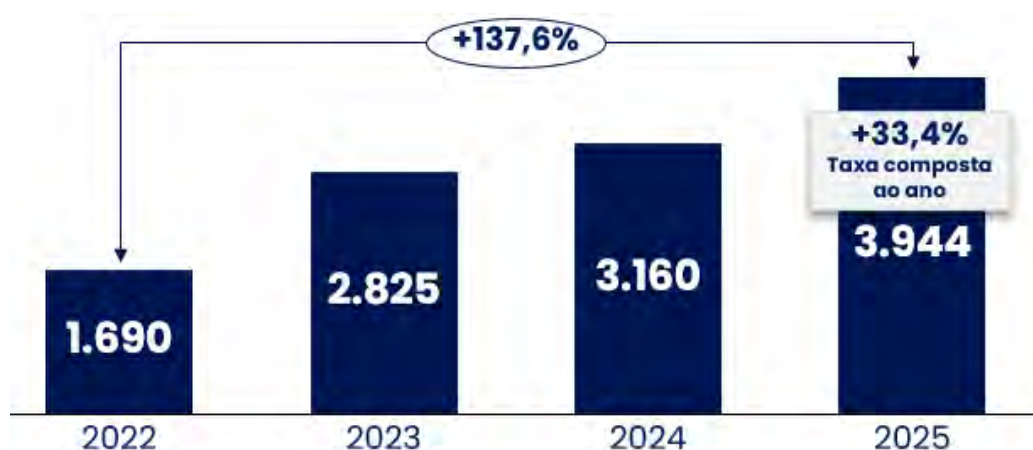
Incluindo Mercado Público - (100% – R\$ MILHÕES)



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 mercado público, desde 31/12/2022 a Companhia cresceu a uma taxa composta de 36,7% ao ano ou 8,1% ao trimestre, acumulando 155,4% no período de 12 trimestres. Levando em conta apenas as vendas líquidas %Plano&Plano, a taxa composta de crescimento é de 33,4% ao ano ou 7,5% ao trimestre, acumulando um total de 137,6% ao longo de 12 trimestres, conforme demonstrado abaixo.

VENDAS LÍQUIDAS %PLANO&PLANO (UDM)

Incluindo Mercado Público (R\$ MILHÕES)



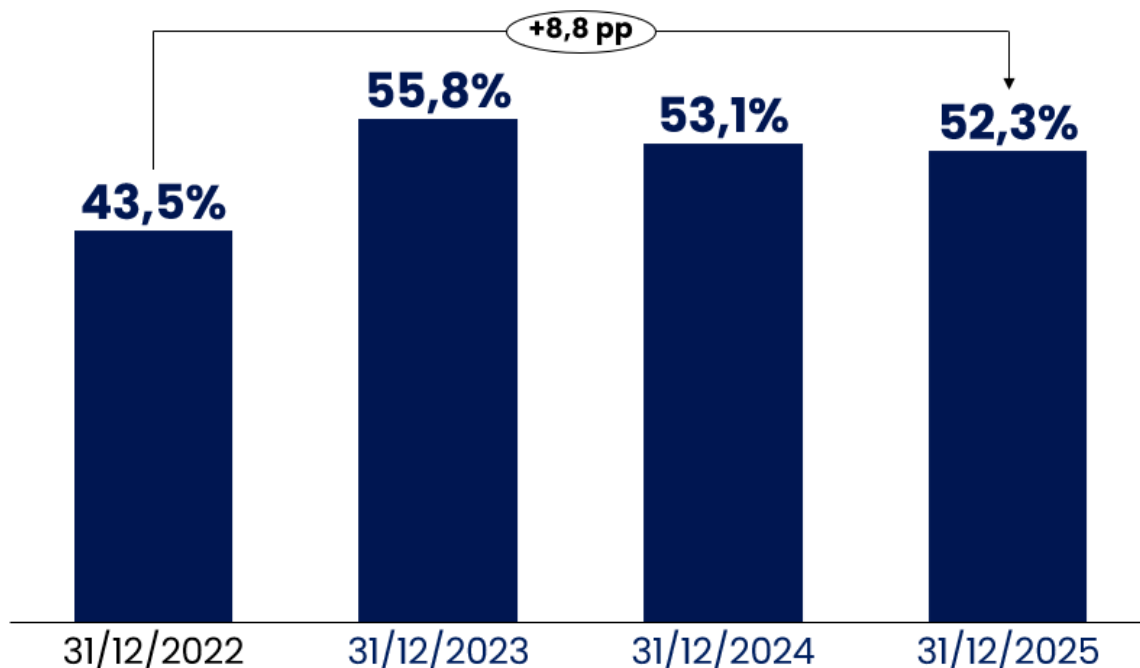
VENDAS SOBRE OFERTA (VSO)

Em dezembro de 2025, o indicador de Vendas Sobre Oferta (VSO) dos últimos 12 meses, com base em 31/12/2025, foi de 52,3%. Houve uma pequena redução de 0,8 pp em relação ao observado em 31/12/2024. Apesar dessa variação, a VSO tem se mantido historicamente em **patamares saudáveis**. Vale mencionar que, em dezembro de 2025, a empresa realizou lançamentos totalizando um VGV de R\$ 354,8 milhões, cujas respectivas vendas contribuíram pouco para o VSO do 4T25, dado o pouco tempo até o encerramento do trimestre.

Na comparação entre 31/12/2022 e 31/12/2025, observa-se **um aumento no acumulado de 8,8 pp no indicador**. Ressaltamos que, em 2023, houve o impacto positivo do programa “Pode Entrar”, que é lançado com 100% das unidades vendidas, conforme já mencionado em nossas divulgações anteriores.

VSO TOTAL UDM

Incluindo Mercado Público (%)

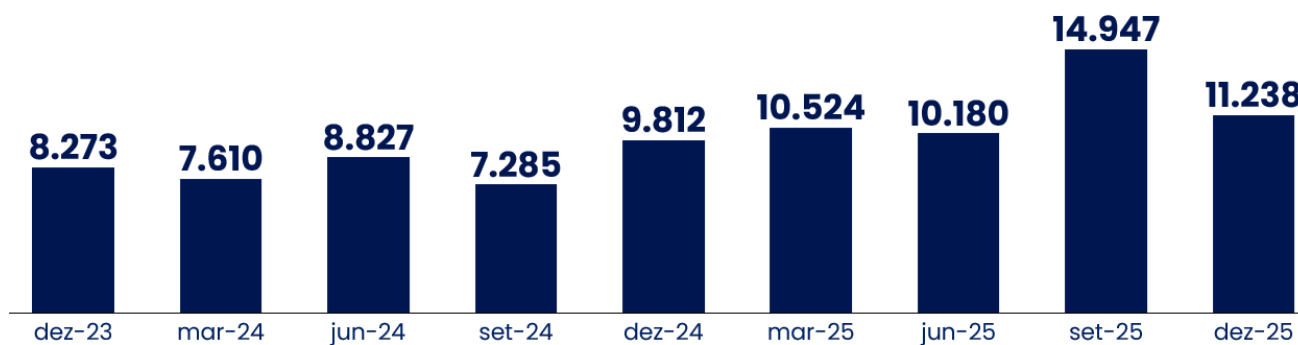


ESTOQUE DISPONÍVEL PARA VENDA

A Companhia encerrou 2025 com 11.238 unidades e um VGV de R\$ 3,9 bilhões em estoque disponível para venda, representando uma diminuição de 20,9% em VGV em comparação com setembro de 2025, e um aumento 34,1% em relação ao mesmo período de 2024.

ESTOQUE

(UNIDADES)



ESTOQUE	31/12/2025	30/09/2025	Δ %	31/12/2024	Δ %
Estoque VGV (R\$ milhões)	3.896	4.925	-20,9%	2.904	34,1%
Estoque (Unid.)	11.238	14.947	-24,8%	9.812	14,5%
Unid. em Construção / Total de Unid. Disp. (%)	99,5%	99,2%	0,2 pp	99,8%	-0,3 pp
Unid. Prontas / Total de Unid. Dispo. (%)	0,5%	0,8%	-0,2 pp	0,2%	0,3 pp

GERAÇÃO DE CAIXA

A Companhia encerrou o quarto trimestre de 2025 com **geração de caixa operacional de R\$ 95,9 milhões e o ano de 2025 com geração de caixa operacional de R\$ 19,3 milhões**, refletindo a continuidade dos esforços de eficiência operacional e disciplina financeira. Em relação à geração de caixa do 4T25, destacamos que 75% das vendas líquidas do 4T25 foram de empreendimentos lançados em 2025, e em grande parte estão no processo de repasse à Caixa Econômica Federal, no âmbito do programa do MCMV, para início dos recebimentos ao longo do 2026.

Ainda no 4T25, foi realizada operação de cessão de recebíveis no montante líquido de R\$ 122,6 milhões, com o objetivo de antecipar recursos e otimizar a gestão de capital de giro. Essa iniciativa contribuiu para o reforço da liquidez, permitindo maior flexibilidade financeira para suportar as atividades operacionais e investimentos estratégicos da Companhia.

Geração de Caixa (R\$ milhão)	1T25	2T25	3T25	4T25	2025
Dívida Líquida (Caixa Líquido) no início do período	-185,7	156,9	199,2	90,9	-185,7
Dívida Líquida (Caixa Líquido) no final do período	156,9	199,2	90,9	-5,0	-5,0
Variação Dívida Líquida	342,7	42,3	-108,3	-95,9	180,7
(+) Dividendos	-200	0	0	0	-200
(Geração)/Consumo de Caixa Operacional	142,7	42,3	-108,3	-95,9	-19,3
(+) Cessão de Recebíveis	0	0	137,9	122,6	260,5
(Geração)/Consumo de Caixa Operacional ex Cessão de Recebíveis	142,7	42,3	29,6	26,7	241,2

BANCO DE TERRENOS

O estoque de terrenos encerrou o ano de 2025 com um potencial de vendas total 100% de R\$ 34,6 bilhões, apresentando um aumento de 25,4% em relação ao banco de terrenos do 4T24, com potencial de lançamento de 134 mil unidades e área total de terrenos de 1,3 milhão m². Desse total, 94% do número de terrenos e do VGV potencial estão localizados no município de São Paulo.

Do custo de aquisição de todo o *landbank*, 14% serão pagos em caixa antes dos respectivos lançamentos e 86% 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 ano de 2025, o total de canteiros sob gestão do departamento de engenharia da **Plano&Plano** era de 67 unidades, frente aos 63 no final do ano de 2024. A Companhia possuía 42.486 unidades em construção ao final de dezembro de 2025.

Obras	1T24	2T24	3T24	4T24	1T25	2T25	3T25	4T25
Canteiros de obra	50	57	61	63	64	62	67	67
Unidades em construção	22.323	25.173	27.707	31.382	30.290	35.179	41.735	42.486
Média de unidades em construção por canteiro	446	442	454	498	473	567	623	634

RESULTADOS FINANCEIROS

Resultados Financeiros	4T25	3T25	Δ %	4T24	Δ %	2025	2024	Δ %
Receita Líquida (R\$ milhões)	1.075,2	814,4	32,0%	672,4	59,9%	3.281,7	2.589,4	26,7%
Custo dos imóveis vendidos	765,9	566,3	35,3%	450,2	70,1%	2.261,6	1.733,0	30,5%
Lucro bruto (R\$ milhões)	309,3	248,1	24,6%	222,3	39,1%	1.020,1	856,4	19,1%
Margem bruta	28,8%	30,5%	-1,7 pp	33,1%	-4,3 pp	31,1%	33,1%	-2,0 pp
Margem bruta ajustada*	30,1%	31,1%	-1,0 pp	33,9%	-3,7 pp	32,1%	34,1%	-2,0 pp
Ebitda ajustado (R\$ milhões)	191,3	129,2	48,0%	126,3	51,4%	572,3	493,8	15,9%
Margem Ebitda ajustada	17,8%	15,9%	1,9 pp	18,8%	-1,0 pp	17,4%	19,1%	-1,6 pp
Lucro líquido 100% Plano&Plano (R\$ milhões)	143,8	95,2	51,1%	103,5	39,0%	422,7	390,6	8,2%
Margem líquida 100%	13,4%	11,7%	1,7 pp	15,4%	-2,0 pp	12,9%	15,1%	-2,2 pp
Lucro líquido %Plano&Plano (R\$ milhões)	133,4	78,1	70,7%	87,6	52,3%	362,0	343,8	5,3%
Margem líquida %Plano&Plano	12,4%	9,6%	2,8 pp	13,0%	-0,6 pp	11,0%	13,3%	-2,2 pp

RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida total da Companhia atingiu R\$ 3.281,7 milhões no ano de 2025, valor 26,7% maior que o registrado no ano de 2024.

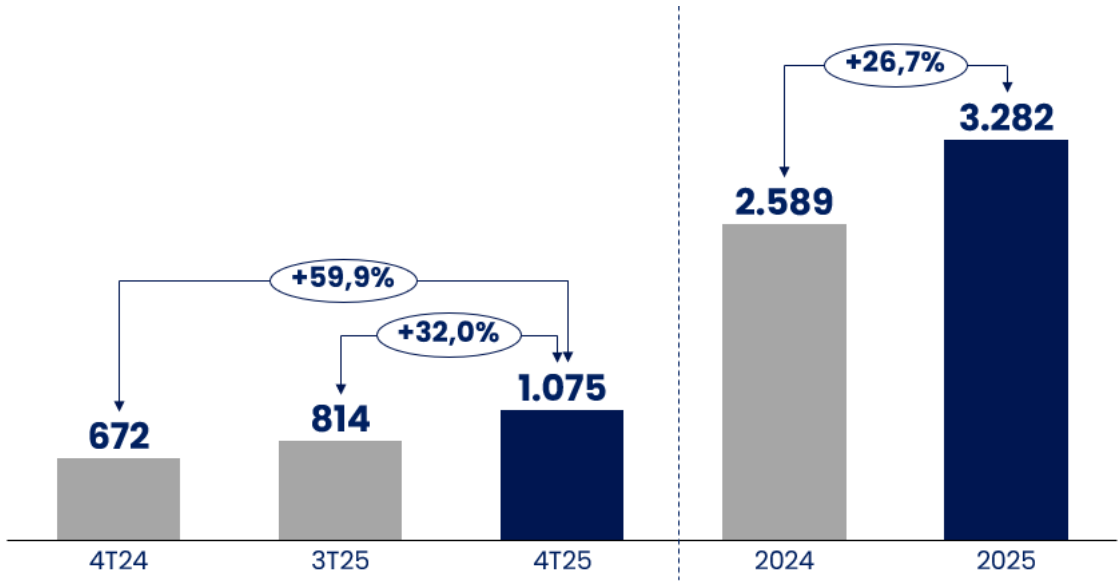
A receita tem se mantido sólida, acompanhando a evolução das obras e as vendas de nosso estoque e de lançamentos, obedecendo a norma de reconhecimento da receita pela metodologia do “percentage of completion”, POC.

No quarto trimestre de 2025, a receita líquida do Mercado Privado totalizou R\$ 957,6 milhões, representando um crescimento de 76,3% em relação ao ano de 2024. Já a receita líquida oriunda do Mercado Público foi de R\$ 117,5 milhões, totalizando R\$ 492,6 milhões no ano de 2025.

A robustez da receita a apropriar permanece consistente, destacando a força de nossas vendas e projetando relevante potencial de reconhecimento financeiro para os próximos períodos. No ano de 2025, a receita a apropriar totalizou R\$ 3.374,5 milhões, representando um crescimento de 49,7% em relação ao ano de 2024.

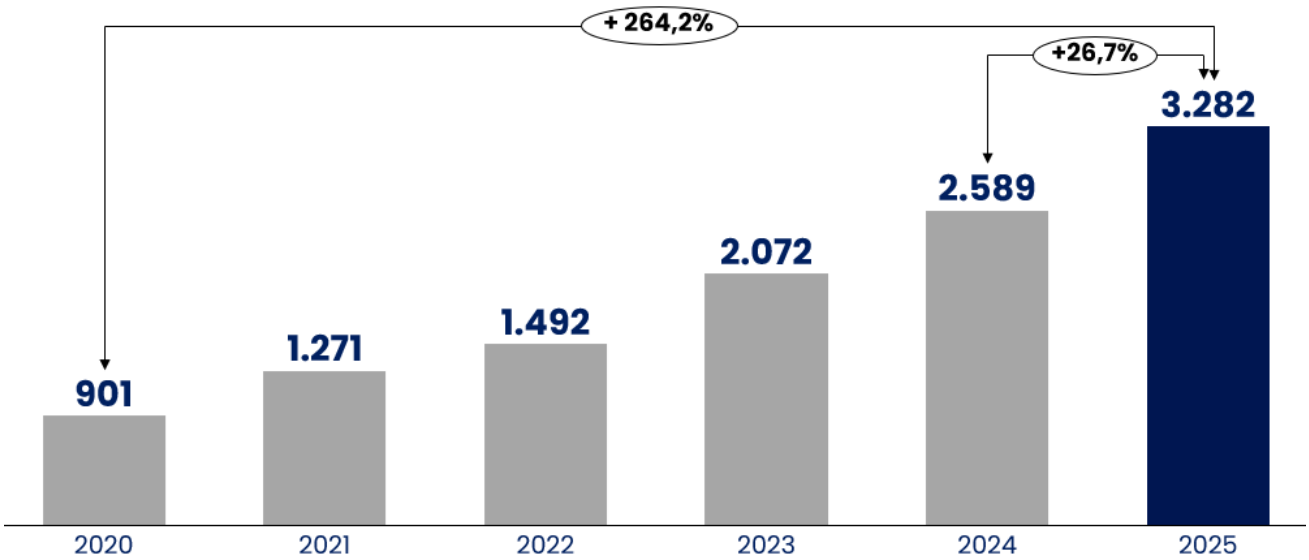
RECEITA LÍQUIDA

(R\$ MILHÕES)

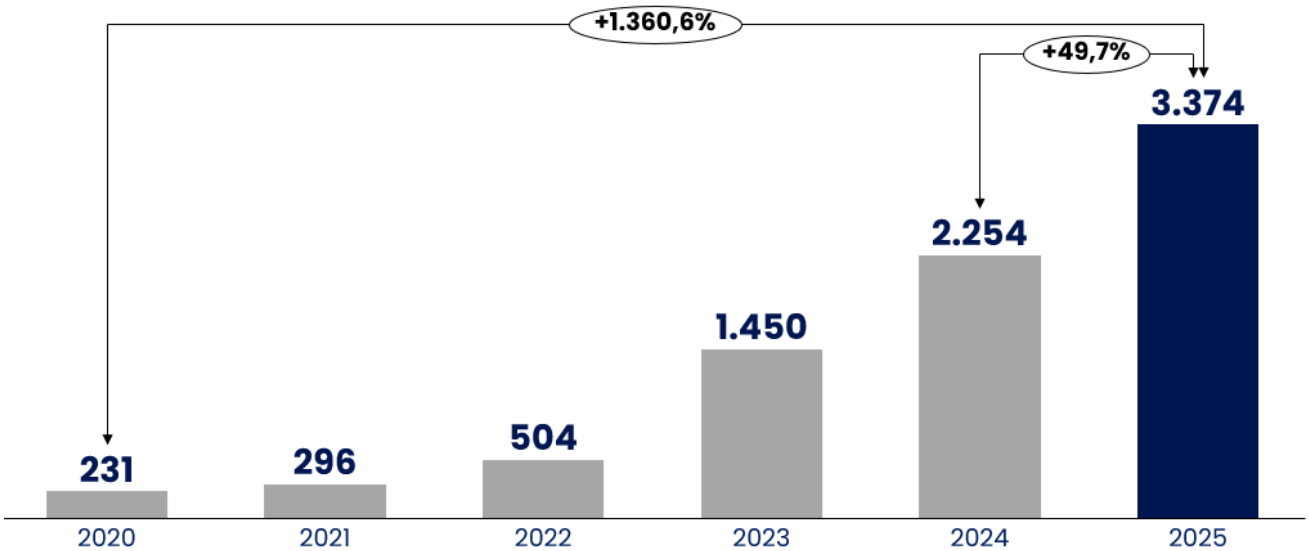


EVOLUÇÃO DA RECEITA LÍQUIDA UDM

(R\$ MILHÕES)



EVOLUÇÃO DA RECEITA REF
(R\$ MILHÕES)



CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS

No 4T25, o custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados totalizou R\$ 765,9 milhões, correspondendo a 71,2% da receita líquida do período. Em comparação, no 4T24, esse valor foi de R\$ 450,2 milhões, representando 66,9% da receita líquida.

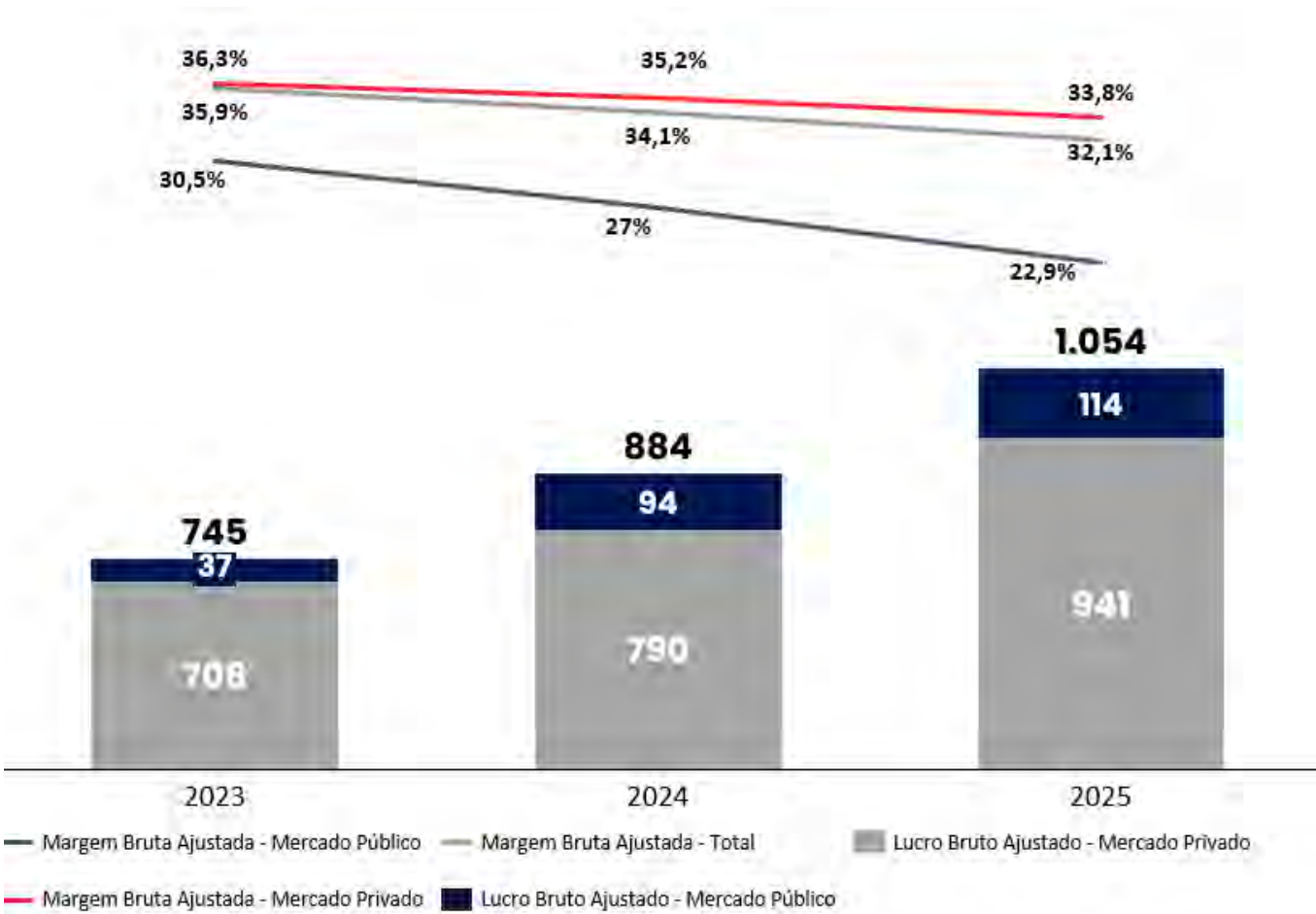
No acumulado do ano, o custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados atingiu R\$ 2.261,6 milhões, equivalente a 68,9% da receita líquida, registrando um aumento de 30,5% em relação a 2024.

Comparação trimestral e anual:

	4T25	3T25	Δ %	4T24	Δ %	2025	2024	Δ %
Custo dos imóveis vendidos (R\$ milhões)	765,9	566,3	35,3%	450,2	70,1%	2.261,6	1.733,0	30,5%
% da receita líquida	71,2%	69,5%	1,7 pp	66,9%	4,3 pp	68,9%	66,9%	2,0 pp

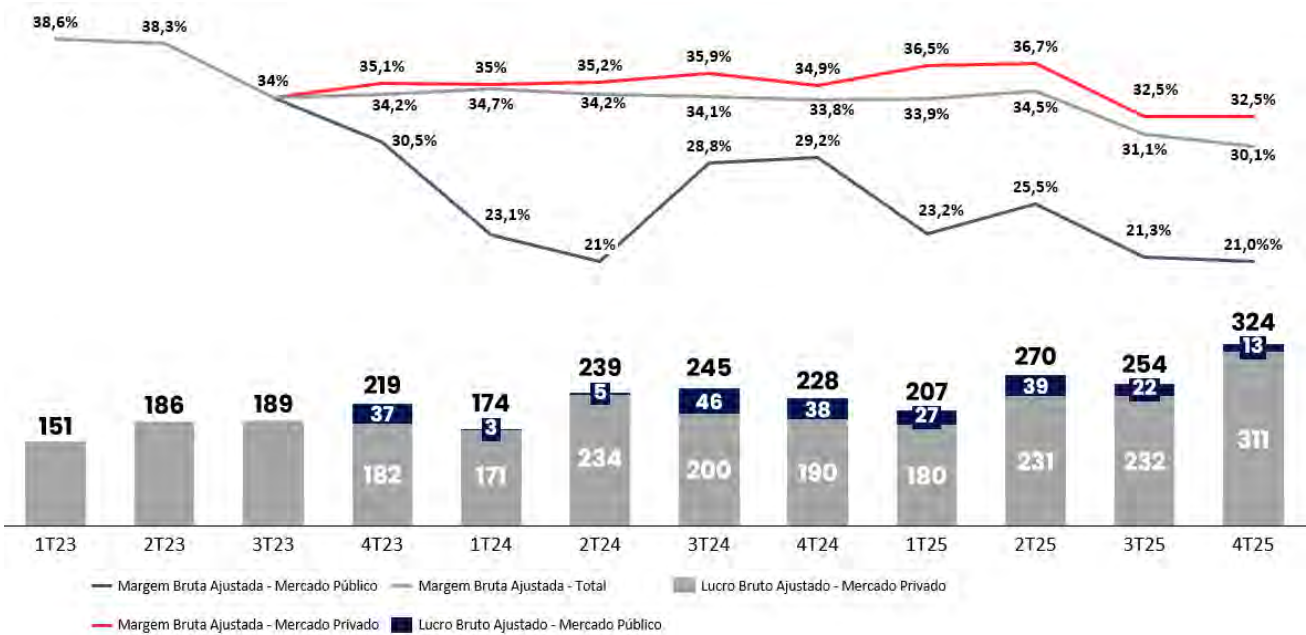
LUCRO BRUTO & MARGEM BRUTA

LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA AJUSTADOS - ANUAL



LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA AJUSTADOS

(R\$ milhões e %)



Mercado Privado - comparação trimestral e anual:

	4T25	3T25	Δ %	4T24	Δ %	2025	2024	Δ %
Lucro bruto ajustado (R\$ milhões)	311,3	231,6	34,4%	190,0	63,8%	941,0	790,2	19,1%
Margem bruta ajustada	32,5%	32,5%	0,0 pp	35,0%	-2,5 pp	33,8%	35,2%	-1,4 pp

No 4T25, o lucro bruto ajustado de juros capitalizados do Mercado Privado atingiu R\$ 311,3 milhões, com aumento de 34,4% em comparação ao trimestre anterior. Ao comparar o ano de 2025, o crescimento foi de 19,1% em relação ao ano de 2024. A margem bruta ajustada do 4T25 foi de 32,5%. No ano de 2025 a margem bruta ajustada foi de 33,8%, uma diminuição de 1,4 pp em relação ao ano de 2024.

Mercado Público - comparação trimestral e anual:

	4T25	3T25	Δ %	4T24	Δ %	2025	2024	Δ %
Lucro bruto ajustado (R\$ milhões)	24,7	21,9	13,1%	37,7	-34,4%	113,5	93,4	21,5%
Margem bruta ajustada	21,0%	21,3%	-0,2 pp	29,2%	-8,1 pp	22,9%	27,0%	-4,1 pp

No 4T25, o lucro bruto ajustado de juros capitalizados do Mercado Público atingiu R\$ 24,7 milhões, com margem bruta ajustada de 21,0%. Embora a margem bruta dos projetos do Mercado Público seja inferior à margem bruta do mercado privado, as margens de contribuição são semelhantes, uma vez que esses projetos são lançados 100% vendidos e não possuem despesas comerciais.

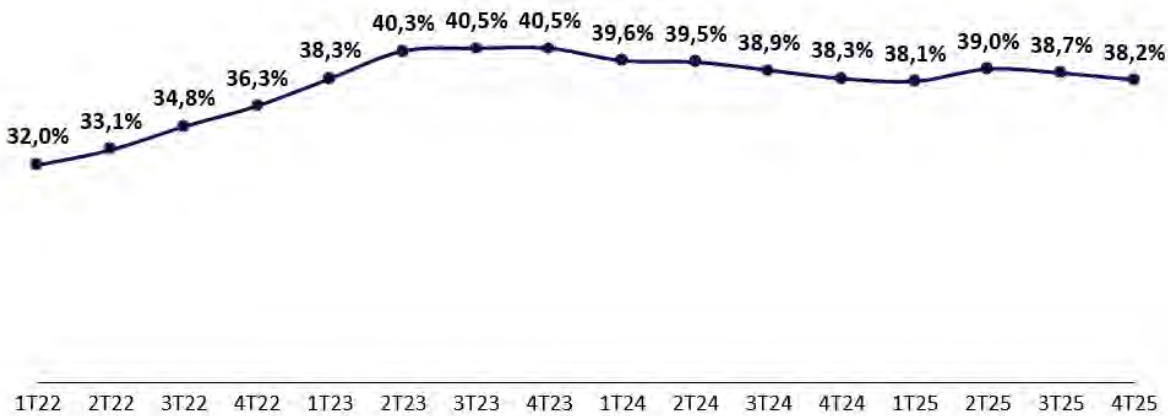
Mercado Público e Privado – comparação trimestral e anual:

	4T25	3T25	Δ %	4T24	Δ %	2025	2024	Δ %
Lucro bruto ajustado (R\$ milhões)	323,9	253,5	27,8%	227,1	42,6%	1.054,5	883,6	19,3%
Margem bruta ajustada	30,1%	31,1%	-1,0 pp	33,8%	-3,7 pp	32,1%	34,1%	-2,0 pp

No 4T25, o lucro bruto ajustado de juros capitalizados atingiu R\$ 323,9 milhões, com crescimento 42,6% em relação ao mesmo período de 2024. A margem bruta ajustada foi 30,1%, apresentando uma diminuição de 1,0 pp em relação à margem do 3T25.

MARGEM REF (MERCADO PRIVADO)

(%)



Conforme detalhado na nota explicativa 24 “Receitas de vendas e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar”, este trimestre apresenta uma margem do resultado de exercícios futuros (margem REF) de 38,2%, excluindo os empreendimentos do Mercado Público.

Adicionalmente, é importante salientar que o critério de apuração da margem REF é diferente da apuração da margem bruta e da margem bruta ajustada. Veja esses critérios na nota explicativa 24 do ITR.

DESPESAS OPERACIONAIS

Comparação trimestral e anual:

	4T25	% da Receita	3T25	% da Receita	Δ %	4T24	% da Receita	Δ %	2025	% da Receita	2024	% da Receita	Δ %
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS (R\$ milhões)	-139,0	-12,9%	-129,8	-15,9%	7,1%	-105,2	-15,6%	32,2%	-505,1	-15,4%	-408,7	-15,8%	23,6%
Despesas comerciais (R\$ milhões)	-80,9	-7,5%	-84,5	-10,4%	-4,3%	-57,7	-8,6%	40,1%	-288,0	-8,8%	-245,1	-9,5%	17,5%
Despesas administrativas (R\$ milhões)	-47,0	-4,4%	-45,2	-5,6%	4,0%	-41,3	-6,1%	13,8%	-184,7	-5,6%	-154,0	-5,9%	20,0%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas (R\$ milhões)	-11,2	-1,0%	0,2	0,0%	-6950,9%	-4,3	-0,6%	159,9%	-31,3	-1,0%	-7,5	-0,3%	319,3%

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 0,7 pp, saindo de 9,5% da receita no ano de 2024 para 8,8% no ano de 2025**, devido ao aumento na eficiência e ganhos de escala da empresa, decorrentes do aumento constante de sua operação nos últimos anos e investimentos em novas tecnologias e processos na aquisição do cliente.

Ainda nas despesas comerciais, destacamos ganhos de escala e eficiência ao longo dos trimestres. Uma análise da série histórica revela uma tendência de otimização do indicador de despesas comerciais sobre vendas líquidas, evidenciando o impacto positivo das medidas adotadas para aprimorar nossa performance operacional.

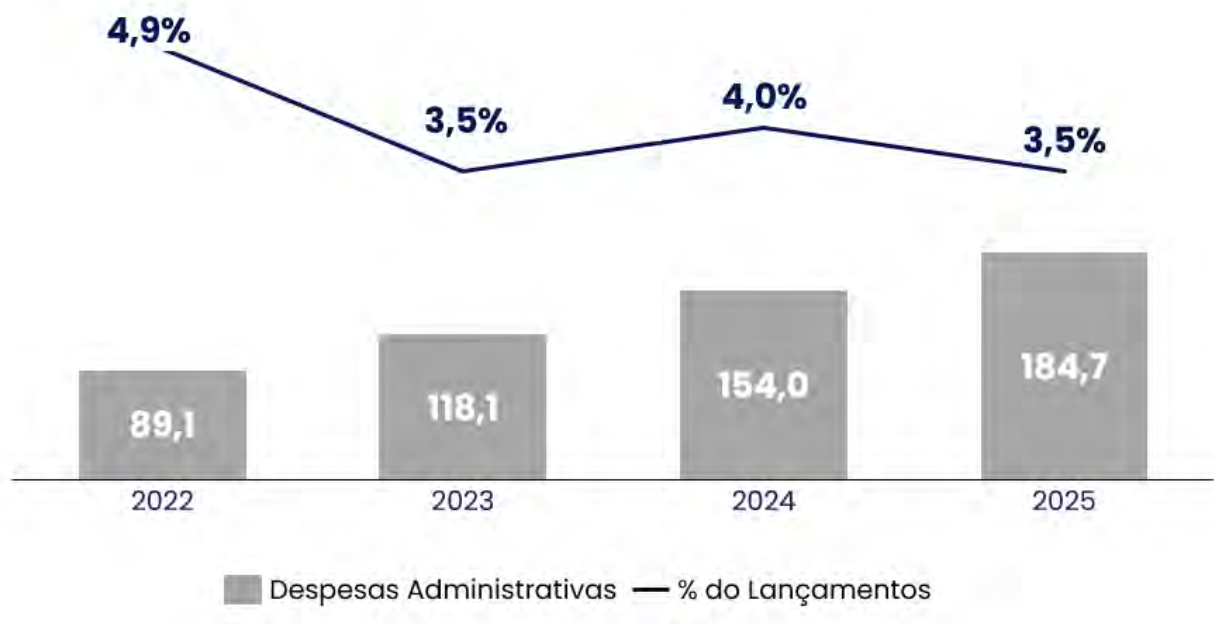


As **despesas administrativas** representaram 5,6% da receita líquida no acumulado do ano de 2025, uma diminuição de 1,8 pp em relação ao ano de 2024.

O aumento das despesas administrativas está mais alinhado ao crescimento dos lançamentos, que vêm registrando uma taxa composta de crescimento de 43,5% desde 31/12/2022. Esse ritmo acelerado e contínuo também se reflete na estrutura das equipes administrativas, que vão sendo dimensionadas para atender às exigências operacionais, gerenciais e estratégicas.

Ao analisarmos a relação entre despesas administrativas e lançamentos, observamos uma melhora significativa: no ano de 2025, essa relação foi de 3,5%, representando uma redução de 0,5 pp em comparação com o ano de 2024. Esse indicador reforça a eficiência na gestão dos recursos administrativos frente à expansão dos negócios.

Para assegurar a viabilidade e o sucesso dos novos lançamentos, é indispensável investir em áreas essenciais, com a contratação de profissionais qualificados, a aquisição de recursos tecnológicos e a realização de treinamentos. Vale destacar que as respectivas receitas destes lançamentos serão reconhecidas ao longo do tempo, enquanto as despesas administrativas são reconhecidas no próprio trimestre.



RESULTADO OPERACIONAL

O **resultado operacional** do quarto trimestre de 2025 foi de R\$ 170,2 milhões, com uma margem operacional de 15,8%, queda de 1,6 pp em relação ao mesmo período do ano anterior.

No acumulado do ano, o resultado operacional cresceu R\$ 67,3 milhões, equivalente a um aumento de 15,0% em comparação com 2024, com uma margem operacional de 15,7%, queda de 1,6 pp em relação ao ano de 2024.

Comparação trimestral e anual:

	4T25	3T25	Δ %	4T24	Δ %	2025	2024	Δ %
Resultado Operacional	170,2	118,3	43,9%	117,0	45,4%	515,0	447,7	15,0%
Margem Operacional	15,8%	14,5%	1,3 pp	17,4%	-1,6 pp	15,7%	17,3%	-1,6 pp

RESULTADO FINANCEIRO

No quarto trimestre de 2025, o resultado financeiro da Companhia foi negativo em R\$ 1,3 milhão, representando uma queda de R\$ 3,1 milhões em relação ao mesmo período do ano anterior, quando o resultado positivo foi de R\$ 1,8 milhões.

Em 2025, o resultado financeiro da Companhia foi negativo em R\$ 6,1 milhões, enquanto o resultado de 2024 foi negativo em R\$ 1,4 milhão.

Comparação trimestral e anual:

	4T25	3T25	Δ %	4T24	Δ %	2025	2024	Δ %
RECEITAS (DESPESAS) FINANCEIRAS (R\$ milhões)	-1,3	-0,5	181%	1,8	-173,3%	-6,1	-1,4	338,3%
Despesas financeiras (R\$ milhões)	-34,9	-26,9	30%	-44,3	-21,2%	-110,1	-78,4	40,5%
Receitas financeiras (R\$ milhões)	33,6	26,4	27%	46,1	-27,0%	104,0	77,0	35,2%

RESULTADO ANTES DO IR E DA CS

O resultado antes do imposto de renda e da contribuição social em 2025 alcançou R\$ 509,0 milhões, representando um crescimento de 14,0% em relação aos R\$ 446,3 milhões registrados em 2024. Quanto à representatividade sobre a receita líquida, observou-se uma queda de 1,7 pp, passando de 17,2% em 2024 para 15,5% em 2025.

No 4T25, o resultado totalizou R\$ 168,9 milhões, um aumento de 43,3% na comparação com os R\$ 118,8 milhões reportados no mesmo período do ano anterior.

Comparação trimestral e anual:

	4T25	3T25	Δ %	4T24	Δ %	2025	2024	Δ %
Result. antes da contrib. social e imp. de renda (R\$ milhões)	168,9	117,9	43,3%	118,8	42,2%	509,0	446,3	14,0%
% Receita Líquida	15,7%	14,5%	1,2 pp	17,7%	-2,0 pp	15,5%	17,2%	-1,7 pp

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O imposto de renda e contribuição social no 4T25 foi R\$ 25,1 milhões, representando um aumento de 63,7% frente ao 4T24, e 10,8% frente ao trimestre anterior.

Em 2025, a relação do imposto de renda e contribuição social sobre a receita líquida atingiu 2,6%, um crescimento de 0,4 pp em comparação a 2024. Esse aumento é devido, majoritariamente, à tributação sobre os rendimentos de aplicações financeiras alocadas nas SPE's (Sociedade de Propósito Específico).

Comparação trimestral e anual:

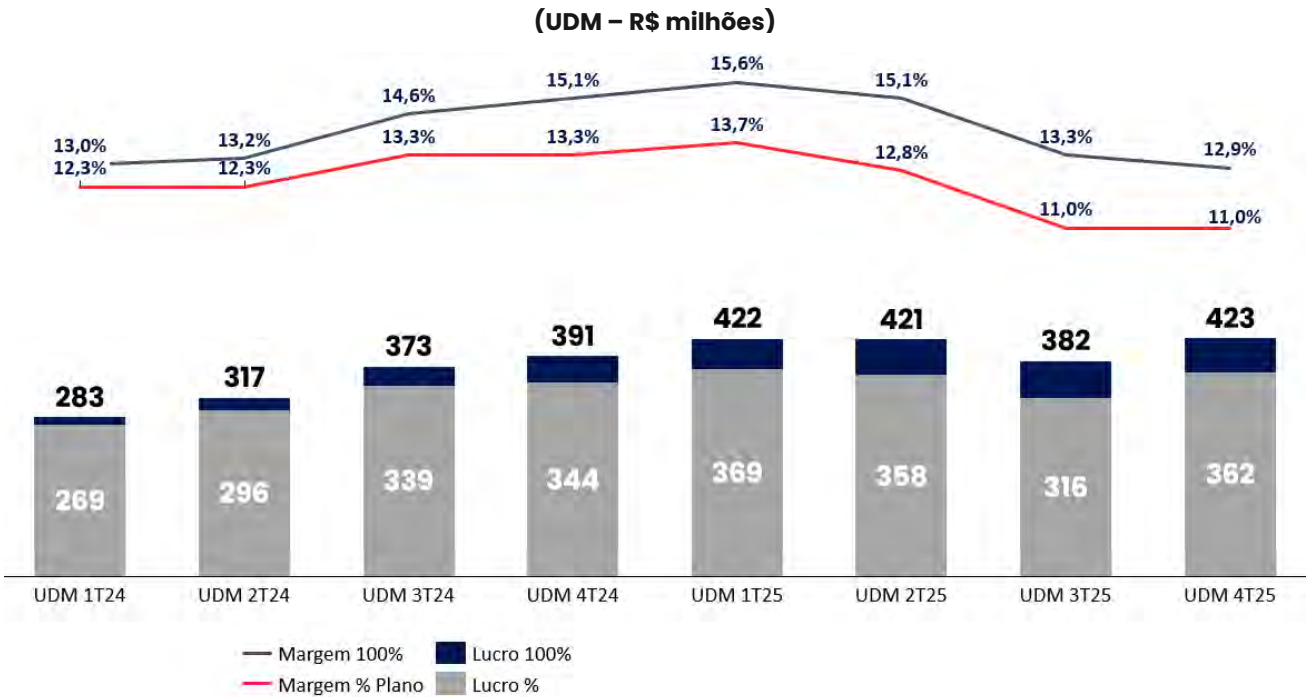
	4T25	3T25	Δ %	4T24	Δ %	2025	2024	Δ %
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (R\$ milhões)	25,1	22,6	10,8%	15,3	63,7%	86,3	55,8	54,6%
Imposto de renda e contribuição social - corrente (R\$ milhões)	20,4	22,1	-7,7%	14,9	36,7%	76,9	52,0	48,1%
Imposto de renda e contribuição social - diferido (R\$ milhões)	4,7	0,6	706,3%	0,4	1.006,6%	9,3	3,8	143,2%

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

Comparando o acumulado de 2025 com o de 2024, o **lucro líquido 100%** apresentou crescimento, passando de R\$ 390 milhões para R\$ 422,7 milhões. Por outro lado, a margem líquida 100% registrou queda, de 15,1% em 2024 para 12,9% em 2025.

No % **Plano&Plano**, houve um aumento no lucro líquido, que evoluiu de R\$ 343,8 milhões para R\$ 362,0 milhões. A margem líquida apresentou retração, passando de 13,3% para 11,0% no mesmo período.

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA



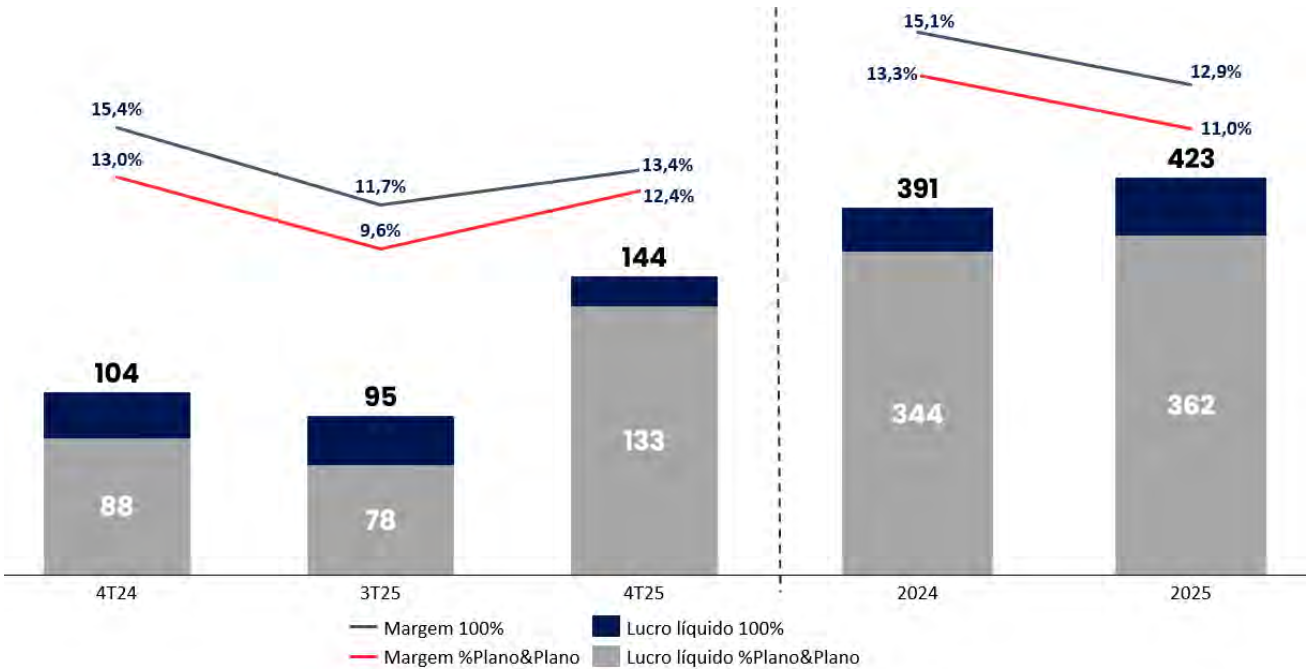
Quando comparamos o ano de 2025, o **lucro líquido 100%** apresentou um aumento de 8,2% em relação ao ano de 2024, e a **margem líquida 100%** do ano de 2025 apresentou um decréscimo de 2,2 pp, saindo de 15,1% no ano de 2024 para 12,9% no ano de 2025. O quarto trimestre de 2025 apresentou um aumento de 39,0% no lucro líquido 100% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Comparação trimestral e anual:

	4T25	3T25	Δ %	4T24	Δ %	2025	2024	Δ %
Lucro líquido 100% (R\$ milhões)	143,8	95,2	51,1%	103,5	39,0%	422,7	390,6	8,2%
Margem líquida 100%	13,4%	11,7%	1,7 pp	15,4%	-2,0 pp	12,9%	15,1%	-2,2 pp
Lucro líquido %Plano&Plano (R\$ milhões)	133,4	78,1	70,7%	87,6	52,3%	362,0	343,8	5,3%
Margem líquida %Plano&Plano	12,4%	9,6%	2,8 pp	13,0%	-0,6 pp	11,0%	13,3%	-2,2 pp

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

(Trimestral - R\$ milhões)



EBITDA

Em 2025, a Companhia reportou **um EBITDA Ajustado de juros capitalizados**, de R\$ 572,3 milhões, representando um crescimento de R\$ 78,6 milhões em relação ao ano de 2024. A margem EBITDA Ajustado atingiu 17,4%, registrando uma queda de 1,6 pp em comparação ao ano de 2024. O EBITDA Ajustado de juros capitalizados no 4T25 **foi de R\$ 191,3 milhões, um aumento de R\$ 64,9 milhões** em comparação ao 4T24. Já a **margem EBITDA ajustada** saiu de 18,8% no 4T24 para 17,8% no 4T25, registrando uma diminuição de 1,0 pp.

EBITDA (em reais mil, exceto quando especificado)	4T25	3T25	Δ %	4T24	Δ %	2025	2024	Δ %
Lucro líquido do período	133,4	78,1	70,7%	87,6	52,3%	362,0	343,8	5,3%
(+) Depreciação e amortização	6,4	5,5	15,3%	3,9	65,7%	23,0	18,8	22,1%
(+) Imposto de renda e contribuição social	25,1	22,6	10,8%	15,3	63,7%	86,3	55,8	54,6%
(+) Despesas financeiras, líquidas	1,3	0,5	181,4%	-1,8	-173,3%	6,1	1,4	338,3%

(+) Participação de não controladores	10,5	17,1	-38,8%	15,9	-34,2%	60,7	46,7	29,8%
EBITDA	176,6	123,9	42,6%	120,9	46,1%	538,0	466,5	15,3%
Encargos financeiros apropriados (juros financiamento) ¹	14,7	5,3	174,1%	5,4	170,0%	34,3	27,3	26,0%
EBITDA ajustado²	191,3	129,2	48,0%	126,3	51,4%	572,3	493,8	15,9%
Margem EBITDA ajustado (%)	17,8%	15,9%	1,9 pp	18,8%	-1,0 pp	17,4%	19,1%	-1,6 pp

¹ O custo dos encargos financeiros são os encargos financeiros dos financiamentos à produção capitalizados no custo dos empreendimentos e que originalmente afetam a margem bruta. ² Contempla a norma que regula o tratamento contábil das Operações de Arrendamento Mercantil (IFRS 16/CPC 06 (R2) emitida pelo IASB e CPC, que entrou em vigor a partir de 1º de janeiro de 2019. Esta norma foi adotada pela Companhia em 1º de janeiro de 2020.

ENDIVIDAMENTO

Em 31/12/2025, a dívida bruta somava R\$ 1.108,0 milhões. Considerando caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras restritas de R\$ 1.113,0 milhões, a **Companhia atingiu um caixa líquido de R\$ 5,0 milhões ao final do 4T25**. Com isso, a relação dívida líquida sobre patrimônio líquido ficou em -0,4%. Esses números de endividamento não incluem arrendamentos a pagar.

Dívida Líquida (R\$ mil)	31/12/2025	30/09/2025	Δ %	31/12/2024	Δ %
Dívida Total	1.093,4	1.050,0	4,1%	588,8	85,7%
(+/-) Ajuste a Valor justo	14,6	16,6	-12,4%	26,9	-45,9%
Dívida Bruta	1.108,0	1.066,6	3,9%	615,7	80,0%
Caixa e Equivalentes de Caixa	1.113,0	975,8	14,1%	801,5	38,9%
Dívida (Caixa) Líquida	-5,0	90,9	-105,5%	-185,8	-97,3%
Patrimônio Líquido + Minoritários	1.142,5	1.082,2	5,6%	915,6	24,8%
Dívida (Caixa) Líquida / Patrimônio Líquido	-0,4%	8,4%	-8,8 pp	-20,3%	19,9 pp
Grau de Alavancagem [DL / (DL + PL)]	-0,4%	7,7%	-8,2 pp	-25,5%	25,0 pp

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 2025, o Patrimônio Líquido %Plano&Plano totalizou R\$ 1.142,5 milhões, 24,8% acima dos R\$ 915,6 milhões em 31 de dezembro de 2024, e 5,6% superior aos R\$ 1.082,2 milhões em 30 de setembro de 2025. **A rentabilidade sobre o patrimônio líquido médio atingiu 38,7% para os últimos 12 meses**, uma das melhores do setor ao considerarmos os resultados das empresas de capital aberto.

EQUIDADE

Mulheres empregadas por nível hierárquico	Em 31 de dezembro de 2025			Em 31 de dezembro de 2024		
	Total	%	Proporção remuneração	Total	%	Proporção remuneração
Liderança	74	16%	0,66	65	18%	0,62
Não-liderança	402	84%	1,18	287	82%	1,16

Mulheres empregadas na administração	Total	%
Em 31 de dezembro de 2025	3	18,75
Em 31 de dezembro de 2024	3	18,75

Observações sobre os quadros:

- A relação contempla somente colaboradores ativos em 31/12/2025;
- "Total" representa a quantidade de mulheres empregadas por nível hierárquico;
- "%" representa a proporção entre liderança e não liderança, de mulheres empregadas por nível hierárquico;
- Proporção de remuneração calculada em: remuneração média das mulheres empregadas por nível hierárquico versus a remuneração média dos homens empregados por nível hierárquico.

RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

Em conformidade com a Resolução CVM nº 162/22 informamos que, exceto pelo item a seguir, os auditores independentes da Grant Thornton Brasil não prestaram, durante o ano de 2025, 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.

Em julho de 2025, a Companhia contratou a Grant Thornton Brasil para prestação de serviços relacionados à emissão de carta confronto para a emissão de CRI - Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI). A contratação foi realizada em conformidade com os requisitos legais e regulatórios aplicáveis, observando-se os princípios de independência e integridade previstos na política da Companhia.

ANEXO 1

BALANÇO PATRIMONIAL (R\$ milhões)

ATIVO (em R\$ mil, exceto %)	4T25	3T25	Δ %	4T24	Δ %
ATIVO CIRCULANTE	3.699,0	3.308,2	11,8%	2.194,9	68,5%
Caixa e equivalentes de caixa	1.093,5	945,0	15,7%	733,8	49,0%
Aplicações financeiras com restrições	19,5	30,7	-36,5%	67,7	-71,2%
Contas a receber	1.186,2	849,3	39,7%	566,0	109,6%
Imóveis a comercializar	1.240,6	1.351,0	-8,2%	760,3	63,2%
Tributos a recuperar	9,7	5,8	67,8%	3,4	185,1%
Outros créditos	149,6	126,3	18,4%	63,8	134,6%
ATIVO NÃO CIRCULANTE	538,9	519,6	3,7%	386,3	39,5%
Aplicações financeiras	0,0	0,0	0,0%	0,6	-100,0%
Contas a receber	250,4	303,8	-17,6%	261,2	-4,1%
Imóveis a comercializar	175,7	134,2	31,0%	51,9	238,8%
Tributos a recuperar	10,9	10,1	8,1%	6,6	65,4%
Partes relacionadas	33,4	0,0	100,0%	1,4	2.364,8%
Investimentos	0,9	0,9	0,0%	1,8	-48,7%
Ativos de direito de uso	17,5	18,5	-5,3%	20,3	-13,4%
Imobilizado	27,0	30,8	-12,3%	26,3	2,6%
Intangível	23,1	21,4	8,0%	16,4	41,1%
TOTAL DO ATIVO	4.237,9	3.827,8	10,7%	2.581,2	64,2%

PASSIVO (em R\$ mil, exceto %)	4T25	3T25	Δ %	4T24	Δ %
PASSIVO CIRCULANTE	1.552,8	893,7	73,7%	593,4	161,7%
Empréstimos e financiamentos	102,9	103,0	-0,1%	0,0	100,0%
Cessão de direitos sobre recebíveis	168,2	78,8	113,5%	0,0	100,0%
CRI	79,1	78,9	0,2%	30,2	162,1%
Instrumentos financeiros derivativos	1,0	1,4	-28,3%	2,4	-57,4%
Fornecedores	92,4	79,6	16,1%	69,4	33,2%
Credores a pagar por aquisição de imóveis	682,4	266,3	156,3%	163,2	318,1%
Obrigações trabalhistas e sociais	65,2	56,7	15,1%	44,4	47,1%
Obrigações tributárias	24,9	26,1	-4,6%	17,4	43,0%
Adiantamentos de clientes	129,1	127,0	1,6%	97,3	32,6%
Impostos e contribuições diferidos	42,4	28,6	48,1%	24,4	74,1%
Partes relacionadas	9,2	5,1	80,0%	17,0	-45,6%
Provisões diversas	53,1	39,3	35,1%	40,4	31,5%
Dividendos a pagar	100,0	0,0	100,0%	83,9	19,2%
Arrendamentos a pagar	3,0	3,0	-0,4%	3,6	-16,5%
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	1.542,5	1.851,9	-16,7%	1.072,1	43,9%
Empréstimos e financiamentos	245,2	227,0	8,0%	229,4	6,9%
Cessão de direitos sobre recebíveis	91,5	59,2	54,6%	0,0	100,0%
CRI	666,2	641,1	3,9%	329,2	102,4%
Instrumentos financeiros derivativos	13,3	17,5	-24,1%	24,5	-45,9%
Credores a pagar por aquisição de imóveis	429,1	795,7	-46,1%	381,0	12,6%
Impostos e contribuições diferidos	13,8	17,9	-23,2%	12,2	12,6%
Partes relacionadas	40,8	45,8	-11,0%	44,1	-7,6%
Outros débitos com terceiros – SCPs	3,8	4,4	-13,5%	4,3	-11,1%
Provisões diversas	19,1	19,8	-3,6%	23,2	-17,8%
Provisão para contingências	1,4	4,5	-68,8%	4,2	-66,6%
Arrendamentos a pagar	18,3	19,0	-3,5%	19,9	-7,9%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.142,5	1.082,2	5,6%	915,6	24,8%
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	-3,2	-3,2	0,0%	-16,3	80,6%
Reserva de capital	26,6	8,0	232,0%	7,2	269,6%
Transação de capital entre sócios	-14,5	-14,5	0,0%	-14,5	0,0%
Reservas de lucros	846,0	831,0	1,8%	702,6	20,4%
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores	1.023,2	989,6	3,4%	847,2	20,8%
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas não controladores	119,4	92,6	28,9%	68,4	74,5%
Patrimônio líquido	1.142,5	1.082,2	5,6%	915,6	24,8%
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	4.237,9	3.827,8	10,7%	2.581,2	64,2%

ANEXO 2

DEMONSTRATIVO DE RESULTADO (R\$ milhões)

(em R\$ mil, exceto %)	4T25	3T25	Δ %	4T24	Δ %	2025	2024	Δ %
Receita líquida	1.075,2	814,4	32,0%	672,4	59,9%	3.281,7	2.589,4	26,7%
Custos dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	-765,9	-566,3	35,3%	-450,2	70,1%	-2.261,6	-1.733,0	30,5%
% Receita Líquida	-71,2%	-69,5%	-1,7 pp	-66,9%	-4,3 pp	-68,9%	-66,9%	-2,0 pp
Lucro bruto	309,3	248,1	24,6%	222,3	39,1%	1.020,1	856,4	19,1%
Margem Bruta	28,8%	30,5%	-1,7 pp	33,1%	-4,3 pp	31,1%	33,1%	-2,0 pp
Despesas (receitas) operacionais	-139,0	-129,8	7,1%	-105,2	32,2%	-505,1	-408,7	23,6%
Despesas comerciais	-80,9	-84,5	-4,3%	-57,7	40,1%	-288,0	-245,1	17,5%
Despesas gerais e administrativas	-47,0	-45,2	4,0%	-41,3	13,8%	-184,7	-154,0	20,0%
Resultado da Equivalência Patrimonial	0,0	-0,2	-100,0%	-1,9	-100,0%	-1,1	-2,1	-48,9%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	-11,2	0,2	-6950,9%	-4,3	159,9%	-31,3	-7,5	319,3%
% Receita Líquida	-12,9%	-15,9%	3,0 pp	-15,6%	2,7 pp	-15,4%	-15,8%	0,4 pp
Resultado operacional	170,2	118,3	43,9%	117,0	45,4%	515,0	447,7	15,0%
Margem Operacional	15,8%	14,5%	1,3 pp	17,4%	-1,6 pp	15,7%	17,3%	-1,6 pp
Receitas (despesas) financeiras	-1,3	-0,5	181,4%	1,8	-173,3%	-6,1	-1,4	338,3%
Receitas financeiras	33,6	26,4	27,3%	46,1	-27,0%	104,0	77,0	35,2%
Despesas financeiras	-34,9	-26,9	30,0%	-44,3	-21,2%	-110,1	-78,4	40,5%
% Receita Líquida	-0,1%	-0,1%	-0,1 pp	0,3%	-0,4 pp	-0,2%	-0,1%	-0,1 pp
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	168,9	117,9	43,3%	118,8	42,2%	509,0	446,3	14,0%
% Receita Líquida	15,7%	14,5%	1,2 pp	17,7%	-2,0 pp	15,5%	17,2%	-1,7 pp
Imposto de renda e contribuição social	-25,1	-22,6	10,8%	-15,3	63,7%	-86,3	-55,8	54,6%
Imposto de renda e contribuição social - corrente	-20,4	-22,1	-7,7%	-14,9	36,7%	-76,9	-52,0	48,1%
Imposto de renda e contribuição social - diferido	-4,7	-0,6	706,3%	-0,4	1006,6%	-9,3	-3,8	143,2%
Lucro Líquido 100%	143,8	95,2	51,1%	103,5	39,0%	422,7	390,6	8,2%
Margem Líquida 100%	13,4%	11,7%	1,7 pp	15,4%	-2,0 pp	12,9%	15,1%	-2,2 pp
Participação de não controladores	-10,5	-17,1	-38,8%	-15,9	-34,2%	-60,7	-46,7	29,8%
Lucro líquido do exercício (acionistas controladores)	133,4	78,1	70,7%	87,6	52,3%	362,0	343,8	5,3%
Margem Líquida	12,4%	9,6%	2,8 pp	13,0%	-0,6 pp	11,0%	13,3%	-2,2 pp

ANEXO 3

LANÇAMENTOS 100% (R\$)

LANÇAMENTOS 100% (COM PERMUTA FÍSICA)				
Período	2025	2024	A.V. R\$	%
1º Tri	1.178.134.000	465.429.052	712.704.948	153,1%
2º Tri	1.400.847.215	1.063.824.424	337.022.791	31,7%
3º Tri	2.141.806.478	1.076.401.985	1.065.404.493	99,0%
4º Tri	616.932.065	1.261.747.745	-644.815.680	-51,1%
Acum. 12 meses	5.337.719.758	3.867.403.206	1.470.316.552	38,0%

ANEXO 4

LANÇAMENTOS % PLANO&PLANO (R\$)

LANÇAMENTOS %PLANO&PLANO (COM PERMUTA FÍSICA)				
Período	2025	2024	A.V. R\$	%
1º Tri	855.857.739	418.136.604	437.721.135	104,7%
2º Tri	1.187.966.738	1.042.789.756	145.176.982	13,9%
3º Tri	2.141.806.478	956.913.124	1.362.907.776	142,4%
4º Tri	607.206.573	1.286.619.525	-679.412.952	-52,8%
Acum. 12 meses	4.792.837.528	3.704.459.010	1.266.392.941	34,2%

ANEXO 5

VENDAS (Unidades)

Unidades Vendidas Plano&Plano												
Período	Vendas Brutas		A.V.		Distratos		A.V.		Vendas Líquidas		A.V.	
	2025	2024	R\$	%	2025	2024	R\$	%	2025	2024	R\$	%
1º Tri	3.948	3.045	903	29,7%	-321	-640	319	-49,8%	3.627	2.405	1.222	50,8%
2º Tri	3.570	3.907	-337	-8,6%	-465	-513	48	-9,4%	3.105	3.394	-289	-8,5%
3º Tri	4.025	6.295	-2.270	-36,1%	-384	-494	110	-22,3%	3.641	5.801	-2.160	-37,2%
4º Tri	6.240	3.615	2.625	72,6%	-216	-551	335	-60,8%	6.024	3.064	2.960	96,6%
Acum. 12 meses	17.783	16.862	921	5,5%	-1.386	-2.198	812	-36,9%	16.397	14.664	1.733	11,8%

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.

UDM: Últimos doze meses.

Programa MCMV: Programa Minha Casa Minha Vida.

Mercado Público: contratação no âmbito do Programa Pode Entrar e CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano.

Equipe de Relações com Investidores

ri.planoeplano.com.br

ri@planoeplano.com.br



IDIVERSA B3

ICON B3

IBRA B3

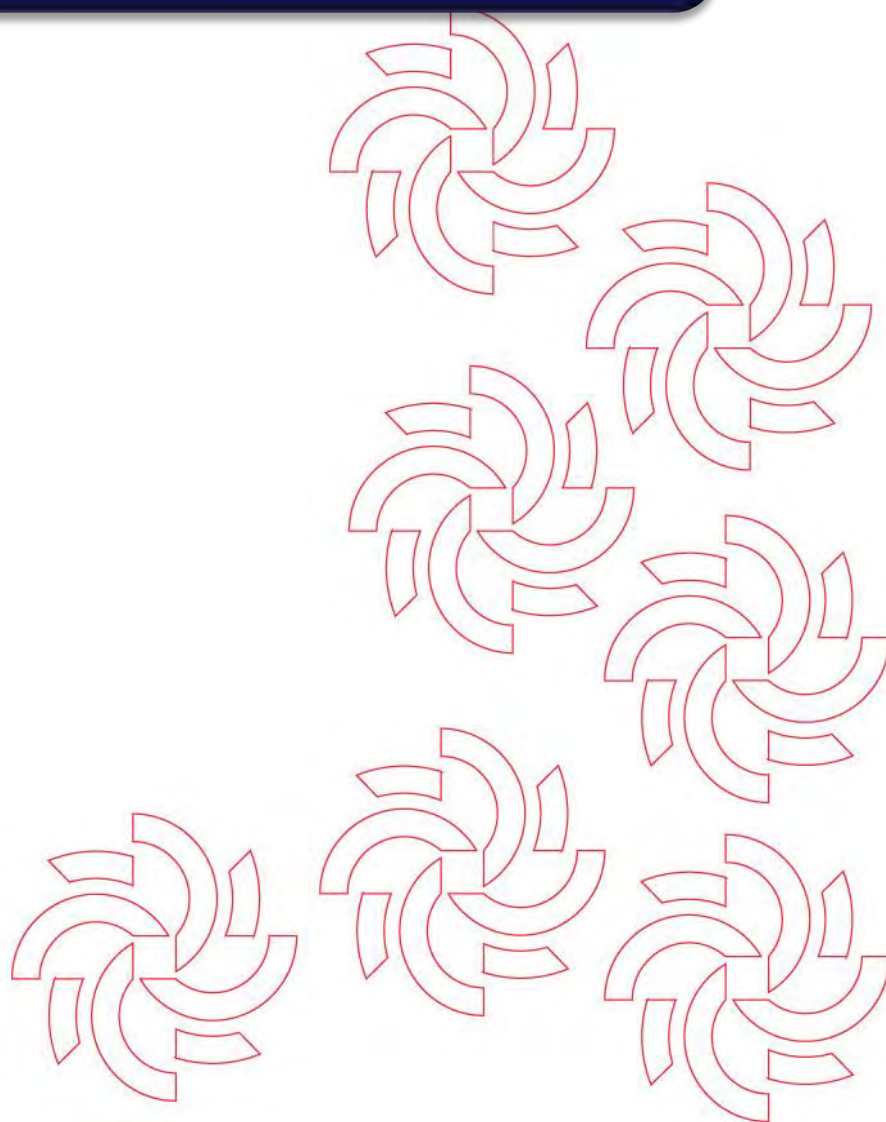
IMOB B3

SMLL B3

IGCT B3

INDX B3

ITAG B3



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 (IFRS), 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 2025 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 2025, 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 contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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 aplicáveis às auditorias de demonstrações contábeis de entidades de interesse público no Brasil, 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 contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards), emitidas pelo IASB, 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 em relação a esse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) 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.

1. Reconhecimento da receita de incorporação imobiliária e 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 por meio da aplicação do cálculo estabelecido na metodologia denominada de POC. Nesse sentido, os controles, premissas e ajustes utilizados para elaboração dos orçamentos dos projetos em fase de construção, bem como a mensuração dos custos incorridos, podem afetar, de forma significativa, o reconhecimento das receitas da Companhia, impactando seu resultado e respectiva performance.

Devido as receitas líquidas serem um componente de performance relevante em relação à demonstração do resultado e item crítico neste setor de incorporações imobiliárias, e na medição de performance, 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 identificados tempestivamente), podem gerar um impacto significativo nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia. Portanto, consideramos área de risco de acordo com os normativos de auditoria e, novamente, significativo para a nossa auditoria, tendo em vista o volume de transações, a complexidade envolvida para mensuração dos custos incorridos e seu reconhecimento estar suportado em estimativas baseadas em orçamentos de custos, e/ou outras métricas que podem ter caráter de estimativa até o final da obra.

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 e 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 a provisão para distrato podem ocasionar impacto significativo nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Com referência ao resultado de incorporação imobiliária, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: **(a)** compreensão do processo e principais atividades de controle utilizados pela administração para apuração do resultado de incorporação imobiliária; **(b)** em base amostral, análises aos 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 especialistas em engenharia para a verificação da razoabilidade dos procedimentos realizados pela Companhia referente aos processos de orçamento e gestão de obras, por meio do entendimento sobre os processos orçamentários, quanto a capacidade de concepção do orçamento das obras, além do controle, monitoramento, gestão e atualização dos orçamentos dos empreendimentos; **(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, entre 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 ou provisão para perdas com créditos; **(b)** análise das premissas e critérios para qualificação do contrato de cliente para reconhecimento contábil da provisão para distratos e da provisão de perdas esperadas com créditos; **(c)** teste da acuracidade matemática dos cálculos efetuados; **(d)** em base amostral, realizamos testes de integridade da carteira de clientes, analisando os dados utilizados para mensuração e registro da provisão para distratos e de perdas esperadas com créditos por meio do exame documental dos itens selecionados; **(e)** procedemos com análise comparativa e revisão analítica dos saldos das referidas provisões constituídas no ano anterior versus rescisões contratuais efetivadas no ano corrente e a inadimplência de recebíveis verificada no exercício corrente; e **(f)** recálculo do modelo utilizado pela administração para mensurar as provisões para distratos e de perdas esperadas com créditos, 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 (DVA)

As Demonstrações individuais e consolidadas do Valor Adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, 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 da Companhia 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 contábeis internacionais (*IFRS Accounting Standards*) emitidas pelo *International Standards Accounting Board* (IASB), 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 detecta 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, 11 de março de 2026

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



Thiago Bragatto
Contador CRC 1SP-234.100/O-4

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Balanços patrimoniais individuais e consolidados
em 31 de dezembro de 2025 e 2024

[Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma]

Ativo

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	11.130	305.574	1.093.455	733.767
Aplicações financeiras com restrições	4	-	-	19.508	67.704
Contas a receber	5	-	-	1.186.169	565.970
Imóveis a comercializar	6	-	-	1.240.575	760.261
Tributos a recuperar	7	4.659	3.399	9.690	3.399
Outros créditos	8	15.337	14.025	149.557	63.759
Total do ativo circulante		31.126	322.998	3.698.954	2.194.860
Ativo não circulante					
Aplicações financeiras	4	-	644	-	644
Contas a receber	5	-	-	250.378	261.201
Imóveis a comercializar	6	7.960	2.831	175.742	51.865
Tributos a recuperar	7	6.640	2.810	10.926	6.604
Partes relacionadas	9	884.826	233.845	33.374	1.354
Investimentos	10	1.343.208	1.183.603	900	1.756
Ativos de direito de uso	11	17.098	19.109	17.538	20.261
Imobilizado	12	25.483	26.210	26.975	26.284
Intangível	13	22.716	16.063	23.073	16.351
Total do ativo não circulante		2.307.931	1.485.115	538.906	386.320
Total do ativo					
		2.339.057	1.808.113	4.237.860	2.581.180

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

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Balanços patrimoniais individuais e consolidados
em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Passivo e patrimônio líquido

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Passivo circulante					
Empréstimos e financiamentos	14	102.866	-	102.866	-
Cessão de direitos sobre recebíveis	5	-	-	168.217	-
Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	15	79.137	30.189	79.137	30.189
Instrumentos financeiros derivativos	16	1.023	2.401	1.023	2.401
Fornecedores	17	4.415	3.420	92.370	69.370
Credores a pagar por aquisição de imóveis	18	-	-	682.356	163.215
Obrigações trabalhistas e sociais	19	39.105	30.762	65.235	44.360
Obrigações tributárias	-	1.346	1.174	24.894	17.406
Adiantamentos de clientes	20	6.568	-	129.056	97.319
Impostos e contribuições diferidos	22	-	-	42.414	24.359
Partes relacionadas	9	243.712	395.965	9.229	16.954
Provisões diversas	21 b	-	4.061	53.064	40.363
Dividendos a pagar	25.d	100.000	83.911	100.000	83.911
Arrendamentos a pagar	11	2.616	3.001	2.984	3.573
Total do passivo circulante		580.788	554.884	1.552.845	593.420
Passivo não circulante					
Empréstimos e financiamentos	14	-	-	245.193	229.397
Cessão de direitos sobre recebíveis	5	-	-	91.471	-
Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	15	666.223	329.204	666.223	329.204
Instrumentos financeiros derivativos	16	13.281	24.531	13.281	24.531
Credores a pagar por aquisição de imóveis	18	-	-	429.111	381.011
Impostos e contribuições diferidos	22	-	-	13.754	12.217
Partes relacionadas	9	-	-	40.754	44.125
Outros débitos com terceiros (SCPs)	23	-	-	3.842	4.321
Provisões diversas	21 b	199	4.323	19.106	23.230
Provisão para contingências	21 a	47	3.655	1.391	4.161
Provisões para perdas em investimentos	10	37.020	24.847	-	-
Arrendamentos a pagar	11	18.304	19.434	18.344	19.917
Total do passivo não circulante		735.074	405.994	1.542.470	1.072.114
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	(3.169)	(16.295)	(3.169)	(16.295)
Reserva de capital	25	26.636	7.206	26.636	7.206
Transação de capital entre sócios	25	(14.547)	(14.547)	(14.547)	(14.547)
Reservas de lucros	25	846.044	702.640	846.044	702.640
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores		1.023.195	847.235	1.023.195	847.235
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas não controladores	-	-	-	119.350	68.411
Total patrimônio líquido		1.023.195	847.235	1.142.545	915.646
Total do passivo e patrimônio líquido		2.339.057	1.808.113	4.237.860	2.581.180

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

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações do resultado individuais e consolidadas para os períodos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

[Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma]

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receita líquida	26	1.215	7.212	3.281.707	2.589.397
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	27	-	-	(2.261.580)	(1.733.018)
Lucro bruto		1.215	7.212	1.020.127	856.379
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas comerciais	28	(12.748)	(9.799)	(287.986)	(245.104)
Despesas administrativas	29	(123.538)	(114.989)	(184.729)	(153.959)
Resultado de equivalência patrimonial	10.b	560.595	478.027	(1.083)	(2.120)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	30	(982)	(1.071)	(31.300)	(7.465)
Total receitas (despesas) operacionais		423.327	352.168	(505.098)	(408.648)
Resultado antes das receitas (despesas) financeiras e impostos		424.542	359.380	515.029	447.731
Receitas financeiras	31	32.108	49.333	104.038	76.973
Despesas financeiras	31	(94.641)	(64.889)	(110.105)	(78.357)
Receita (despesas) financeiras líquidas	31	(62.533)	(15.556)	(6.067)	(1.384)
Resultado antes da contribuição social e imposto de renda		362.009	343.824	508.962	446.347
Imposto de renda e contribuição social - Corrente	22.b	-	-	(76.947)	(51.952)
Imposto de renda e contribuição social - Diferido	22.b	-	-	(9.315)	(3.830)
Lucro líquido do exercício		362.009	343.824	422.700	390.565
Atribuível a					
Acionistas controladores	-	362.009	343.824	362.009	343.824
Acionistas não controladores	-	-	-	60.691	46.741
Lucro líquido por ação do capital social - R\$ 1,00					
Básico		1,8228	1,7330	-	-
Diluído		1,7989	1,6723	-	-

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

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações do resultado abrangente individuais e consolidadas para os períodos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Lucro líquido do período	362.009	343.824	422.700	390.565
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente total do período	362.009	343.824	422.700	390.565
Atribuível a				
Acionistas controladores	362.009	343.824	362.009	343.824
Acionistas não controladores	-	-	60.691	46.741
Resultado abrangente total do período	362.009	343.824	422.700	390.565

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

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individuais e consolidadas para os para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

	Notas	Capital social	(-) Custo com transação de capital	Ações em tesouraria	Reserva de capital		Retenção de lucros	Reserva de lucros			Patrimônio líquido da controladora	Participação dos não controladores	Patrimônio líquido consolidado
					Opções outorgadas	Transação de capital		Reserva legal	Dividendos adicionais	Lucros acumulados			
Saldos em 31 de dezembro de 2023		175.228	(6.997)	(19.184)	5.083	(14.547)	444.480	26.866	36.218	-	617.447	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.f	-	-	1.764	-	-	-	-	-	-	1.764	-	1.764
Ágio na alienação 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 pagos	25.d	-	-	-	-	-	-	-	-	(83.911)	(83.911)	-	(83.911)
Dividendos intercalares	25.d	-	-	-	-	-	-	-	116.089	(116.089)	-	-	-
Retenção de lucros	25.d	-	-	-	-	-	135.644	-	-	(135.644)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2024		175.228	(6.997)	(16.295)	7.204	(14.547)	551.505	35.046	116.089	-	847.235	68.411	915.646
Reconhecimento de plano de ações	25.f	-	-	-	1.046	-	-	-	-	-	1.046	-	1.046
Alienação de ações em tesouraria - Exercício de opções plano de ações	25.f	-	-	13.126	-	-	-	-	-	-	13.126	-	13.126
Ágio na alienação de ações em tesouraria	25.f	-	-	-	15.868	-	-	-	-	-	15.868	-	15.868
Transferência entre reservas	-	-	-	-	2.516	-	(2.516)	-	-	-	-	-	-
Movimentação em não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9.752)	(9.752)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	-	362.009	362.009	60.691	422.700
Destinações													
Dividendos intercalares pagos	25.d	-	-	-	-	-	-	-	(116.089)	-	(116.089)	-	(116.089)
Dividendos intercalares propostos	25.d	-	-	-	-	-	-	-	-	(9.498)	(9.498)	-	9.498
Dividendos mínimos obrigatórios	25.d	-	-	-	-	-	-	-	-	(90.502)	(90.502)	-	(90.502)
Retenção de lucros	25.d	-	-	-	-	-	262.009	-	-	(262.009)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2025		175.228	(6.997)	(3.169)	26.636	(14.547)	810.998	35.046	-	-	1.023.195	119.350	1.142.545

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

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidados para os períodos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Resultado antes da contribuição social e imposto de renda	362.009	343.824	508.962	446.347
Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com recursos provenientes de atividades operacionais				
Depreciação e amortização	12.847	6.788	22.793	18.805
Resultado de equivalência patrimonial	(560.595)	(478.027)	1.083	2.120
Baixa de investimentos	-	20.000	-	-
Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos, arrendamentos e CRIs	76.582	21.446	77.580	21.919
Tributos diferidos sobre as receitas	-	-	19.592	7.888
Reversão (provisão) para distrato	-	-	34.872	23.930
Receita de indenização por distrato	-	-	6.722	(2.125)
Ajuste a valor presente em clientes	-	-	8.834	13.342
Provisão para distratos em custos	-	-	(30.586)	(11.165)
Reconhecimento de plano de ações	1.046	2.123	1.046	2.123
Provisão para perda esperada para risco de crédito	-	-	33.298	5.874
Provisões (reversões) diversas	(10.488)	8.088	228	21.792
Ágio/deságio na compra de terrenos	518	343	-	20.764
Ajuste ao valor justo CRIs	12.379	(26.931)	12.379	(26.931)
MTM swap (marked-to-market)	(10.772)	26.932	(10.772)	26.932
Redução (aumento) nos ativos				
Contas a receber	-	-	(686.380)	(295.691)
Imóveis a comercializar	(5.129)	(2.130)	(539.973)	156.314
Tributos a recuperar	(5.090)	1.595	(10.613)	374
Outros créditos	(1.312)	1.117	(85.798)	(30.767)
Aumento (redução) nos passivos				
Fornecedores	995	(449)	23.000	25.923
Credores a pagar por aquisição de imóveis	-	-	567.241	(70.296)
Obrigações sociais e tributárias	7.210	3.502	(6.951)	6.437
Adiantamentos de clientes	6.568	(3.562)	31.737	(7.513)
Outras contas a pagar	(1.856)	(2.625)	(2.366)	(12.618)
IRPJ e CSLL pagos	-	-	(52.060)	(54.025)
Caixa líquido (aplicado) nas atividades operacionais	(115.088)	(77.966)	(76.132)	289.753
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Aquisições e aportes de capital em investidas	(200.068)	(30.473)	(227)	(2.815)
Aplicações financeiras	644	(18)	644	(18)
Dividendos recebidos	612.713	61.820	-	-
Movimentação em não controladores	-	-	(9.752)	11.187
Aumento/redução em aplicações financeiras com restrições	-	-	48.196	45.524
Acréscimo/baixa do imobilizado e intangível	(16.077)	(23.635)	(26.810)	(34.963)
Caixa líquido gerado nas atividades de investimento	397.212	7.694	12.051	18.915
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Dividendos pagos	(200.000)	(100.000)	(200.000)	(118.484)
Partes relacionadas	(803.234)	137.703	(43.116)	49.053
Antecipação de recebíveis	-	-	259.688	-
Alienação de ações em tesouraria - plano de opções	28.994	4.270	28.994	4.270
Pagamentos de CRI	(33.242)	-	(33.242)	-
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(7.683)	(187.592)	(372.320)	(563.640)
Pagamento de arrendamentos	(3.333)	(2.651)	(4.059)	(3.713)
Emissão de CRI	341.930	371.543	341.930	371.543
Empréstimos e financiamentos captados	100.000	60.000	445.894	373.888
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	(576.568)	283.273	423.769	112.917
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	(294.444)	213.001	359.688	421.585
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	305.574	92.573	733.767	312.182
No fim do período	11.130	305.574	1.093.455	733.767
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	(294.444)	213.001	359.688	421.585

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

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações do valor adicionado individuais e consolidadas para os períodos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receitas				
Receita de imóveis vendidos/serviços prestados	2.483	-	3.395.490	2.635.182
Outras receitas	-	-	-	8.525
(-) Perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa	-	-	(33.298)	(5.874)
Total	2.483	-	3.362.192	2.637.833
Insumos adquiridos de terceiros				
Custo de imóveis vendidos/serviços prestados	-	-	(2.261.580)	(1.709.015)
Serviços de terceiros	(19.539)	(24.973)	(51.387)	(51.583)
Outras receitas (despesas) operacionais	(4.614)	(934)	(321.324)	(93.881)
Total	(24.153)	(25.907)	(2.634.291)	(1.854.479)
Valor adicionado bruto	(21.670)	(25.907)	727.901	783.354
Retenções				
Depreciações e amortizações	(12.847)	(6.788)	(22.793)	(18.805)
Valor líquido produzido pela entidade	(34.517)	(32.695)	705.108	764.549
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	560.595	478.027	(1.083)	(2.120)
Receitas financeiras	32.108	49.333	104.038	76.973
Total	592.703	527.360	102.955	74.853
Valor adicionado total a distribuir	558.186	494.665	808.063	839.402
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal e encargos				
Remuneração direta	84.537	55.135	107.099	118.688
Benefícios	9.121	6.625	8.896	7.438
FGTS	4.020	2.910	9.767	6.609
Impostos, taxas e contribuições				
Tributos federais	1.656	11.321	151.324	185.995
Tributos Municipais	-	1.231	5.239	2.546
Remuneração de capital de terceiros				
Juros e encargos financeiros	88.400	64.889	95.011	78.357
Aluguéis	2.202	821	2.685	1.141
Outras	6.241	-	15.094	-
Remuneração de capital próprio				
Dividendos distribuídos e propostos	90.502	100.000	90.502	118.484
Dividendos intercalares propostos no exercício	9.498	116.089	9.498	116.089
Participação de acionistas não controladores	-	-	50.939	68.411
Lucros retidos	262.009	135.644	262.009	135.644
Total	558.186	494.665	808.063	839.402

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis 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 que teve o início de suas atividades em 23 de fevereiro de 2016 e a negociação de suas ações no segmento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, em 17 de setembro de 2020, sob a sigla “PLPL3”. A atual composição acionária da Companhia está apresentada na Nota Explicativa nº 25.a.

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 para a classe média, além da prestação de serviços relativos à construção, supervisão, estudos e projetos e à 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 no Estado de São Paulo nos municípios da Grande São Paulo, Campinas e Jundiaí.

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025, a Controladora apresentava Capital Circulante Líquido (CCL) negativo de R\$305.950 (excluindo os saldos com partes relacionadas). Essa situação decorre, substancialmente, da concentração de obrigações de curto prazo destinadas à manutenção dos fluxos de caixa e ao custeio dos empreendimentos em curso nas empresas controladas.

A Companhia cumpriu todos os *covenants* previstos nos contratos de empréstimos e financiamentos (Nota Explicativa nº 14) e Certificados de Recebíveis Imobiliários — CRI (Nota Explicativa nº 15), referentes aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2025 e 2024. A Administração monitora continuamente os fluxos de caixa e solvência dos empreendimentos imobiliários para assegurar o equilíbrio financeiro das empresas controladas.

Estão previstas para o primeiro trimestre de 2026 distribuições de lucros das empresas controladas em montante suficiente para reverter o saldo negativo de CCL e suportar as obrigações de curto prazo da controladora.

Com base nessas projeções e no histórico de geração de caixa das empresas controladas, a Administração entende que não há riscos significativos à continuidade operacional da Companhia, a qual dispõe de recursos e fontes de financiamento para honrar, tempestivamente, todos os seus compromissos.

2. Apresentação 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 normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standard), 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. 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 2025 foram aprovadas para emissão no dia 11 de março. A divulgação será em 11 de março de 2026, considerando os eventos subsequentes até esta data.

2.2. Base de elaboração e mensuração

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.

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 integralmente eliminadas 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 detém capacidade de utilizar seu poder para afetar os retornos variáveis oriundos de seu envolvimento. 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 cessar o controle.

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. O 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, considera 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. Quando 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 distratos

A Administração realiza análises periódicas, baseadas na transferência do controle das unidades em construção, com o objetivo de assegurar o ajuste tempestivo da receita apropriada, pela 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.

e) Provisão para perda esperada com créditos *pro soluto*

A Administração realiza análises periódicas para identificar evidências objetivas que sinalizem inadimplência da carteira de clientes com o objetivo de assegurar provisão para perda esperada com créditos *pro soluto*.

A Companhia adota a abordagem simplificada, utilizada para carteiras tradicionais de contas a receber, em que o cálculo da perda é com base na estratificação simples de uma matriz de provisão (*aging list*) das contas a receber, aglutinando ativos financeiros com características comuns e ajustando prospectivamente os percentuais de perda identificados sobre a base histórica da inadimplência de cada grupo.

f) 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.

g) 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 mudanças nas circunstâncias econômicas, ou aumento dos custos estimados para realizar a venda, que possam indicar a existência de imóveis a comercializar registrados por valores superiores aos de realização.

h) 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 dos gastos efetivamente incorridos.

ITBI e custas de registro de contratos com clientes

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 juros efetivos.

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 classificados pelo custo amortizado são 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 de juros efetivos. Os passivos financeiros mensurados pelo VJR, têm os custos de transação reconhecidos imediatamente no resultado como despesa.

Reconhecimento, desreconhecimento e compensação

i) 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.

ii) 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 possui 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

A Companhia utiliza instrumentos financeiros derivativos exclusivamente com o objetivo de mitigar riscos de mercado, principalmente a exposição de variações nas taxas de juros. A Companhia não realiza operações com fins especulativos (Nota explicativa nº 33).

A Companhia contratou operações de swap como instrumento de proteção para algumas classes de Certificados de recebíveis imobiliários para assegurar taxas de juros baseadas na variação do CDI, principal índice de remuneração das suas aplicações financeiras (Nota Explicativa nº 16).

CRI's – 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 TG 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 (custo amortizado, ou 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 dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI's) emitidos em 29 de julho de 2024, 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 deverá 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 e) 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 a comercializar prontos e os em construção 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.

A aquisição de terrenos realizada pela Companhia e suas controladas por meio de permutas de terrenos, com entrega de unidades imobiliárias concluídas (“permuta física”) é mensurada 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 da definição do projeto de comercialização, em rubrica de imóveis a comercializar de terrenos, em contrapartida da rubrica adiantamento de clientes, no passivo.

Os terrenos adquiridos pela Companhia e suas controladas com pagamentos baseados em participação no VGV das unidades imobiliárias do empreendimento (“permuta financeira”) são mensurados pelo valor justo, tendo por base o valor contratual negociado entre as partes, incluído os respectivos encargos de atualização monetária, definidos em contrato.

A apropriação dos custos incorridos 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

Os investimentos em empresas controladas e coligadas com influência significativa, são avaliados pelo método de equivalência patrimonial na data de encerramento das demonstrações contábeis.

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 a 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 para a comercialização das unidades imobiliárias dos empreendimentos.

Um item do ativo imobilizado é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Os ganhos ou perdas na venda ou baixa de um item do ativo imobilizado são reconhecidos diretamente no resultado.

As taxas de depreciação são anualmente revisadas para adequá-las à vida útil econômica 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 econômica 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 são reconhecidos diretamente no resultado.

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

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 de 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 (CRIs) não objetos de instrumentos de proteção

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 que incorporem benefícios econômicos para liquidar as obrigações. 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 terrenos, incluindo as permutas físicas e financeiras (Nota Explicativa nº 3.5) os compromissos são assumidos para pagamento em espécie, classificados como Credores a pagar por aquisição de terrenos (inclui as permutas financeiras), ou, por meio da entrega de unidades imobiliárias, classificados como Adiantamentos de clientes, no caso das permutas físicas.

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, utilizando o método de juros efetivos.

Adiantamentos de clientes

Os Adiantamentos de clientes, que incluem as permutas físicas (Nota Explicativa nº 3.5), representam os valores dos recebimentos de clientes 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 demais ativos e passivos financeiros são reconhecidos nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, quando a Companhia e suas controladas se tornam parte das disposições contratuais. 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. Tributos 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 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. O RET estabelece, em caráter opcional e irrevogável enquanto perdurarem os direitos de crédito ou obrigações do incorporador perante os adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação, o recolhimento mensal, em um único documento de arrecadação, do imposto de renda (“IRPJ”), da contribuição social sobre o lucro líquido (“CSLL”) e das contribuições sociais PIS e Cofins, calculado sobre a receita efetivamente recebida da atividade imobiliária, pelas alíquotas de 4% (1,92% para IRPJ e CSLL e 2,08% para PIS e Cofins) para as incorporações em geral e 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 vigente.

Em relação às demais receitas não abrangidas na atividade imobiliária, as provisões para o IRPJ CSLL da Controladora e suas controladas são calculadas de acordo com opção pelo regime de tributação previsto na legislação tributária vigente no país, de acordo com as 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 e demais receitas operacionais.

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 de acordo com o RET (Nota explicativa nº 22).

O IRPJ e a CSLL diferidos calculados sobre prejuízos fiscais e bases negativas de CSLL e sobre diferenças temporárias da Companhia e suas controladas tributadas pelo lucro real 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 de 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 apurada na data de cada contrato 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.

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

Contas a pagar por aquisições de terrenos e de sociedades

O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a pagar originados de aquisições de terrenos e de sociedades detentoras de ativos representados substancialmente por terrenos, destinados a incorporação imobiliária, considerando os prazos definidos em contrato para o pagamento. A taxa de desconto apurada na data de cada contrato 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.

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 princípios, procedimentos contábeis e orientações que devem ser observados para o 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 financia uma parte com a incorporadora, por meio de Contrato de compra e venda de imóvel com financiamento na planta e outra com a instituição financeira (Contrato particular com caráter de escritura pública), com as seguintes condições de pagamento:

- i)** Pagamentos direto à incorporadora (parcelas de carteira);
- 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, por meio de contrato de financiamento bancário firmado entre o cliente com a instituição financeira, que contempla os recursos do FGTS e eventuais subsídios (itens de **(ii)** a **(iv)** acima). A liberação desses recursos para a incorporadora fica condicionada ao andamento das obras, de acordo com o percentual atestado em Relatório de Acompanhamento do empreendimento, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado pela instituição financeira.

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 se transfere o controle para o promitente comprador, de acordo com o progresso físico da obra – mensurado pela razão percentual do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos, pelo método de reconhecimento de receita denominado Percentual de Conclusão (POC). 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 deixa de estar 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 custos dos empréstimos diretamente atribuíveis à construção são capitalizados aos estoques de imóveis a comercializar, como parte integrante do custo de formação das unidades em construção, e apropriados ao resultado na proporção das unidades vendidas como custo incorrido, observando os mesmos critérios de apropriação do custo da incorporação imobiliária;
- Os tributos diferidos refletem os efeitos fiscais calculados sobre a parcela da receita apropriada contabilmente pelo POC, mas ainda não submetida à tributação pelo regime de caixa (RET);
- As despesas comerciais próprias da atividade de comercialização, exceto as despesas com comissões que observam os mesmos critérios de apropriação da receita (POC), 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 levada ao custo de formação das unidades em construção e apropriada ao resultado na proporção das unidades vendidas como custo incorrido; 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 do exercício em que a Administração toma conhecimento dos fatos que as originaram.

c) Provisão para distratos

A provisão para distratos de contratos de compromisso de venda e compra de imóveis ainda não repassados ao agente financeiro é constituída para assegurar o ajuste tempestivo da receita apropriada pelo POC pela identificação de evidências de incertezas quanto à entrada de fluxos de caixa, decorrentes da relação contratual com o cliente. A provisão representa o ajuste dos montantes reconhecidos da receita e do custo incorrido no resultado. Para os montantes dos adiantamentos recebidos dos clientes, que nos termos do contrato deverão ser devolvidos, é reconhecido um passivo. Eventuais parcelas retidas ou valores complementares a serem devolvidos, são reconhecidos imediatamente no resultado.

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 e do valor líquido realizável dos imóveis a comercializar

Os valores contábeis dos ativos não financeiros da Companhia referentes ao imobilizado e ao 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 é ajustado ao valor recuperável. O valor recuperável é o maior valor entre o valor justo líquido de despesas de venda e o seu valor em uso. 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 revisam, periodicamente, o valor líquido realizável dos imóveis a comercializar, com o objetivo de identificar evidências que sinalizem a redução dos preços de venda decorrentes de mudanças nas circunstâncias econômicas, ou aumento dos custos estimados para conclusão e venda, que possam indicar imóveis a comercializar registrados por valores superiores ao valor de realização (Nota Explicativa nº 2.5 – item g).

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 CRIs, 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 encargos) 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”) 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, e reconhecidas linearmente no resultado operacional, na rubrica “Despesas administrativas”, ao longo do período de carência, em contrapartida à conta de reservas de capital no patrimônio líquido, sob a rubrica “Opções de ações outorgadas”.

A Companhia revisa, anualmente, suas estimativas sobre a quantidade de opções que terão seus direitos adquiridos, considerando as condições de aquisição não relacionadas ao mercado e as condições por tempo de serviço. O impacto da revisão das estimativas iniciais, se houver, é reconhecido no resultado do exercício em que o ajuste da estimativa é identificado, em contrapartida ao patrimônio líquido. A Companhia e suas controladas não mantêm planos de previdência privada ou plano de aposentadoria.

3.21. Resultado por ação

O resultado básico por ação para o lucro ou prejuízo do exercício é calculado dividindo-se o lucro ou prejuízo atribuível aos titulares de ações ordinárias da Companhia pela quantidade média ponderada 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 resultado diluído por ação para o lucro ou o prejuízo do exercício atribuível aos titulares das ações ordinárias da Companhia considera o ajuste do lucro ou o prejuízo atribuível a esses titulares, bem como a quantidade média ponderada 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 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.

A DVA tem o objetivo de demonstrar o valor da riqueza gerada pela Companhia e suas controladas e 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 determinados projetos imobiliários, as controladas da Companhia firmam acordos com parceiros empreendedores em alguns negócios, por meio da constituição de SCP, de acordo com o Art. 991 do Código Civil. Nesses acordos, as controladas figuram como os sócios ostensivos, com a responsabilidade legal pelos riscos e obrigações dos empreendimentos imobiliários conforme previsto na Lei vigente. Desta forma, todos os ativos e passivos relacionados a estes acordos são apresentados integralmente nas demonstrações contábeis consolidadas da Companhia. As obrigações com os parceiros, que figuram nos referidos acordos como sócios participantes, são constituídas pelos valores por eles aportados, somados aos resultados acumulados que lhes competem nos respectivos empreendimentos. Tais obrigações são liquidadas na medida em que ocorrer a distribuição de lucros dos empreendimentos imobiliários.

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.

As receitas dos arrendamentos operacionais (locação) são reconhecidas no resultado durante o período de locação.

A Companhia não possui contratos de arrendamentos financeiros.

Arrendamentos em que a Companhia é arrendatário

A Companhia avalia se um contrato é ou contém arrendamento, caso este transmita 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 direito 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)** estimativa 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 avaliar os fluxos futuros com expectativa inflacionária, a Companhia considerou como não materiais os impactos no passivo de arrendamento e ativo de direito de uso, assim como 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 uma 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 for razoavelmente certo que o contrato será estendido ou que a rescisão não será exercida. 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 ainda não adotadas

Normas vigentes a partir de 1 de janeiro de 2025 não aplicáveis à 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 úteis sobre quando uma determinada moeda não puder ser trocada por outra.

- **ICPC 09 (R3) – Demonstrações contábeis individuais, separadas, consolidadas e aplicação do método de equivalência patrimonial**

Alterações à IFRS 10/CPC 36 e à IAS 28/CPC 18 (R2) tem por objetivo estabelecer procedimentos contábeis para o registro de participações societárias.

- **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.

Normas vigentes a partir de 1º de janeiro de 2026

• IFRS S1 e IFRS S2 (CBPS 01 e CBPS 02) – Requisitos gerais para divulgação de informações financeiras relacionadas à sustentabilidade e ao clima

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.

A Companhia realizou os trabalhos de diagnóstico (*gap analysis*) e mapeamento dos riscos e oportunidades em concordância com a materialidade financeira. Nesse contexto, também foi realizada a revisão dos temas materiais e impactos pela ótica da dupla materialidade. Está em curso o trabalho de estruturação da governança, definição da estratégia para riscos e oportunidades de sustentabilidade e clima, o estabelecimento de métricas e metas, e a mensuração de efeitos financeiros atrelados aos riscos e oportunidades relevantes que possam impactar a Companhia e suas controladas. A Companhia deve divulgar os requerimentos de IFRS S1 e S2 para o exercício iniciado a partir de 1º de janeiro de 2026.

• IFRS 18 (CPC 51) – 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, com aplicação retrospectiva, exigindo que a Companhia inicie ainda em 2026 uma agenda para realizar todas as alterações requeridas.

Na avaliação da Administração da Companhia e suas controladas são esperados impactos relevantes na apresentação e na divulgação das demonstrações contábeis no tocante a estrutura da Demonstração do Resultado (DRE); na identificação das Medidas de Desempenho da Administração (MPEs); na agregação e desagregação das informações divulgadas em notas explicativas; e em determinados aspectos da Demonstração de Fluxos de Caixa (DFC).

A Companhia conduz uma agenda de trabalho dedicada à avaliação dos impactos e à estruturação das adequações necessárias nas suas demonstrações contábeis.

• IFRS 7 e IFRS 9

Alterações emitidas pelo IASB em 30 de maio de 2024, IFRS 9 – Instrumentos Financeiros; e à IFRS 7 – Instrumentos financeiros: divulgações. Entre as alterações que seriam aplicáveis para todas as entidades, destacam-se são: (a) data de reconhecimento e desreconhecimento de alguns ativos e passivos financeiros, com uma nova exceção para alguns passivos financeiros liquidados por meio de um sistema de transferência eletrônica de dinheiro; **(b)** novas divulgações para determinados instrumentos com termos contratuais que podem alterar os fluxos de caixa (como alguns instrumentos com características ligadas à concretização de metas ambientais, sociais e de governança (ASG); e **(c)** atualizar as divulgações para instrumentos de patrimônio designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes.

Não são esperados impactos materiais sobre as demonstrações contábeis da Companhia.

3.26. Leis tributárias com impacto relevante nas operações da Companhia

a) Reforma tributária – Lei Complementar nº 214/2025

A Reforma tributária sobre o consumo promulgada pela Emenda Constitucional nº 132/2023 e regulamentada pela Lei Complementar nº 214/2025, instituiu o IVA Dual. O modelo é composto por um tributo de competência federal – Contribuição sobre bens e serviços (CBS), que substituirá as atuais contribuições PIS e Cofins, e outro de competência compartilhada entre Estados e Municípios – Imposto sobre bens e serviços (IBS), que substituirá os tributos ICMS e ISS. O calendário de transição inicia-se em 1º de janeiro de 2026, com a cobrança de uma alíquota teste de 1% (0,9% para CBS e 0,1% para IBS), compensáveis com os tributos atuais PIS e Cofins. A partir de 1º de janeiro de 2027, estes tributos serão extintos com a cobrança definitiva da CBS. Já o IBS será implementado gradualmente a partir de 1º de janeiro de 2029, com a redução proporcional do ICMS e do ISS, culminando na extinção total destes tributos a partir de 1º de janeiro de 2033, quando o novo sistema passará a operar de forma integral.

Como parte integrante da reforma tributária, foi instituído em janeiro de 2026 pela Lei Complementar nº 227/2026, o Comitê Gestor do Imposto sobre Bens e Serviços (CGIBS). Trata-se de uma entidade pública de regime especial responsável por centralizar a administração, normatização, arrecadação, compensação e distribuição do IBS aos estados e municípios.

O novo modelo de tributação sobre o consumo adota o conceito de base ampla, incidindo sobre todas as operações com bens (materiais e imateriais) e serviços. A estrutura organiza-se em quatro eixos de tributação: o regime geral (alíquota plena e regras gerais); o regime diferenciado (com reduções de alíquota); o regime favorecido, que trata das atividades beneficiárias de incentivos fiscais; e o regime específico (com redução de alíquotas e regras de apuração e bases de cálculo próprias), no qual se inserem as operações com bens imóveis.

A reforma tributária trouxe alterações significativas para o setor imobiliário, exigindo um grau elevado de conhecimento do modelo tributário introduzido como forma de mitigar os impactos nas decisões de negócio.

Os potenciais impactos financeiros ainda estão sendo avaliados pela Administração da Companhia e suas controladas, visto que a reforma tributária depende de regulamentação para a definição de alíquotas, obrigações acessórias e demais procedimentos operacionais.

Entre os potenciais impactos identificados pela Companhia são destacados os seguintes:

Impacto na carga tributária

A atividade de incorporação é tributada pelo RET (Nota Explicativa nº 3.13), que abrange os tributos IRPJ, a CSLL, o PIS e a Cofins. Em função da Reforma Tributária, a parcela do RET referente ao PIS e à Cofins será substituída pela CBS, mantendo-se o recolhimento unificado e a tributação de IRPJ e CSLL nos moldes do regime atual (RET).

A LC 214/25 estabelece uma redução de 50% das alíquotas de IBS e CBS, além da apropriação de créditos e da aplicação dos seguintes redutores na base de cálculo:

- i)** redutor de ajuste: destinado a desonerar os gastos realizados com aquisição do imóvel (compra, reformas, ITBI, outorga de potencial construtivo etc.); e
- ii)** o redutor social: valor de R\$ 100 (cem mil reais) por imóvel residencial novo, limitado ao valor de base de cálculo remanescente após a dedução do redutor de ajuste. O redutor social beneficiará a tributação dos imóveis destinados à baixa renda.

É facultada a opção pela manutenção do recolhimento de IBS e CBS com as alíquotas de PIS e Cofins do atual regime de tributação para todas as incorporações cujo pedido de opção pelo RET tenha sido efetivado até 31 de dezembro de 2028. No entanto, essa forma de tributação não admite a apropriação de créditos ou utilização de redutores de base de cálculo.

A decisão sobre a melhor opção de tributação exigirá estudo aprofundado para cada empreendimento, considerando os redutores de base de cálculo, bem como os custos e despesas desonerados a partir de 1º de janeiro de 2027, comparativamente à atual tributação das operações.

Impacto na formação do custo dos imóveis e no lucro bruto

Atualmente os tributos incidentes sobre a cadeia de fornecimento das operações da Companhia e suas controladas compõem o custo de formação dos imóveis a comercializar. O novo modelo tributário estabelece o tributo calculado e cobrado “por fora”, ou seja, destacado do valor da operação para compensação com o tributo devido pelo contribuinte (não cumulatividade plena), consolidando o conceito de crédito financeiro. Com isso, o tributo pago (recuperável) deixa de integrar o custo de formação dos imóveis, assim como do seu preço de venda, impactando a apresentação do lucro bruto, comparativamente ao modelo vigente.

Impacto nas despesas operacionais

Assim como o custo dos imóveis, as despesas operacionais serão reconhecidas no resultado líquido dos respectivos tributos (atualmente embutidos nos preços dos materiais e serviços). Excetuam-se os gastos, com mão de obra própria sobre os quais não é admitida a apropriação de créditos dos tributos IBS e CBS.

Impacto nos processos e controles internos

A reforma tributária demandará alterações importantes nas regras de apuração, recolhimento e registros contábeis. O direito ao crédito dos novos tributos será assegurado somente após o processamento no sistema de apuração assistida do Governo Federal, que consolidará automaticamente os débitos e créditos de IBS e CBS com base nos documentos fiscais eletrônicos. Tal mudança na regra exigirá atualização dos sistemas de contabilidade para apurar e registrar os créditos tributários somente após a liquidação financeira do tributo, além de reestruturações internas em processos e governança.

A Lei Complementar nº 214/2025 estabelece, ainda, a necessidade de emissão de Documento fiscal eletrônico para operações com bens e serviços. Como esta obrigação acessória não é prevista atualmente para as atividades de incorporação, a Companhia deverá implementar soluções fiscais integradas ao seu sistema de gestão (ERP).

Impacto do Split Payment

O *Split Payment* é um sistema de pagamentos que permite a segregação automática e o recolhimento imediato do IBS e da CBS no momento da liquidação financeira das faturas dos fornecedores da Companhia e suas controladas. O uso do mecanismo será facultado às empresas como forma de assegurar o direito ao crédito financeiro dos referidos tributos. Esse modelo exigirá a revisão dos processos de recebimento e fluxo de caixa, além de uma integração sistêmica com as instituições financeiras.

b) Lei Complementar nº 224/2025 – Redução linear de incentivos fiscais

Publicada em 26 de dezembro de 2025 com objetivo de equilibrar as contas públicas e racionalizar gastos tributários, determinou a redução dos incentivos e benefícios federais de natureza tributária concedidos exclusivamente no âmbito da União. O impacto para as operações da Companhia é o aumento de 10% nos percentuais de presunção do Lucro Presumido, para receitas acima de R\$ 5 milhões/ano, com vigência para o Imposto de renda a partir de janeiro de 2026 e para a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido, a partir de 1º de abril de 2026.

O aumento não se aplica ao RET-Incorporação, previsto no art. 4º, caput, da Lei nº 10.931/2004.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Caixa e equivalentes de caixa				
Caixa	702	463	703	465
Bancos e aplicações financeiras (a)	10.428	305.111	1.092.752	733.302
Total	11.130	305.574	1.093.455	733.767
Aplicações financeiras com restrições e outras				
Aplicações financeiras com restrições (b)	-	-	19.508	67.704
Outras aplicações financeiras	-	644	-	644
Total	-	644	19.508	68.348
Total caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras				
	11.130	306.218	1.112.963	802.115
Circulante	11.130	305.574	1.112.963	801.471
Não circulante	-	644	-	644

(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 96,5% a 102,1% do CDI (de 97,0% a 102,5% do CDI no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024), para a controladora e o consolidado; e

(b) referem-se a saldos bancários com restrições, mantidos em aplicações financeiras no agente financeiro até a regularização dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias.

5. Contas a receber

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Unidades em construção	1.385.165	702.619
Unidades concluídas	309.095	305.261
Provisão de distrato (a)	(134.029)	(99.157)
Provisão para Perda Esperada com Créditos (b)	(80.492)	(47.194)
Ajuste a valor presente (c)	(43.192)	(34.358)
Total	1.436.547	827.171
Circulante	1.186.169	565.970
Não circulante	250.378	261.201

(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 desconhecimento 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.

(b) refere-se à provisão para perda esperada sobre os recebíveis dos clientes adquirentes de unidades imobiliárias repassadas ao agente financeiro, relacionados a *pro soluto* para ajustar o ativo financeiro ao valor recuperável de acordo com a NBC TG 48. A estimativa considera em seu cálculo a análise da base histórica de inadimplência e o *aging* de vencimento dos montantes a receber, definindo a perda esperada por faixa de vencimento. A Administração revisa anualmente a estimativa de perda esperada. O resultado apurado no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025 foi uma despesa de R\$ 33.298 (despesa de R\$ 5.874 no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024).

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

(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. O efeito do ajuste a valor presente apropriado no resultado consolidado do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025 foi uma despesa de R\$ 8.834 (despesa de R\$ 13.342 no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024).

A taxa de desconto aplicada para os contratos variou de 7,65% a 9,46% a.a. no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025 (6,94% a 7,52% a.a. em 31 de dezembro de 2024). Os saldos de contas a receber de clientes vinculados à Caixa Econômica Federal, principais 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	
	31/12/2025	31/12/2024
Vencidas		
Até 60 dias	62.225	67.398
De 61 a 90 dias	15.610	11.505
De 91 a 180 dias	45.535	19.683
Acima de 180 dias	115.283	32.933
Subtotal	238.653	131.519
A vencer		
Até 01 ano	991.360	542.771
Até 03 anos	167.722	265.633
Acima de 03 anos	187.216	67.957
Subtotal	1.455.607	876.361
Total vencidas e a vencer	1.694.260	1.007.880
Perda Esperada com Crédito (PEC), provisão para distrato e ajuste a valor presente		
Perda esperada com crédito	(80.492)	(47.194)
Provisão para distrato	(134.029)	(99.157)
Ajuste a valor presente	(43.192)	(34.358)
Total	(257.713)	(180.709)
Total	1.436.547	827.171

A movimentação das perdas esperadas com créditos e da provisão para distratos está assim representada:

Movimentação da provisão para distratos

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial	(99.157)	(79.477)
Adições	(41.873)	(27.568)
Reversões	7.001	7.888
Saldo final	(134.029)	(99.157)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

Movimentação das perdas esperadas com créditos

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial	(47.194)	(41.320)
Adições	(61.182)	(33.121)
Reversões	27.884	27.247
Saldo final	(80.492)	(47.194)

Cessão de direitos sobre os recebíveis

A Companhia, por meio de suas controladas, celebrou, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025, convênios para Contratação de Operações de Cessão de Direitos Creditórios com o Banco Daycoval S.A., com o objetivo de antecipar o recebimento de parte de seus recebíveis *pro soluto* a vencer de clientes com unidades imobiliárias repassadas ao agente financeiro, conforme segue:

	Consolidado		
	29/09/2025	19/12/2025	Total
Tipo de carteira	<i>Pro soluto</i>	<i>Pro soluto</i>	-
Remuneração	CDI + 2,50% a.a.	CDI + 2,04% a.a.	-
Prazo médio	305 dias	545 dias	-
Valor dos créditos cedidos	159.768	154.609	314.377
Desconto de cessão	(21.834)	(31.433)	(53.267)
Outras despesas	-	(773)	(773)
Valor líquido recebido	137.934	122.403	260.337
Despesa financeira apropriada	6.549	-	6.549
Repases	(7.198)	-	(7.198)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	137.285	122.403	259.688
Circulante	111.272	56.946	168.217
Não circulante	26.013	65.457	91.471

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	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Imóveis concluídos	-	-	14.472	49.567
Imóveis em construção	-	-	731.983	410.785
Terrenos para futuras incorporações (ii)	7.960	2.831	459.271	220.389
Adiantamento a fornecedores (elevadores)	-	-	67.837	38.621
Provisão para distratos	-	-	96.394	65.808
Encargos financeiros capitalizados	-	-	5.478	6.192
Mais valia - aquisição empresa controlada (terrenos) (i)	-	-	40.882	20.764
Total	7.960	2.831	1.416.371	812.126
Circulante	-	-	1.240.575	760.261
Não circulante	7.960	2.831	175.742	51.865

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

(i) relacionada a: (i) R\$ 1.552 (R\$ 2.073 em 31 de dezembro de 2024), por aquisição de investimentos da controladora (Nota Explicativa nº 10, item a); e (ii) R\$ 39.331 (R\$ 18.691 em 31 de dezembro de 2024), por aquisição de investimentos da empresa controlada Plano Columbia Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Nota Explicativa nº 10, item f); e

(ii) gastos incorridos com pesquisas ambientais, documentação, entre outros, assim como, adiantamentos de pagamentos pelos terrenos, que precedem a escritura definitiva dos terrenos.

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 referentes as unidades em construção, são capitalizados em “Imóveis a comercializar” e apropriados ao resultado do exercício, na rubrica “custo dos imóveis vendidos”, na proporção das unidades vendidas.

A Administração não identificou 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 2025 e 2024.

A movimentação dos encargos financeiros capitalizados está assim representada:

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial	6.192	6.805
Encargos financeiros incorridos apropriados ao custo dos imóveis vendidos (Nota Explicativa nº 27)	(34.346)	(27.250)
Encargos financeiros capitalizados (Nota Explicativa nº 14)	33.632	26.637
Total	5.478	6.192

7. Tributos a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
IRPJ e CSLL a recuperar	344	-	1.141	-
IRRF a recuperar	9.501	3.949	17.665	7.743
Outros	1.454	2.260	1.810	2.260
Total	11.299	6.209	20.616	10.003
Circulante	4.659	3.399	9.690	3.399
Não circulante	6.640	2.810	10.926	6.604

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025, por meio de processos de restituição instruídos em 2024 e 2025, a Companhia restituiu o montante de R\$ 1.680 de créditos fiscais originados de exercícios anteriores (R\$ 5.374 em 31 de dezembro de 2024).

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

8. Outros créditos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Adiantamentos a fornecedores	10.244	12.239	19.501	13.465
Adiantamentos a funcionários	5.093	1.128	15.123	4.290
Comissões e prêmios	-	-	83.211	40.915
Depósitos judiciais	-	-	2.098	2.098
Gastos com infraestrutura a receber (i)	-	-	10.921	-
Outras contas a receber de clientes (ii)	-	-	11.672	-
Outros	-	658	7.031	2.991
Total	15.337	14.025	149.557	63.759

(i) Gastos incorridos com infraestrutura local realizada nos empreendimentos em processo de reembolso com o agente público.

(ii) Despesas cartoriais realizadas que serão reembolsadas pelos clientes.

9. Partes relacionadas

Correspondem a: **(i)** contas correntes entre a Companhia, suas controladas, os sócios nos empreendimentos e o Instituto Plano & Plano; 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 realizada pela controlada Plano Zambézia Empreendimentos Imobiliários Ltda.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Ativo				
Conta corrente com controladas e com empresa controlada em conjunto, e entre controladas e demais sócios nos empreendimentos (ii)	864.952	233.845	13.500	1.354
Outras contas a receber (i)	19.874	-	19.874	-
Não circulante	884.826	233.845	33.374	1.354
Passivo				
Conta corrente com controladas (ii)	237.590	390.839	3.107	-
Conta corrente entre as controladas e demais sócios nos empreendimentos controlados pela Companhia (ii)	-	-	-	11.828
Outras contas a pagar a partes relacionadas (iii)	6.122	5.126	46.876	49.251
Total	243.712	395.965	49.983	61.079
Circulante	243.712	395.965	9.229	16.954
Não circulante	-	-	40.754	44.125

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

(i) Outras contas a receber – Controladora e consolidado

- Taxa de administração devida por sócios em empreendimentos imobiliários, conforme previsto em instrumentos de acordo de sócios, a saber:

Sócios	31/12/2025
Mundo Apto Empreendimentos e Participações Ltda.	8.504
Exto Incorporações e Empreendimentos Imobiliários S.A.	3.775
TEMCASA Investimentos Imobiliários Ltda.	1.815
AK 22 Empreendimentos e Participações Ltda.	4.015
SNA Participações Empreendimentos e Incorporações Ltda.	212
Nova Pedreira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.046
Trisul S.A.	127
Total	19.494

- Reembolso de despesas: R\$ 380 referentes a pagamentos efetuados pela Companhia em nome do Instituto Plano & Plano (IPP), pendentes de ressarcimento. No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025, foram realizadas doações ao IPP no montante de R\$ 1.377

(ii) 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 nº 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: **(a)** a controlada em conjunto; **(b)** as controladas da Companhia e demais sócios nos empreendimentos; e **(c)** originados de aquisições de terreno e de sociedades, não são eliminados na consolidação.

O saldo consolidado em 31 de dezembro de 2024, é representado por valores a receber da Trisul Vetver Empreendimentos Imobiliários Ltda., cujas demonstrações contábeis da. passaram a ser consolidadas a partir de 1º de junho de 2025 por atenderem os requerimentos da NBR 1600 – Demonstrações consolidadas.

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

Controladora – Ativo não circulante

Conta corrente da Companhia com controladas	Controladora	
	31/12/2025	31/12/2024
Plano & Vendas Consultoria de Imóveis Ltda.	21.107	12.233
Plano Cambuí Empreendimentos Imobiliários Ltda.	106.273	972
Plano Angelim Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.636	6.638
Plano Pinheiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.837	7.149
Plano Danúbio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	15.233	6.577
Plano Madeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	105	94
Plano Paraíba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	232	130
Plano Sena Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.300	2.300
Plano Reno Empreendimentos Imobiliários Ltda.	36.281	16.493
Plano Aracati Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.634	1.548
Plano Tapajós Empreendimentos Imobiliários Ltda.	51.329	26.980
Plano Paranapanema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3	3
Plano Biritiba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	33.101	13.245
Plano Guaporé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.357	9.255
Plano Jari Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.489	2.912
Plano Jaguaribe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	38.603	18.456
Plano Japurá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.064	5.718
Plano Sarapuí Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.372	2.108
Plano Sorocaba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.172	15.522
MAP Rio Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.079	6.606
Plano Congo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	112.279	3.774
Plano Candeias Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.470	22
Plano Purus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.379	633
Plano Dom Manuel Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20.437	18.437
Plano Capivari Empreendimentos Imobiliários Ltda.	44.345	20.564
Living Brotas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	58	56
Plano Pirapora Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.979	4.904
Plano Timbó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.532	1.197
Plano Gravataí Empreendimentos Imobiliários Ltda.	16.818	4.272
Plano Tiete Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.695	4.443
Plano Eufrates Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	3.416
Plano Videira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.605	5.584
Plano Xingu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.588	183
Plano Caraíva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.244	595
Plano Marajó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.386	9
Plano Mucuri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.879	395
Plano Paraguaçu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	258	4
Plano Itararé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.641	1.854
Plano Mississippi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.315	226
Plano Ágata Empreendimentos Imobiliários Ltda.	470	934
Plano Ambar Empreendimentos Imobiliários Ltda.	547	128
Plano Ametista Empreendimentos Imobiliários Ltda.	769	84
Plano Fosfato Empreendimentos Imobiliários Ltda.	702	50
Trisul Vetver Empreendimentos Imobiliários Ltda.	18.917	1.354
AK 19 Empreendimentos e Participações Ltda.	48.070	2.958
Plano Giovanni Gronchi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2.830
Plano Tocantins Empreendimentos Imobiliários Ltda.	207	-
Plano São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.672	-
Plano Paranaguá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	588	-
Plano Magnésio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.361	-

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

Conta corrente da Companhia com controladas	Controladora	
	31/12/2025	31/12/2024
Plano Amur Empreendimentos Imobiliários Ltda.	669	-
Plano Brazus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.803	-
Plano Iça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	478	-
Plano Jurena Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4	-
Plano Mamoré Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.772	-
Plano Sacramento Empreendimentos Imobiliários Ltda.	29	-
Plano São Lourenço Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10	-
Plano Tamisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	508	-
Plano Zambézia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.876	-
Plano Betim Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.133	-
Plano Juruá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.048	-
Plano Solimões Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	-
Plano Laranjeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	46.942	-
Plano Carvalho Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.006	-
Plano Peroba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40	-
Plano Guarita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.655	-
Plano Jequiá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	895	-
Plano Matina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.248	-
Plano Miriti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	121	-
Plano Itajuípe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-
Plano Turumã Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.578	-
Plano Utinga Empreendimentos Imobiliários Ltda.	152	-
Plano Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	-
Plano Esmeralda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	128	-
Plano Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	-
Plano Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	-
Plano Topázio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3	-
Plano Colorado Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.567	-
Plano Paraná Empreendimentos Imobiliários Ltda.	37.394	-
Planurb Empreendimentos Imobiliários Ltda.	826	-
Plano Caiena Empreendimentos Imobiliários Ltda.	59	-
Plano Chapecó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.061	-
Plano Niágara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	-
Plano Aporema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80	-
Plano Pitangueiras Empreendimentos Imobiliários Ltda.	15	-
Plano Tijuipe Empreendimento Imobiliário. Ltda.	63	-
Plano Jordão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	993	-
Plano Amazonas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	-
AK 14 Empreendimento e participações Ltda.	6	-
Koby Administração de bens Ltda.	1.264	-
Total	864.952	233.845

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

Controladora – Passivo circulante

Conta corrente da Companhia com controladas	Controladora	
	31/12/2025	31/12/2024
Plano Cambara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	15.469	14.474
Plano Jacarandá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.093	13.250
Plano Laranjeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	3.954
Plano Cabreúva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	636
Plano Carvalho Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	33.619
Plano Peroba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	7.622
Plano Guarita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	8.443
Plano Coqueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.301	13.338
Plano Magnolia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	151
Plano Limeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.642	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.	13.654	12.604
Plano São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	36.387
Plano Colorado Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	5.794
Plano Columbia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.376	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.	26.913	23.621
Plano Iguaçu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	29.698	8.741
Plano Ipiranga Empreendimentos Imobiliários Ltda.	67.857	54.341
Plano Juruá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1.720
Plano Tejo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	14.405	11.622
Plano Piracicaba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	17.088	711
Plak 1 Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	9.525	-
Plano Eufrates Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.078	-
Plano Giovanni Gronchi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.491	-
Total	237.590	390.839

Consolidado – Ativo não circulante

Conta corrente da Companhia com empresa controlada em conjunto, e entre controladas e demais sócios nos empreendimentos	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Trisul Vetiver Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	-	1.354
Plak 1 Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	13.500	-
Total	13.500	1.354

(i) Controlada em conjunto até 31 de maio de 2025 (Nota explicativa nº 10)

Consolidado – Passivo circulante

Conta corrente com demais sócios nos empreendimentos controlados pela Companhia	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Mundo Apto Empreendimentos e Participações Ltda.	3.107	3.107
VR Desenvolvimento de Negócios S.A.	-	8.721
Total	3.107	11.828

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

(iii) 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), realizada 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), realizada 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.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2024	31/12/2024
Plano & Plano Construções e Participações Ltda. -				
Aquisição da Plano Cambara pela Companhia	3.353	2.704	3.353	2.704
Plano & Plano Construções e Participações Ltda. -				
Aquisição da Plano Laranjeira pela Companhia	2.769	2.422	2.769	2.422
Plano Eucalipto - Aquisição da AK 19 (Nota Explicativa nº 10)	-	-	11.792	8.553
Plano Macieira - Aquisição de terreno pela Plano Zambézia	-	-	28.962	35.572
Total	6.122	5.126	46.876	49.251
Circulante	6.122	5.126	6.122	5.126
Não circulante	-	-	40.754	44.125

O cronograma de vencimento dessas obrigações está demonstrado a seguir:

	Controladora e consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
2025	-	5.126
2026	6.122	-
Acima de 2026	40.754	44.125
Total	46.876	49.251

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

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 registradas no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025 foi de R\$ 19.947 e R\$ 20.629 na controladora e no consolidado, respectivamente (em dezembro de 2024 foi 23.890 e R\$ 23.620, respectivamente). Essas despesas encontram-se registradas na rubrica “Remuneração de administradores” e apresentadas na Nota Explicativa nº 29.

Conforme AGOE realizada em 24 de abril de 2025, 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\$ 37.500.

10. Investimentos e provisão para perdas com investimentos**a) Composição do saldo**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Investimentos				
Em controladas	1.340.756	1.179.774	-	-
Em controlada em conjunto	-	1.266	-	1.266
Em coligadas	900	490	900	490
Mais valia na aquisição de investimentos	1.552	2.073	-	-
Total	1.343.208	1.183.603	900	1.756

Empresa incluída na consolidação

As demonstrações contábeis da Trisul Vetver Empreendimentos Imobiliários Ltda. passaram a ser consolidadas a partir de 1 de junho de 2025 por atenderem os requerimentos da NRG TG 36 – Demonstrações consolidadas.

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	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Em controladas	37.020	24.847	-	-

b) Movimentações dos investimentos

Nos quadros a seguir estão resumidas as principais movimentações nos investimentos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Saldo em 1º de janeiro	1.158.756	732.419	1.756	1.061
Adição de investimentos - Aquisição/integralização de capital/Afac em controladas	200.068	30.473	227	2.815
Baixa de investimentos	-	(20.000)	-	-
Amortização da mais valia na aquisição de investimento	(518)	(343)	-	-
Dividendos recebidos	(612.713)	(61.820)	-	-
Equivalência patrimonial - Controladas, controlada em conjunto e coligadas	560.595	478.027	(1.083)	(2.120)
Investimentos antes da provisão para perda	1.306.188	1.158.756	900	1.756
Provisão para perda com investimentos em controladas com passivo a descoberto (Passivo não circulante)	37.020	24.847	-	-
Total	1.343.208	1.183.603	900	1.756

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025

[Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando indicado de outra forma]

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

Investida	[%] Particip.	31/12/2025					
		Balanço patrimonial				Controladora	
		Ativo	Passivo	PL antes	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
				do resultado			
Plano Pinheiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	38.610	26.371	4.416	7.823	12.239	7.823
Plano Amazonas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	33.540	9.673	22.171	1.696	23.867	1.696
Plano Madeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1.326	676	217	433	650	433
Plano Cambara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	57.526	32.338	9.944	15.244	25.188	15.244
Plano Carvalho Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	81.597	50.622	13.560	17.415	30.975	17.415
Plano Jacarandá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	95.435	25.001	39.607	30.827	70.434	30.827
Plano Guarita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20.653	18.202	8.693	(6.242)	2.451	(6.242)
Plano Iguaçu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	144.603	38.659	59.838	46.106	105.944	46.106
Plano Danúbio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	52.274	39.905	4.732	7.637	12.369	7.637
Plano Tiete Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	27.252	19.993	(3.565)	10.824	7.259	10.824
Plano Araguaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	770	312	432	26	458	26
Plano Ipiranga Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	125.594	14.696	72.657	38.241	110.898	38.241
Plano São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	73.711	27.276	37.726	8.709	46.435	8.709
Plano Sena Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	3.649	3.505	7	137	144	137
Plano Jordao Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	94.160	34.331	46.668	13.161	59.829	13.161
Plano Paraná Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	88.368	60.721	26.328	1.319	27.647	1.319
Plano Piracicaba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	99.872	63.577	24.526	11.769	36.295	11.769
Plano Tejo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	51.030	11.959	24.333	14.738	39.071	14.738
Plano Reno Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	99.886	93.156	4.384	2.346	6.730	2.346
Plano Eufrates Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	97.652	80.074	(153)	17.731	17.578	17.731
Plano Tapajós Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	178.033	149.666	(4.205)	32.572	28.367	32.572
Plano Laranjeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	150.370	97.231	35.439	17.700	53.139	17.700
Plano Pitangueiras Empreendimentos Imobiliários Ltda. - SCP	99,99%	11.266	264	9.664	1.338	11.006	1.337
Plano Biritiba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	90.876	72.257	14.691	3.928	18.619	3.928
Plano Canoas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	78.027	46.067	12.263	19.697	31.960	19.697
Subtotal						779.552	315.174

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025

[Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando indicado de outra forma]

		31/12/2025					
Investida	[%] Particip.	Balanco patrimonial				Controladora	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
Plano Guaporé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	170.912	129.552	17.060	24.300	20.680	12.150
Plano Jarí Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	24.559	19.446	904	4.209	5.113	4.209
Plano Paranapanema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	3	3	4	(4)	-	(4)
Plano Jaguaribe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	185.774	167.803	(2.787)	20.758	17.971	20.758
Plano Japurá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	60,00%	33.195	22.627	(8.360)	18.928	6.341	11.357
Plano Cambuí Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	163.705	157.003	4.954	1.748	6.702	1.748
Plano Peroba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	7.052	2.176	4.882	(6)	4.876	(6)
Plano Xingu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	25.103	23.099	793	1.211	2.004	1.211
Plano Limeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	27.864	9.951	17.898	15	17.913	15
Plano Videira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16.979	7.224	7.489	2.266	9.755	2.266
Plano Solimões Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	7.557	2.734	4.469	354	4.823	354
Plano Paraíba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	68.789	66.221	2.662	(94)	2.568	(94)
Plano Magnólia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	558	77	476	5	481	5
Plano Cabreúva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1.905	583	1.385	(63)	1.322	(63)
Plano Coqueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	26.961	5.686	23.955	(2.680)	21.275	(2.680)
Plano Tocantins Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	13.519	4.579	8.538	402	8.940	402
Plano Nilo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	3.475	1.444	2.247	(216)	2.031	(216)
Plano Colorado Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18.725	5.943	13.486	(704)	12.782	(704)
Plano Tigre Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	26.852	4.207	22.832	(187)	22.645	(187)
Plano Columbia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	90.489	76.355	19.110	(4.976)	14.134	(4.976)
Plano Sarapuí Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	10.121	7.385	2.829	(93)	2.736	(93)
Plano Sorocaba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	72.302	43.366	3.270	25.666	28.936	25.666
Plak 1 - Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	50,00%	64.829	16.353	35.052	13.424	24.238	6.712
MAP Rio Branco Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	50,00%	32.782	21.695	3.953	7.134	5.508	3.567
Plano Congo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	152.474	149.426	712	2.336	3.048	2.336
Plano Gravataí Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	53.500	44.329	(437)	9.608	9.171	9.608
Subtotal						255.993	93.341

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

		31/12/2025					
		Balanco patrimonial				Controladora	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
Investida	(%) Particip.						
Plano Juruá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	55.833	43.797	2.764	9.272	12.036	9.272
Plano Purus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	31.824	29.143	837	1.844	2.681	1.844
Plano Timbo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	4.226	3.549	765	(88)	677	(88)
Plano Dom Manoel Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	91.607	83.754	2.162	5.691	7.853	5.691
Plano Giovanni Gronchi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	218.529	59.336	58.406	100.786	113.733	70.550
Plano Capivari Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	171.535	115.408	5.008	51.119	56.127	51.119
Plano Taquari Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	7	-	9	(2)	7	(2)
Plano Niagra Empreendimento Imobiliário. Ltda. (i)	100,00%	2	2	2	(2)	-	(2)
Plano Aporema Empreendimento Imobiliário. Ltda. (i)	100,00%	58	82	1	(25)	(24)	(25)
Plano Betim Empreendimento Imobiliário. Ltda. (i)	100,00%	55.106	53.866	1	1.239	1.240	1.239
Plano Caiena Empreendimento Imobiliário. Ltda. (i)	100,00%	58	60	2	(4)	(2)	(4)
Plano Chapeco Empreendimento Imobiliário. Ltda. (i)	100,00%	977	1.158	1	(182)	(181)	(182)
Plano Jequia Empreendimento Imobiliário. Ltda. (i)	100,00%	723	900	1	(178)	(177)	(178)
Plano Matina Empreendimento Imobiliário. Ltda. (i)	100,00%	2.250	2.267	1	(18)	(17)	(18)
Plano Miriti Empreendimento Imobiliário. Ltda. (i)	100,00%	116	122	1	(7)	(6)	(7)
Plano Tijupe Empreendimento Imobiliário. Ltda. (i)	100,00%	64	65	1	(2)	(1)	(2)
Plano Turuma Empreendimento Imobiliário. Ltda. (i)	100,00%	1.625	1.638	1	(14)	(13)	(14)
Plano Utinga Empreendimento Imobiliário. Ltda. (i)	100,00%	121	194	1	(74)	(73)	(74)
Plano Diamante Empreendimento Imobiliário. Ltda. (i)	100,00%	1	2	1	(2)	(1)	(2)
Plano Esmeralda Empreendimento Imobiliário. Ltda. (i)	100,00%	2	128	1	(127)	(126)	(127)
Plano Rubi Empreendimento Imobiliário. Ltda. (i)	70,00%	4.036	12	4.010	14	2.817	10
Plano Safira Empreendimento Imobiliário. Ltda. (i)	100,00%	1	2	1	(2)	(1)	(2)
Plano Topázio Empreendimento Imobiliário. Ltda. (i)	100,00%	2	3	1	(2)	(1)	(2)
Plano Zambezia Empreendimento (i)	100,00%	71.728	57.725	10	13.993	14.003	13.993
Planurb Empreendimento (i)	100,00%	698	849	-	(151)	(151)	(151)
Subtotal						210.400	152.838

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

Investida	(%) Particip.	31/12/2025					
		Balço patrimonial			Controladora		
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
Living Brotas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	223	188	(972)	1.007	35	1.007
Plano Angelim Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.732	13.193	(7.104)	(3.357)	(10.461)	(3.357)
Plano & Vendas Consultoria de Imóveis Ltda.	100,00%	4.043	25.588	(12.545)	(9.000)	(21.545)	(9.000)
Plano Amur Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,00%	625	672	-	(47)	(47)	(47)
Plano Bazus Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,00%	1.958	2.109	-	(151)	(151)	(151)
Plano São Iça Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,00%	445	480	-	(35)	(35)	(35)
Plano Jurema Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,00%	2	4	-	(2)	(2)	(2)
Plano Mamoré Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,00%	105.272	83.918	5.510	15.844	21.353	15.844
Plano Sacramento Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,00%	-	29	-	(29)	(29)	(29)
Plano Pirapora Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	6.854	6.994	73	(213)	(140)	(213)
Plano Caraíva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.052	2.247	(134)	(61)	(195)	(61)
Plano Marajó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1.344	1.390	(5)	(41)	(46)	(41)
Plano Mucuri Empreendimentos Imobiliários Ltda..	100,00%	1.624	1.894	(104)	(166)	(270)	(166)
Plano Paraguaçu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	238	262	(2)	(22)	(24)	(22)
Plano Itarare Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	32.837	35.284	(13)	(2.434)	(2.447)	(2.434)
Plano Mississippi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1.342	1.366	2	(26)	(24)	(26)
Plano Paranagua Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	577	590	9	(22)	(13)	(22)
Plano Agata Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	22.229	5.573	16.656	-	11.613	-
Plano Ambar Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	459	585	(7)	(119)	(126)	(119)
Plano Ametista Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	757	774	(10)	(7)	(17)	(7)
Plano Fosfato Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	56.307	885	55.685	(263)	55.422	(263)
Plano Magnésio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.150	2.371	9	(230)	(221)	(230)
Plano São Lourenço Empreendimento Imobiliário. Ltda. (i)	100,00%	-	10	-	(10)	(10)	(10)
Plano Tamisa Empreendimento Imobiliário. Ltda. (i)	100,00%	493	520	-	(27)	(27)	(27)
Trisul Vetver Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	50,00%	118.428	107.208	10.315	905	5.610	452
KOBY Administração de Bens Ltda.	100,00%	1.332	1.744	304	(716)	(412)	(716)
BRO 2020 Participações S.A. (iii)	1,84%	-	-	-	-	900	(234)
Trisul Vetver Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)							(849)
Subtotal						58.691	(758)
Mais valia de ativos líquida	-	-	-	-	-	1.552	-
Provisão para perda com investimentos	-	-	-	-	-	37.020	-
Total investimentos na controladora	-	-	-	-	-	1.343.208	560.595

(i) Sociedades controladas/coligadas constituídas ou adquiridas no exercício de 2025.

(ii) Sociedade controlada a partir de 1º de junho de 2025

(iii) Sociedade coligada.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025

[Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando indicado de outra forma]

		31/12/2024					
Investida	[%] Particip.	Balço patrimonial				Controladora	
		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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

		31/12/2024					
Investida	[%] Particip.	Balço patrimonial			Controladora		
		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.	100,00%	80.374	38.984	38.836	2.554	41.390	2.554
Plano S 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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025

[Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando indicado de outra forma]

		31/12/2024					
Investida	[%] Particip.	Balanco patrimonial				Controladora	
		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 Caraíva 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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

		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 Magnésio Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	100,00%	9	-	10	(1)	9	(1)
Trisul Vetver Empreendimentos Imobiliários Ltda. (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.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

d) Movimentação dos investimentos na controladora

Investida	Particip.	Saldo final 31/12/2024	31/12/2025				Saldo final
			Adições	Amortização mais valia	Dividendos	Equivalência patrimonial	
Plano Pinheiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	4.416	-	-	-	7.823	12.239
Plano Amazonas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	29.241	-	-	(7.070)	1.696	23.867
Plano Madeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	217	-	-	-	433	650
Plano Cambara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	60.643	-	-	(50.698)	15.243	25.188
Plano Cambuí Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	4.954	-	-	-	1.748	6.702
Plano Carvalho Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	46.967	-	-	(33.407)	17.415	30.975
Plano Peroba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17.369	-	-	(12.488)	(5)	4.876
Plano Jacarandá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	59.208	-	-	(19.600)	30.826	70.434
Living Brotas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	(971)	-	-	-	1.006	35
Plano Xingu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	791	-	-	-	1.213	2.004
Plano Angelim Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	(7.104)	-	-	-	(3.357)	(10.461)
Plano Guarita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	28.616	-	-	(19.923)	(6.242)	2.451
Plano Limeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	32.978	-	-	(15.080)	15	17.913
Plano Videira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	7.489	-	-	-	2.266	9.755
Plano Solimões Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	10.833	-	-	(6.366)	356	4.823
Plano Paraíba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	(75)	2.738	-	-	(95)	2.568
Plano Magnolia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	627	-	-	(151)	5	481
Plano Cabreúva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.021	-	-	(637)	(62)	1.322
Plano Coqueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	26.755	-	-	(2.800)	(2.680)	21.275
Plano Iguaçu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	52.928	40.000	-	(33.090)	46.106	105.944
Plano Danúbio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	4.731	-	-	-	7.637	12.369
Plano Tiete Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	(265)	-	-	(3.300)	10.824	7.259
Plano Araguaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	723	-	-	(290)	25	458
Plano Tocantins Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	26.068	-	-	(17.531)	403	8.940
Plano Nilo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	3.063	-	-	(816)	(216)	2.031
Plano Colorado Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	25.057	-	-	(11.571)	(704)	12.782
Subtotal	-	437.280	42.738	-	(234.818)	131.679	376.880

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

Investida	[%] Particip.	Saldo final 31/12/2024	31/12/2025				Saldo final
			Adições (baixas)	Amortização mais valia	Dividendos	Equivalência patrimonial	
Plano Ipiranga Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	54.502	36.155	-	(18.000)	38.241	110.898
Plano Tigre Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	22.831	-	-	-	(187)	22.645
Plano São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	92.506	-	-	(54.780)	8.709	46.435
Plano Sena Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	7	-	-	-	137	144
Plano Columbia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	41.390	-	-	(22.279)	(4.977)	14.134
Plano & Vendas Consultoria De Imóveis	100,00%	(12.546)	-	-	-	(8.999)	(21.545)
Plano Jordao Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	123.866	-	-	(77.198)	13.161	59.829
Plano Paraná Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	28.327	-	-	(2.000)	1.320	27.647
Plano Piracicaba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	6.026	20.000	-	(1.500)	11.769	36.295
Plano Tejo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	27.833	-	-	(3.500)	14.738	39.071
Plano Reno Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	4.385	-	-	-	2.345	6.730
Plano Aracati Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.570	(2.570)	-	-	-	-
Plano Eufrates Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	34.587	-	-	(34.740)	17.731	17.578
Plano Tapajós Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	8.745	-	-	(12.950)	32.572	28.367
Plano Laranjeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	35.439	-	-	-	17.700	53.139
Plano Pitangueiras Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	25.671	-	-	(16.000)	1.335	11.006
Plano Biritiba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	14.691	-	-	-	3.928	18.619
Plano Canoa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	63.804	-	-	(51.540)	19.696	31.960
Plano Guaporé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	(189)	8.719	-	-	12.150	20.680
Plano Jarí Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	904	-	-	-	4.209	5.113
Plano Paranapanema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	3	-	-	-	(3)	-
Plano Amur Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	-	-	-	(47)	(47)
Plano Bazus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	-	-	-	(151)	(151)
Plano São Iça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	-	-	-	(35)	(35)
Plano Jurema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	-	-	-	(2)	(2)
Plano Mamoré Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	5.509	-	-	15.844	21.353
Plano Sacramento Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	-	-	-	(29)	(29)
Subtotal	-	575.352	67.813	-	(294.487)	201.155	549.834

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025

[Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando indicado de outra forma]

Investida	[%] Particip.	Saldo final 31/12/2024	31/12/2025				Saldo final
			Adições	Amortização mais valia	Dividendos	Equivalência patrimonial	
Plano Jaguaribe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	(2.786)	-	-	-	20.757	17.971
Plano Japurá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	60,00%	20.544	-	-	(25.560)	11.357	6.341
Plano Pirapora Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	72	-	-	-	(212)	(140)
Plano Sarapuí Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.829	-	-	-	(93)	2.736
Plano Sorocaba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	3.270	-	-	-	25.666	28.936
Plak 1 - Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	60,00%	19.526	13.500	-	(15.500)	6.712	24.238
MAP Rio Branco Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	50,00%	1.944	-	-	-	3.564	5.508
Plano Congo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	712	-	-	-	2.336	3.048
Plano Gravataí Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	(438)	-	-	-	9.609	9.171
Plano Juruá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.764	-	-	-	9.272	12.036
Plano Purus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	838	-	-	-	1.843	2.681
Plano Timbó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	764	-	-	-	(87)	677
Plano Dom Manoel Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.161	-	-	-	5.692	7.853
Plano Giovanni Gronchi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	85.532	-	-	(42.348)	70.549	113.733
Plano Capivari Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	5.008	-	-	-	51.119	56.127
Plano Caraíva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	(134)	-	-	-	(61)	(195)
Plano Marajó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	(5)	-	-	-	(41)	(46)
Plano Mucuri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	(104)	-	-	-	(166)	(270)
Plano Paraguaçu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	(3)	-	-	-	(21)	(24)
Subtotal	-	142.494	13.500	-	(83.408)	217.795	290.381

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025

[Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando indicado de outra forma]

Investida	(%) Particip.	Saldo final 31/12/2024	31/12/2025				
			Adições	Amortização mais valia	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldo final
Plano Candeias Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	(20)	20	-	-	-	-
Plano Itararé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	(13)	-	-	-	(2.434)	(2.447)
Plano Mississippi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2	-	-	-	(26)	(24)
Plano Paranaguá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	9	-	-	-	(22)	(13)
Plano Taquari Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	9	-	-	-	(2)	7
Plano Ágata Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	(144)	11.757	-	-	-	11.613
Plano Âmbar Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	(7)	-	-	-	(119)	(126)
Plano Ametista Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	(11)	-	-	-	(6)	(17)
Plano Fosfato Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	(33)	55.719	-	-	(264)	55.422
Plano Magnésio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	9	-	-	-	(231)	(221)
Plano Zambezia Empreendimento	100,00%	-	10	-	-	13.993	14.003
Plano São Lourenço Empreendimento Imobiliário. Ltda.	100,00%	-	-	-	-	(10)	(10)
Plano Tamisa Empreendimento Imobiliário. Ltda.	100,00%	-	-	-	-	(27)	(27)
Plano Niagara Empreendimento Imobiliário. Ltda.	100,00%	-	2	-	-	(2)	-
Plano Aporema Empreendimento Imobiliário. Ltda.	100,00%	-	1	-	-	(25)	(24)
Plano Betim Empreendimento Imobiliário. Ltda.	100,00%	-	1	-	-	1.239	1.240
Plano Caiena Empreendimento Imobiliário. Ltda.	100,00%	-	2	-	-	(4)	(2)
Plano Chapeco Empreendimento Imobiliário. Ltda.	100,00%	-	1	-	-	(182)	(181)
Plano Jequiá Empreendimento Imobiliário. Ltda.	100,00%	-	1	-	-	(178)	(177)
Plano Matina Empreendimento Imobiliário. Ltda.	100,00%	-	1	-	-	(18)	(17)
Plano Miriti Empreendimento Imobiliário. Ltda.	100,00%	-	1	-	-	(7)	(6)
Plano Tijúpe Empreendimento Imobiliário. Ltda.	100,00%	-	1	-	-	(2)	(1)
Plano Turumã Empreendimento Imobiliário. Ltda.	100,00%	-	1	-	-	(14)	(13)
Plano Utinga Empreendimento Imobiliário. Ltda.	100,00%	-	1	-	-	(74)	(73)
Plano Diamante Empreendimento Imobiliário. Ltda.	100,00%	-	1	-	-	(2)	(1)
Plano Esmeralda Empreendimento Imobiliário. Ltda.	100,00%	-	1	-	-	(127)	(126)
Plano Rubi Empreendimento Imobiliário. Ltda.	100,00%	-	2.806	-	-	11	2.817
Plano Safira Empreendimento Imobiliário. Ltda.	100,00%	-	1	-	-	(2)	(1)
Plano Topázio Empreendimento Imobiliário. Ltda.	100,00%	-	1	-	-	(2)	(1)
KOBY Administração de Bens Ltda.	100,00%	-	304	-	-	(716)	(412)
Planurb Empreendimento Imobiliário. Ltda.	100,00%	-	-	-	-	(151)	(151)
Subtotal	-	(199)	70.633	-	-	10.596	81.031

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

		31/12/2025					
Investida	(%) Particip.	Saldo final 31/12/2024	Adições	Amortização mais valia	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldo final
BRO 2020 Participações S.A.	1,84%	490	644	-	-	(234)	900
Trisul Vetver Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	1.266	4.740	-	-	(396)	5.610
Subtotal	-	1.756	5.384	-	-	(630)	6.510
Investimentos antes da provisão para perda	-	1.156.683	200.068	-	(612.713)	560.595	1.304.633
Provisão para perda com investimentos	-	24.847	12.173	-	-	-	37.020
Mais valia de ativos	-	2.073	-	(518)	-	-	1.555
Total de investimentos	-	1.183.603	212.241	(518)	(612.713)	560.595	1.343.208

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025

[Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando indicado de outra forma]

Investida	Particip.	Saldo final 31/12/2023	31/12/2024				Saldo final
			Adições	Amortização Mais valia	Dividendos	Equivalência patrimonial	
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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

							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.	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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025

[Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando indicado de outra forma]

Investida	[%] Particip.	Saldo final 31/12/2023	31/12/2024				
			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.	100,00%	903	-	-	-	(191)	712
Plano Gravataí Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	226	-	-	-	(664)	(438)
Plano Juruá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	327	-	-	-	2.437	2.764
Plano Purus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	924	-	-	-	(86)	838
Plano Timbó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	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.	100,00%	-	-	-	-	5.008	5.008
Plano Caraíva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	-	-	-	(134)	(134)
Plano Marajó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	-	-	-	(5)	(5)
Plano Mucuri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	-	-	-	(104)	(104)
Plano Paraguaçu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

Investida	(%) Particip.	Saldo final 31/12/2023	31/12/2024				
			Adições	Amortização mais valia	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldo final
Plano Candeias Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	10	-	-	(30)	(20)
Plano Itararé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	10	-	-	(23)	(13)
Plano Mississippi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	10	-	-	(8)	2
Plano Paranaguá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	10	-	-	(1)	9
Plano Taquari Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	10	-	-	(1)	9
Plano Ágata Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	10	-	-	(154)	(144)
Plano Âmbar Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	10	-	-	(17)	(7)
Plano Ametista Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	10	-	-	(21)	(11)
Plano Fosfato Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	10	-	-	(43)	(33)
Plano Magnésio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	10	-	-	(1)	9
Trisul Vetver Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	-	2.815	-	-	(1.549)	1.266
Subtotal		-	2.915	-	-	(1.848)	1.067
Investimentos antes da provisão para perda	-	730.003	10.473	-	(61.820)	478.027	1.156.683
Provisão para perda com investimentos	-	-	-	-	-	-	24.847
Mais valia de ativos	-	2.416	-	(343)	-	-	2.073
Total de investimentos	-	732.419	-	-	-	-	1.183.603

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

e) Movimentação dos investimentos no consolidado

Investida	[%] Particip.	31/12/2024	31/12/2025		
		Saldo inicial	Adições	Equivalência patrimonial	Saldo final
BRO 2020 Participações S.A.	1,84%	490	-	(234)	256
Trisul Vetver Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	50,00%	1.266	227	(849)	644
Total geral	-	1.756	227	(1.083)	900

(i) Sociedade controlada a partir de 1º de junho de 2025.

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

(i) Sociedade controlada a partir de 1º de junho de 2025.

f) Aquisição de investimentos realizada por empresa controlada

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024, 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), sendo o saldo a amortizar no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025 de R\$ 17.492.

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025, a controlada Plano Columbia Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Plano Columbia) adquiriu o controle da AK 14 Empreendimentos e Participações Ltda. (AK14), por meio da aquisição realizada em 03 de setembro de 2025, de 60% das cotas do seu capital social detidas por parte não relacionada (Nota Explicativa nº 18). A Plano Columbia dará andamento, por meio da AK14, à incorporação em terreno de propriedade da AK14. O investimento resultou em mais valia total de R\$ 21.839, 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).

O montante total da mais valia a amortizar relacionado às referidas aquisições e apresentado na rubrica Imóveis a comercializar (Nota explicativa nº 6) é de R\$ 39.331 (R\$ 18.691 em 31 de dezembro de 2024).

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

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

Ativos de direito de uso	2025	
	Controladora	Consolidado
Em 1º de janeiro de 2025	19.109	20.261
(+/-) Adições por novos contratos e remensurações	918	918
(-) Baixa de direito de uso	(233)	(245)
(-) Depreciação	(2.696)	(3.396)
Em 31 de dezembro de 2025	17.098	17.538

Ativos de direito de uso	2024	
	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

b) Passivos de arrendamento**Valores a pagar de arrendamentos**

	31/12/2025		31/12/2024	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
2025	-	-	3.974	4.660
2026	3.926	4.327	3.749	4.206
2027	3.477	3.519	3.300	3.361
Acima de 2027	19.124	19.123	18.153	18.153
Total	26.527	26.969	29.176	30.380

Juros a apropriar

	31/12/2025		31/12/2024	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Valores para liquidação em até 12 meses - Passivo circulante	(11)	(44)	(1.418)	(1.529)
Valores para liquidação após 12 meses - Passivo não circulante	(5.596)	(5.597)	(5.323)	(5.361)
Total	(5.607)	(5.641)	(6.741)	(6.890)
Arrendamento a pagar líquido	20.920	21.328	22.435	23.490
Circulante	2.616	2.984	3.001	3.573
Não circulante	18.304	18.344	19.434	19.917

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

Movimentação de arrendamentos a pagar

	Controladora	Consolidado
Em 1º de janeiro de 2024	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
(-) Contraprestação paga	(3.333)	(4.059)
(+) Adições por novos contratos e remensurações	918	918
(-) Baixa de direito de uso	(233)	(245)
(+) Juros apropriados no exercício	1.133	1.224
Em 31 de dezembro de 2025	20.920	21.328
Circulante	2.616	2.984
Não circulante	18.304	18.344

(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 encerrado em 31 de dezembro de 2025 foi de R\$ 2.685 (R\$ 1.141 em 31 de dezembro de 2024).

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, considerando os fluxos futuros estimados de pagamento atualizados pela inflação.

Fluxos estimados de pagamentos atualizados pela inflação

	2026	2027	Acima de 2027	Arrendamento a pagar
IGP-M (*)	3,90%	4,00%	3,85%	-
Controladora				
Valor nominal	3.926	3.477	19.124	26.527
Atualização	153	139	736	1.028
Fluxo com inflação	4.079	3.616	19.860	27.555
Consolidado				
Valor nominal	4.327	3.519	19.123	26.969
Atualização	169	141	736	1.046
Fluxo com inflação	4.496	3.660	19.859	28.015

(*) Inflação projetada.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

Juros e depreciação

	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	1.563	1.623	2.696	2.800
Consolidado	2.172	2.256	3.396	3.527

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

12. Imobilizado

	Vida útil	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Estande de vendas	De 13 a 18 meses	12.002	12.682	13.251	12.565
Benfeitorias em imóveis de terceiros (i)	10 anos (conforme contrato)	11.369	12.075	11.369	12.076
Equipamentos informática	05 anos	1.954	1.329	2.107	1.450
Móveis e utensílios	10 anos	94	58	159	99
Imobilizado em andamento	-	50	50	50	50
Instalações	10 anos	-	-	4	4
Máquinas e equipamentos	10 anos	14	16	35	40
Total		25.483	26.210	26.975	26.284

A movimentação do imobilizado está demonstrada a seguir:

	31/12/2025							
	Controladora							
	Benfeitorias em		Equipamentos					Total
	Estande de vendas	imóveis de terceiros	Informática - Hardware	Móveis e utensílios	Máquinas e equipamentos	Instalações	Imobilizado em andamento	
Saldo em 31 de dezembro de 2024	12.682	12.075	1.329	58	16	-	50	26.210
Aquisições	15.714	740	1.259	45	-	-	-	17.758
Baixas	-	-	-	(1)	-	-	-	(1)
Transferência de custo para controladas	(10.389)	-	-	-	-	-	-	(10.389)
Depreciação - transferência de custo para controladas	(6.005)	-	-	-	-	-	-	(6.005)
Depreciação	-	(1.446)	(634)	(8)	(2)	-	-	(2.090)
Saldo Em 31 de dezembro de 2025	12.002	11.369	1.954	94	14	-	50	25.483

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

	31/12/2025							Total
	Consolidado							
	Estande de vendas	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Equipamentos Informática - Hardware	Móveis e utensílios	Máquinas e equipamentos	Instalações	Imobilizado em andamento	
Saldo em 31 de dezembro de 2024	12.565	12.076	1.450	99	40	4	50	26.284
Aquisições	15.832	739	1.349	77				17.997
Baixas	-	-	-	-	(2)	-	-	(2)
Depreciação	(15.146)	(1.446)	(692)	(17)	(3)		-	(17.304)
Saldo Em 31 de dezembro de 2025	13.251	11.369	2.107	159	35	4	50	26.975

	31/12/2024							Total
	Controladora							
	Estande de vendas	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Equipamentos Informática - Hardware	Móveis e utensílios	Máquinas e equipamentos	Instalações	Imobilizado em andament	
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

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 2025 e 2024.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

13. Intangível

	Vida útil	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Projetos em desenvolvimento	-	8.266	-	8.372	-
Software	05 anos	20.685	20.060	21.042	20.416
Amortização	-	(6.235)	(3.997)	(6.341)	(4.065)
Total		22.716	16.063	23.073	16.351

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

A movimentação do intangível é como segue:

	Controladora	Consolidado
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
(+) Adições	8.709	8.815
(-) Amortização	(2.056)	(2.093)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	22.716	23.073

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 2025 e 2024.

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:

Instituição financeira	Classificação	Taxas	Controladora		Consolidado	
			31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Caixa Econômica Federal	Crédito associativo (financiamento à produção)	De 8,30% a 10% + TR ao ano	-	-	245.193	229.397
CCB - Banco Votorantim	Capital de giro	100% CDI + 0,95% ao ano	102.866	-	102.866	-
Total			102.866	-	348.059	229.397
Circulante			102.866		102.866	-
Não circulante			102.866	-	245.193	229.397

Capital de giro

Em 22 de abril de 2025 a Companhia captou linha de financiamento para capital de giro de seus projetos imobiliários com fins habitacionais por meio da emissão de Cédula de Crédito Bancário (CCB) para o Banco Votorantim S.A., no montante de R\$ 100.000, com encargos de 100% da variação do CDI, acrescido de 0,95% a.a., com pagamentos trimestrais dos encargos a partir de 22 de julho de 2025 e amortização do principal em 22 de abril de 2026.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

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 de 2025 e 2024.

Cronograma de vencimentos

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
2026	102.866	-	102.866	29
2027	-	-	4.525	4.892
Acima de 2027	-	-	240.668	224.476
Total	102.866	-	348.059	229.397

Movimentação no período

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial	-	122.686	229.397	387.535
Captações	100.000	60.000	445.894	373.888
Juros incorridos	10.549	4.906	11.456	4.977
Juros incorridos - capitalizados (i)	-	-	33.632	26.637
Pagamento de juros e principal	(7.683)	(187.592)	(372.320)	(563.640)
Saldo final	102.866	-	348.059	229.397

(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. Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

a) Emissão aprovada em 29 de julho de 2024

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, vencendo-se, portanto, 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.

b) Emissão aprovada em 29 de julho de 2025

Em 04 de julho de 2025, o Conselho de Administração aprovou a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 02 (duas) séries, no valor total de R\$ 350.000, 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 04 de julho de 2025 e encerrada em 30 de julho de 2025, com a subscrição da totalidade do valor principal ofertado.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

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\$ 350.000, sendo (i) R\$ 136.297 correspondentes aos CRIs da Primeira Série; e (ii) R\$ 213.703 correspondentes aos CRIs da Segunda Série;
Data de emissão	15 de julho de 2025
Prazo e data de vencimento	Os CRIs de 1ª Série têm prazo de vencimento de 1.822 (mil oitocentos e vinte e dois) dias corridos, contados da data de emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de julho de 2030; Os CRIs de 2ª Série têm prazo de vencimento de 2.187 (dois mil cento e oitenta e sete) dias corridos a contar da data de emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de julho de 2031
Valor nominal unitário	R\$ 1.000 (um mil reais)
Juros remuneratórios	Correspondentes ao percentual da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósito Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressa na forma de percentual ao ano, base 252 Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), de 98% para os CRIs de 1ª Série e de 99% para os CRIs de 2ª Série.
Pagamento da remuneração	Para as duas séries, serão realizados 02 pagamentos ao ano com vencimento nos dias 15 de janeiro e 15 de julho de cada ano. O início dos pagamentos ocorrerá em 2026 e seu término será em 2031.
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.

A seguir a composição dos CRIs de emissão aprovadas em 2024 e 2025**a) Composição dos CRIs**

	Controladora e consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
CRIs de emissão aprovada em 2024 (1ª, 2ª e 3ª Séries)	397.276	386.324
CRIs de emissão aprovada em 2025 (1ª e 2ª Séries)	362.636	-
Ajuste a valor justo - CRIs 2024 2ª e 3ª Séries	(14.552)	(26.931)
Total	745.360	359.393
Circulante	79.137	30.189
Não circulante	666.223	329.204

b) Movimentação dos CRIs

	Controladora e consolidado	Controladora e consolidado
	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial	359.393	-
Captações líquidas dos custos iniciais de transação	341.930	371.543
Juros e atualização monetária incorridos	64.900	14.781
Ajuste a valor justo	12.379	(26.931)
Pagamentos de juros e atualização monetária	(33.242)	-
Saldo final	745.360	359.393
Circulante	79.137	30.189
Não circulante	666.223	329.204

c) CRIs mensurados pelo critério de *hedge accounting*

CRIs de emissão aprovada em 2024 – 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:

- i) 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);
- ii) 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*;
- iii) 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 nominal. 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 do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024, na data em que foram incorridos.

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

	Controladora e consolidado 31/12/2025	Controladora e consolidado 31/12/2024
Saldo inicial	325.525	-
Captações	-	339.063
Juros e atualização monetária incorridos	39.206	13.393
Ajuste a valor justo - Despesas financeira (Nota explicativa nº 31)	12.379	(26.931)
Pagamento de juros e atualização monetária	(29.060)	-
Saldo final	348.050	325.525
Circulante	28.450	26.451
Não circulante	319.600	299.074

d) CRIs mensurados pelo Custo amortizado

CRIs de emissão aprovada em 2024 - 1ª Série e CRIs de emissão aprovada em 2025 – 1ª e 2ª Séries

Os CRIs de emissões aprovadas em 2024 da 1ª Série, assim como os de emissão aprovada em 2025 de 1ª e 2ª Séries têm seu reconhecimento inicial pelo valor justo e a mensuração subsequente pelo custo amortizado, por meio do método de juros efetivos.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

Os saldos e movimentação das operações dos CRIs, mensurados pelo custo amortizado são como segue:

	Controladora e consolidado 31/12/2025	Controladora e consolidado 31/12/2024
Saldo inicial	33.868	-
Captações, líquidas dos custos iniciais de transação	341.930	32.480
Juros e atualização monetária incorridos	25.694	1.388
Pagamento de juros	(4.182)	-
Saldo final	397.310	33.868
Circulante	50.687	3.737
Não circulante	346.623	30.131

Covenants financeiros

As informações a seguir, tratam dos saldos dos CRIs apresentados pelos montantes das dívidas atualizadas no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025 e exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024, considerando as taxas originalmente contratadas (*accrual*):

Composição dos saldos dos CRIs de acordo com as taxas originalmente contratadas (*accrual*):

	Controladora e consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
CRIs emissão aprovada em 2025		
1ª Série (98% sobre variação DI)	141.220	-
2ª Série (99% sobre variação DI)	221.416	-
Subtotal	362.636	-
CRIs emissão aprovada em 2024		
1ª Série (DI + 0,40% a.a.)	34.674	33.868
2ª Série (IPCA + 6.93% a.a.)	224.128	214.411
3ª Série (11,88% a.a.)	138.474	138.045
Subtotal	397.276	386.324
Total	759.912	386.824

Cronograma de vencimentos para os CRIs de emissão aprovadas em 2024 e em 2025

	Controladora e Consolidado 31/12/2025
2026	81.978
2027	83.446
2028	269.830
2029	253.780
2030	185.099
2031	243.997
Total	1.118.130

Atingimento covenants financeiros

1. A razão entre: **(i)** a soma da dívida líquida **(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 1ª 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 2025 são como segue:

	Exigido	Atingido
Razão entre: (i) a soma da dívida líquida e imóveis a pagar; e (ii) patrimônio líquido	Menor ou igual a 0,90	0,75
Razão entre: (i) a soma do total de recebíveis e imóveis a comercializar; e	Maior ou igual a 1,5	
(ii) soma de dívida líquida (a) , Imóveis a pagar e custos e despesas a apropriar	ou menor que zero	2,70

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 (CRLs) (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 CRLs, 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 CRLs (Notas Explicativas nºs 15 e 34).

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025, foi reconhecida em receita financeira, a variação do valor justo no montante de R\$ 10.772 (R\$ 26.932 em despesa financeira no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024) (Nota Explicativa nº 31).

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

Composição do AVJ no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025

Instituição	Data da contratação	Data de vencimento	Nocional	Polo ativo		Polo passivo		Resultado
				Taxa	Saldo	Taxa	Saldo	
BR Partners	21/08/2024	13/08/2029	206.446	IPCA + 6,93% a.a.	215.051	CDI + 0,705% a.a.	231.411	(16.360)
XP Investimentos	21/08/2024	13/08/2029	132.617	11,88% a.a.	133.000	CDI + 0,44% a.a.	132.800	200
Total			339.063		348.051		364.210	(16.160)

Pagamento**ajuste** **1.856****Saldo** **14.304**

Circulante 1.023

Não circulante **13.281**

Composição do AVJ no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024

Instituição	Data da contratação	Data de vencimento	Nocional	Polo ativo		Polo passivo		Resultado
				Taxa	Saldo	Taxa	Saldo	
BR Partners	21/08/2024	13/08/2029	206.446	IPCA + 6,93% a.a.	202.873	CDI + 0,705% a.a.	214.412	(11.539)
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)

Circulante - - - - - - - - (2.401)

Não circulante - - - - - - - - **(24.531)**

Variação do AVJ no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025

Instituição	Data da contratação	Data de vencimento	Nocional	Polo ativo		Polo passivo		Resultado
				Taxa	Saldo	Taxa	Saldo	
BR Partners	21/08/2024	13/08/2029	206.446	IPCA + 6,93% a.a.	12.178	CDI + 0,705% a.a.	16.999	(4.821)
XP Investimentos	21/08/2024	13/08/2029	132.617	11,88% a.a.	10.348	CDI + 0,44% a.a.	(5.245)	15.593
Total	-	-	339.063	-	22.526	-	11.754	10.772

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:

Passivo circulante	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Fornecedores de bens e serviços	4.414	3.420	56.457	43.438
Cauções e retenções contratuais	1	-	35.913	25.932
Total	4.415	3.420	92.370	69.370

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	
	31/12/2025	31/12/2024
Contas a pagar pela aquisição de terrenos (i)	1.015.797	492.847
Contas a pagar pela aquisição de terrenos - SCPs (ii)	19.654	29.231
Outras contas a pagar pela aquisição de terrenos (iii)	129.897	53.997
Ajuste a valor presente (iv)	(53.881)	(31.849)
Total	1.111.467	544.226
Circulante	682.356	163.215
Não circulante	429.111	381.011

(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\$ 66.096, sendo R\$ 33.285 pela aquisição de 74% da AK19 e R\$ 32.811 pela aquisição da AK14 (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 média de desconto para o cálculo do AVP foi de 7,05% a.a. durante o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025 (7,41% a.a. em 31 de dezembro de 2024), 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	
	31/12/2025	31/12/2024
Em até 01 ano (i)	682.356	163.215
De 01 a 02 anos	175.831	211.847
Acima de 02 anos	253.280	169.164
Total	1.111.467	544.226

(i) O critério adotado para a classificação entre circulante e não circulante, considerou os pagamentos com previsão de liquidação até dezembro de 2026 no circulante, enquanto o saldo remanescente no não circulante.

19. Obrigações sociais e trabalhistas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Salários e ordenados a pagar	2.090	1.912	4.564	4.001
Gratificações a pagar	22.108	20.803	23.200	22.088
Provisão de férias e encargos a pagar	7.493	4.975	17.849	11.830
Provisão de 13º salário e encargos a pagar	4.681	340	12.337	1.384
INSS e FGTS a recolher	1.530	1.240	4.642	2.766
IRRF a recolher	1.203	1.510	2.643	2.323
Outras	-	(18)	-	(32)
Total	39.105	30.762	65.235	44.360

20. Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Por recebimentos das vendas de imóveis (i)	-	-	15.131	20.249
Por permutas físicas de terrenos (ii)	-	-	42.518	76.668
Outros adiantamentos (iii)	6.568	-	71.407	402
Total	6.568	-	129.056	97.319

(i) 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;

(ii) Os adiantamentos de clientes por permutas físicas representam o valor justo das unidades que serão entregues pela compra dos terrenos, na data do seu reconhecimento inicial. A permuta física é reconhecida no momento da assunção dos riscos e definição do projeto de comercialização e sua apropriação ao resultado é realizada pelo método POC.; e

(iii) Inclui o montante de R\$ 53.189 referentes a unidades imobiliárias permutadas na aquisição de terrenos. Tais unidades, após a conclusão, foram disponibilizadas para venda pelas controladas da Companhia, conforme acordado com os permutantes vendedores.

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	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Processos cíveis	-	-	59	67
Processos trabalhistas	47	3.655	1.318	4.079
Processos tributários	-	-	14	15
Total	47	3.655	1.391	4.161

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.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

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 é como segue:

	Controladora	Consolidado
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
(Reversões) Provisões constituídas	(3.608)	(2.739)
Pagamentos realizados	-	(31)
Saldo Em 31 de dezembro de 2025	47	1.391

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	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Processos cíveis	2.805	1.312	100	39
Processos tributários	39	29	2	1
Processos trabalhistas	14.973	15.808	14	53
Total	17.817	17.149	116	93

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025, 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 2024).

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	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Provisão para garantia	199	8.384	46.925	43.623
Provisão para distrato	-	-	11.891	5.169
Provisão de ITBI	-	-	13.354	14.801
Total	199	8.384	72.170	63.593
Circulante	-	4.061	53.064	40.363
Não circulante	199	4.323	19.106	23.230

A movimentação das provisões diversas é como segue:

	Controladora	Consolidado
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
Pagamentos realizados	(8.378)	(26.002)
Adições	193	34.579
Saldo Em 31 de dezembro de 2025	199	72.170

22. Impostos e contribuições diferidos

a) Composição dos saldos

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Empresas tributadas pelo lucro presumido – RET		
Imposto de renda e contribuição social	26.939	17.551
PIS e Cofins	29.229	19.025
Total	56.168	36.576
Circulante	42.414	24.359
Não circulante	13.754	12.217

Os tributos diferidos, IRPJ, CSLL, PIS e Cofins, das empresas controladas são calculados sobre as 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 dezembro 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	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	362.009	343.824	508.961	446.347
Ajustes para refletir a alíquota efetiva				
Resultado de equivalência patrimonial	(560.595)	(478.027)	1.083	2.120
Base de cálculo	(198.586)	(134.203)	510.044	448.467
Aplicação de alíquotas do IRPJ - 25% e da CSLL - 9%	34%	34%	34%	34%
Encargos (créditos) nominal	67.519	45.629	(173.415)	(152.479)
Efeito da tributação pelo lucro presumido ou pelo patrimônio de afetação (RET)	-	-	154.672	143.326
Créditos fiscais não constituídos - Prejuízos fiscais e Bases negativas de CSLL	(67.519)	(45.629)	(67.519)	(45.629)
Total dos impostos	-	-	(86.262)	(55.782)
(=) Imposto de renda e contribuição social correntes no resultado				
	-	-	(76.947)	(51.952)
(=) Imposto de renda e contribuição social diferidos no resultado				
	-	-	(9.315)	(3.830)
Total	-	-	(86.262)	(55.782)

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 encerrado em 31 de dezembro de 2025, o montante de prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social foi de R\$ 1.173.820 (R\$ 840.538 em 31 de dezembro de 2024), resultando em créditos fiscais no montante de R\$ 399.098 (R\$ 285.783 em 31 de dezembro de 2024).

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.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

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:

Sócio participante	Sócios ostensivos	% Part. do sócio	Consolidado	
		Participante	31/12/2025	31/12/2024
General Legend Desenvolvimento Imobiliário e Comercial Ltda.	Plano Pinheiros Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30%	706	589
Silva Solar Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Plano Amazonas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	25%	2.828	3.424
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
Total não circulante		-	3.842	4.321

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

A movimentação destes saldos está demonstrada a seguir:

Sócios ostensivos	Saldo em 31/12/2024	Resultado (Nota Explicativa nº 30)	Adições (Pagamentos)	Saldo em 31/12/2025
Plano Pinheiros Empreendimentos Imobiliários Ltda.	589	9	108	706
Plano Amazonas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.424	113	(709)	2.828
Plano Xingu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10	-	-	10
Plano Limeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	244	-	-	244
Plano Carvalho Empreendimentos Imobiliários Ltda.	54	-	-	54
Total Não circulante	4.321	122	(601)	3.842

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, líquida 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 informações contábeis individuais e consolidadas, estão demonstrados a seguir:

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Empreendimentos em construção		
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
(a) Receita de vendas contratadas	7.713.032	4.891.675
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas		
Receita de vendas apropriadas	4.504.370	2.721.974
Distratos - receitas estornadas	(165.839)	(84.327)
Total	4.338.531	2.637.647
Receita de vendas a apropriar (a - b)	3.374.501	2.254.028
(ii) Receita indenização por distratos	9.267	2.950
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita	202.090	88.889
(iv) Provisão para distratos (passivo)		
Ajuste em receitas apropriadas	165.839	84.328
Ajuste em contas a receber de clientes	(147.305)	(78.428)
Receita por indenização por distratos	(9.267)	(2.950)
Ajuste em adiantamento de clientes	-	-
Total	9.267	2.950
(v) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas Empreendimentos em construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	4.874.336	3.076.190

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Custo incorrido líquido		
(b) Custos de construção incorridos	(2.880.473)	(1.679.473)
(c) Distratos - Custos de construção	92.907	48.561
Total	(2.787.566)	(1.630.911)
Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros) (a + b + c)	2.086.770	1.445.278
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	57,19%	53,02%
(vi) Custo orçado a apropriar em estoque		
Empreendimentos em construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	2.291.329	974.274
Custo incorrido líquido		
(b) Custos de construção incorridos	(846.475)	(465.844)
Custo orçado a apropriar em estoque (sem encargos financeiros) (a + b)	1.444.854	508.430

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 “Patrimônio de Afetação”, nos termos da Lei nº 10.931/2004.

Compromissos com aquisição de terrenos

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia possui 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 cláusulas e com a emissão da escritura definitiva.

25. Patrimônio líquido**a) Capital social**

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social da Companhia é de R\$ 175.228 (R\$ 175.228 em 31 de dezembro de 2024), e está representado por 203.901.000 ações ordinárias (203.901.000, em 31 de dezembro de 2024), todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, das quais 202.909.780 (198.804.500 em 31 de dezembro de 2024) ações ordinárias em circulação.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

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

Milhares de ações

	Quantidade de ações	%
Cyrela Brazil Reality S.A. Empreendimentos e Participações	68.168	33,43%
Rodrigo Fairbanks Von Uhlendorff	31.673	15,53%
Rodrigo Uchoa Luna	46.499	22,80%
Luminare Capital Fundo de Investimento em Ações	1.032	0,51%
Ações em tesouraria	991	0,49%
Ações em circulação	55.538	27,24%
Total	203.901	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:

	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
Ações alienadas - Plano de outorga de opções de compra de ações	(4.105.280)	3,20	(13.126)
Saldo final em 31 de dezembro de 2025	991.220	3,20	3.169

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

A seguir, apresentamos o valor de mercado das ações em tesouraria em 31 de dezembro de 2025:

	Quantidade	Custo unitário atual (*)	Valor
Ações em tesouraria	991.220	13,70	13.579

(*) Valor em reais das ações com base na cotação de fechamento de 31 de dezembro de 2025.

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:

	31/12/2025	31/12/2024
Lucro líquido do exercício atribuído aos acionistas da controladora	362.009	343.824
Constituição de reserva legal - %	-	2,38%
(-) Reserva legal	-	8.180
(=) Base de cálculo do dividendo mínimo obrigatório	362.009	335.644
Dividendo mínimos obrigatórios - %	25%	25%
(-) Dividendo mínimo obrigatório a pagar (i)	90.502	83.911
(=) Lucro destinado a reserva de lucros	271.507	251.733
(-) Dividendos adicionais aprovados em 22 de dezembro de 2025 (i)	9.498	116.089
(=) Lucro destinado a reserva de lucros após dividendos adicionais aprovados	262.009	135.644

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

(i) Dividendo mínimo obrigatório e adicionais

Dividendos relativos ao exercício de 31 de dezembro de 2025

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 22 de dezembro de 2025, foi aprovada a distribuição de dividendos intercalares pela Companhia, no montante total de R\$ 100.000, à razão de R\$ 0,49282986754 por ação ordinária de emissão da Companhia, considerando o número de ações ex-tesouraria em 22 de dezembro de 2025, à conta de lucros acumulados apurados com base no balanço intermediário encerrado em 30 de setembro de 2025.

Os dividendos intercalares serão imputados ao dividendo mínimo obrigatório referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025.

O pagamento dos dividendos será realizado em 1 de julho de 2026.

Dividendos relativos ao exercício de 31 de dezembro de 2024

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, realizada em 28 de abril de 2025 e imputados ao dividendo mínimo obrigatório. Os dividendos mínimos obrigatórios relativos ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024 foram pagos em 04 de fevereiro de 2025.

e) Lucro por ação

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

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 períodos apresentados nas demonstrações de resultados, considerando o desdobramento de ações para todos os períodos apresentados de forma retrospectiva, se houver (conforme requerido pela Norma NBC TG 41/Deliberação CVM nº 636/2010):

Básico

	Controladora	
	31/12/2025	31/12/2024
Lucro atribuível aos acionistas controladores	362.009	343.824
Média ponderada de ações em circulação (em milhares) (i)	198.600	198.395
Lucro básico por ação, expresso em reais	1,8228	1,7330

Diluído

	Controladora	
	31/12/2025	31/12/2024
Lucro atribuível aos acionistas controladores	362.009	343.824
Média ponderada de ações em circulação ajustada pelos efeitos do plano de opções de compra de ações (em milhares) (i)	201.237	205.603
Lucro diluído por ação, expresso em reais	1,7989	1,6723

(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 encerrado em 31 de dezembro de 2025 foram exercidas opções para 4.105.280 ações, cuja alienação aos beneficiários, resultou em ágio de R\$ 15.869, levado à conta de reserva de capital e um ingresso de caixa de R\$ 28.995 (no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024, foram exercidas opções para 548.500 ações, cuja alienação aos beneficiários, resultou em ágio de R\$ 2.516, levado à conta de reserva de capital e um ingresso de caixa de R\$ 4.270).

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025 não foram outorgadas novas opções de ações.

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

Plano de opção de ações

	Controladora e consolidado	
	Número de opções	Preço médio ponderado
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\$ 1,02
Exercidas durante o exercício	(548.500)	R\$ 1,14
Em 31 de dezembro de 2024	7.135.800	R\$ 1,14
Exercidas durante o exercício	(4.105.280)	R\$ 1,14
Em 31 de dezembro de 2025	3.030.520	R\$ 1,14

Composição da despesa apropriada e a apropriar

	Controladora e consolidado
Despesa apropriada até 2024	7.170
Despesa apropriada em 2025	1.082
Despesa a apropriar em 2026	406
Total	8.658

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 encerrado em 31 de dezembro de 2025 foi reconhecida despesa no montante de R\$ 1.092 (R\$ 2.213 em 31 de dezembro de 2024), incluído na rubrica de “Outras despesas” (Nota Explicativa nº 29).

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

26. Receita líquida

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Venda de imóveis	-	-	3.391.006	2.676.579
Serviços prestados	2.483	8.569	4.484	2.275
Reversão (provisão) para distrato	-	-	(34.314)	(23.930)
Receita de indenização por distrato	-	-	(7.279)	2.125
Ajuste a valor presente	-	-	(8.834)	(13.342)
Impostos sobre vendas e serviços	(1.268)	(1.357)	(63.356)	(54.310)
Receita líquida operacional	1.215	7.212	3.281.707	2.589.397

27. Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Custo dos imóveis vendidos	(2.257.820)	(1.716.933)
Provisão para distrato	30.586	11.165
Encargos financeiros apropriados (Nota Explicativa nº 6)	(34.346)	(27.250)
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(2.261.580)	(1.733.018)

28. Despesas comerciais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Marketing, propaganda e comunicação	(1.955)	(1.582)	(73.321)	(47.738)
Legais e cartoriais (i)	-	-	(60.799)	(58.788)
Estandes de vendas		224	(39.518)	(31.723)
Despesas com terrenos distratados	(398)	-	(398)	-
Despesas com pessoal	(7.873)	(5.599)	(15.262)	(12.230)
Despesas com vendas	-	-	(91.459)	(89.582)
Serviços prestados	(2.516)	(2.839)	(7.153)	(5.268)
Outras despesas	(6)	(3)	(76)	225
Despesas comerciais	(12.748)	(9.799)	(287.986)	(245.104)

(i) Inclui a provisão de ITBI a pagar.

29. Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Despesa com pessoal	(69.858)	(55.353)	(84.124)	(60.870)
Serviços prestados	(17.023)	(22.135)	(44.233)	(46.314)
Remuneração de administradores	(19.947)	(23.890)	(20.629)	(23.620)
Utilidades e serviços	(6.591)	(3.864)	(20.429)	(13.294)
Depreciação e amortização	(6.383)	(6.307)	(7.813)	(7.692)
Outras despesas	(3.736)	(3.440)	(7.501)	(2.169)
Despesas administrativas	(123.538)	(114.989)	(184.729)	(153.959)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

30. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Resultado de SCPs	-	-	(122)	(1.144)
Reversão (constituição) de provisão para contingências	3.608	(166)	2.770	42
Reversão (constituição) perdas esperadas com créditos	-	-	(33.298)	(5.873)
Outras receitas (despesas)	(4.590)	(905)	(650)	(490)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(982)	(1.071)	(31.300)	(7.465)

31. Receitas (despesas) financeiras, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receitas financeiras				
Rendimentos de aplicações financeiras	21.042	21.201	83.323	39.469
Encargos de multa e juros recebidos de adquirentes de unidades imobiliárias	-	-	-	1.210
Descontos obtidos	22	-	362	20
Variações monetárias ativas	-	-	-	1.442
Ajuste ao valor justo - Swap (i)	10.772	26.931	10.772	26.931
Multa e juros recebidos	-	-	1.905	-
Outras receitas financeiras	272	1.201	7.676	7.901
Total	32.108	49.333	104.038	76.973
Despesas financeiras				
Juros e atualização monetária passivos -				
CRIs mensuradas a valor justo	(39.206)	(13.393)	(39.206)	(13.393)
Juros passivos - CRIs mensuradas pelo custo amortizado	(25.694)	(1.388)	(25.694)	(1.388)
Custos de transação - CRIs mensuradas ao valor justo	-	(10.391)	-	(10.391)
Juros passivos empréstimos para capital de giro	(10.549)	(8.640)	(10.549)	(8.640)
Outros juros passivos	(571)	(1.879)	(7182)	(2.332)
Ajuste ao valor justo - CRIs (i)	(12.379)	(26.932)	(12.379)	(26.932)
Variações monetárias passivas	(997)	-	(899)	(3.212)
Despesas bancárias incorridas com agente financeiro -				
contratos de financiamentos bancário adquirentes	(3.789)	-	(10.118)	(9.258)
Outras despesas financeiras	(1.456)	(2.266)	(4.077)	(2.811)
Total	(94.641)	(64.889)	(110.105)	(78.357)
Receitas (despesas) financeiras, líquidas total	(62.533)	(15.556)	(6.067)	(1.384)

(i) A Administração da Companhia adotou o critério de contabilidade de *hedge* (*hedge accounting*), de acordo com sua Política financeira, para advindos da operação de captação por meio dos CRIs (Notas Explicativas nºs 15 e 16).

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.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

Em 31 de dezembro de 2025, as coberturas totais de seguros contratadas eram R\$ 8.222.014 (R\$ 5.166.856 em 31 de dezembro de 2024) 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 2025 e 31 de dezembro de 2024.

33. Instrumentos financeiros**a) Gestão de risco de capital**

A Companhia e suas controladas administram seu capital, para assegurar a continuidade 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 14, CRIs detalhadas na Nota Explicativa nº 15, 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 25.

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

b) Categorias de instrumentos financeiros

Controladora	31/12/2025	31/12/2024	Classificação
Ativos financeiros			
Caixa e equivalentes de caixa	4.507	189.145	Custo amortizado
Aplicação financeira sem restrições	6.623	117.073	Valor justo por meio do resultado (nível 1)
Partes relacionadas	884.826	233.845	Custo amortizado
Passivos financeiros			
Fornecedores	(4.415)	(3.420)	Custo amortizado
Arrendamentos a pagar	(20.920)	(22.435)	Custo amortizado
Empréstimos e financiamentos	(102.866)	-	Custo amortizado
CRIs de emissão aprovada 2024 1ª série e CRIs de emissão aprovada em 2025 1ª e 2ª séries	397.310	(33.917)	Custo amortizado
CRIs de emissão aprovada em 2024 2ª e 3ª séries	348.050	(325.476)	Valor justo por meio do resultado (nível 2)
Instrumentos financeiros derivativos	(14.304)	(26.932)	Valor justo por meio do resultado (nível 2)
Partes relacionadas	(243.712)	(395.965)	Custo amortizado
Consolidado			
Ativos financeiros			
Caixa e equivalentes de caixa	133.994	232.691	Custo amortizado
Aplicações financeiras sem restrições	959.461	501.720	Valor justo por meio do resultado (nível 1)
Aplicações financeiras com restrições	19.508	67.704	Valor justo por meio do resultado (nível 1)
Contas a receber de clientes	1.463.547	827.171	Custo amortizado
Passivos financeiros			
Fornecedores	(92.370)	(69.370)	Custo amortizado
Arrendamentos a pagar	(21.328)	(23.490)	Custo amortizado
Empréstimos e financiamentos	(348.059)	(229.397)	Custo amortizado
Cessão de recebíveis	(259.688)	-	Custo amortizado
CRIs de emissão aprovada 2024 1ª série e CRIs de emissão aprovada em 2025 1ª e 2ª séries	397.310	(33.917)	Custo amortizado
CRIs de emissão aprovada em 2024 2ª e 3ª séries	348.050	(325.476)	Valor justo por meio do resultado (nível 2)
Instrumentos financeiros derivativos	(14.304)	(26.932)	Valor justo por meio do resultado (nível 2)
Partes relacionadas	(49.983)	(61.079)	Custo amortizado
Outros débitos com terceiros - SCPs	(3.842)	(4.321)	Valor justo por meio do resultado (nível 2)
Credores a pagar por aquisição de imóveis	(1.111.467)	(544.226)	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 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.

A Companhia utiliza instrumentos financeiros derivativos exclusivamente com o objetivo de mitigar riscos de mercado, principalmente a exposição de variações nas taxas de juros. A Companhia não realiza operações com fins especulativos.

Como forma complementar de assegurar a continuidade das suas atividades, buscando maximizar as oportunidades de negócios imobiliários, a Companhia emite debêntures simples, não conversíveis em ações:

Emissões aprovadas em 2025 e 2024:

Em 04 de julho de 2025, foram aprovadas emissões no valor total de R\$ 350.000, que foram objeto de colocação privada para lastrear CRIs, emitidos em duas séries (Nota explicativa nº 15), remuneradas pela variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, sendo 98% para as de 1ª série e 99% para as de 2ª série.

Em 29 de julho de 2024, foram aprovadas emissões no valor total de R\$ 372.570, que foram objeto de colocação privada para lastrear CRIs, emitidos em três séries (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 nominal e mesmas datas de contratação e vencimento como forma de assegurar juros equivalentes a 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, assim como, os novos tributos instituídos pela reforma tributária (Nota explicativa nº 3.26);
- 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.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

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 06 de fevereiro de 2026.

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

Indexador	Projeção de cenários 2026				
	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	6,13%	9,19%	12,25%	15,31%	18,38%
INCC	2,96%	4,44%	5,92%	7,40%	8,88%
TR	0,99%	1,48%	1,97%	2,46%	2,96%
IGP-M	1,95%	2,93%	3,90%	4,88%	5,85%
IPCA	1,85%	2,77%	3,69%	4,61%	5,54%

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

Ativos e passivos líquidos por indexador

Ativos e passivos líquidos	Consolidado						
	Saldo em 31/12/2025	CDI	INCC	TR	IGPM	IPCA	Sem indexador
Caixa e bancos	133.994	-	-	-	-	-	133.994
Aplicações financeiras	978.969	978.969	-	-	-	-	-
Contas a receber (*)	1.456.041	-	445.785	-	92.841	52.560	864.855
Total de ativos com riscos financeiros	2.569.004	978.969	445.785	-	92.841	52.560	998.849
Empréstimos e financiamentos	(348.059)	(102.866)	-	(245.193)	-	-	-
CRIs + Instrumentos financeiros derivativos	(745.360)	(745.360)	-	-	-	-	-
Cessão de direitos sobre recebíveis	(259.688)	(259.688)	-	-	-	-	-
Arrendamentos a pagar	(21.328)	-	-	-	(21.328)	-	-
Fornecedores	(92.371)	-	-	-	-	-	(92.371)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(1.103.226)	-	(689.531)	-	-	(328.586)	(85.109)
Total de passivos com riscos financeiros	(2.570.032)	(1.107.914)	(689.531)	(245.193)	(21.328)	(328.586)	(177.480)
Total líquido	(1.028)	(128.945)	(243.746)	(245.193)	71.513	(276.026)	821.369

(*) Saldo bruto, sem considerar provisões para perdas, provisões para distratos e ajuste a valor presente (Nota Explicativa nº 5).

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

Ativos e passivos líquidos	Consolidado					
	Saldo em 31/12/2025	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	130.743	8.008	12.012	16.016	20.020	24.024
INCC	(243.746)	(7.215)	(10.823)	(14.430)	(18.038)	(21.645)
TR	(245.193)	(2.415)	(3.623)	(4.830)	(6.038)	(7.245)
IGP-M	71.513	1.395	2.092	2.789	3.486	4.184
IPCA	(276.026)	(5.093)	(7.639)	(10.185)	(12.731)	(15.278)
Sem indexador	561.681	-	-	-	-	-
Total	(1.028)	(5.320)	(7.980)	(10.640)	(13.300)	(15.960)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

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:

	31/12/2025	
	Controladora	Consolidado
Dívida total (empréstimos e financiamentos) (i)	(848.226)	(1.093.419)
(-) Caixa e equivalentes de caixa	11.130	1.093.455
(-) Aplicações financeiras com restrições (ii)	-	19.508
Total	(837.096)	19.544

	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 (ii)	-	67.704
Total	(53.819)	212.681

(i) Não considera saldos de arrendamentos a pagar.

(ii) Nota Explicativa nº 4.b

A Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações:

Instrumento	Controladora - 31/12/2025			Consolidado - 31/12/2025		
	Até 01 ano	Acima de 01 ano	Total	Até 01 ano	Acima de 01 ano	Total
Empréstimos e financiamentos	102.866	-	102.866	102.866	245.193	348.059
Cessão de direitos sobre recebíveis	-	-	-	168.217	91.471	259.688
CRIs	79.137	666.223	745.360	79.137	666.223	745.360
Fornecedores	4.415	-	4.415	92.371	-	92.371
Obrigações por compra de imóveis	-	-	-	674.115	429.111	1.103.226
Arrendamentos a pagar	2.616	18.304	20.920	2.984	18.344	21.328
Outros débitos com terceiros - SCPs	-	-	-	-	3.842	3.842
Total	189.034	684.527	873.561	1.119.690	1.454.184	2.573.874

Instrumento	Controladora - 31/12/2024			Consolidado - 31/12/2024		
	Até 01 ano	Acima de 01 ano	Total	Até 01 ano	Acima de 01 ano	Total
Empréstimos e financiamentos	-	-	-	-	229.397	229.397
CRIs	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
Arrendamentos a pagar	3.001	19.434	22.435	3.573	19.917	23.490
Outros débitos com terceiros - SCPs	-	-	-	-	4.321	4.321
Total	61.141	348.638	409.779	266.347	963.850	1.230.197

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 2025 não foram realizadas vendas no âmbito do referido Programa (R\$ 373.915 em 31 de dezembro de 2024, correspondentes a 11,7% da venda líquida total de R\$ 3.377.000).

As vendas do referido programa serão apropriadas ao resultado dos dois exercícios sociais subsequentes à contratação.

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 15), 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.

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 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 encerrados em 31 de dezembro de 2025 e 2024, as transações que não representaram desembolso de caixa nas atividades de investimentos e financiamentos estão apresentadas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Juros capitalizados nos estoques	-	-	33.632	26.637
Remensuração de arrendamentos	918	849	918	1.378
Baixa de direito de uso	233	1.392	245	1.416
Dividendos provisionados	100.000	83.911	100.000	83.911
Total	101.151	86.152	134.795	113.955

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 da Companhia relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, 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 2025 e concordam com tais opiniões e razões.

São Paulo, 11 de março de 2026

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 Trombéli – Diretor de Engenharia

Wevertonn de Oliveira Costa – Diretor comercial

* * *

RELATÓRIO ANUAL DO COMITÊ DE AUDITORIA ESTATUTÁRIO

DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

Aos Conselheiros 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 29 de abril de 2025, 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 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 contábeis e 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 2025, 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 2025, realizou 14 (quatorze) reuniões ordinárias sendo uma com o Conselho Fiscal, onde teve oportunidade de se reunir com: o Presidente, o 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, a Gerente da área de ESG, o Gerente de TI (Tecnologia da Informação), Superintendente da área de TI (Tecnologia da Informação), a Advogada da Área de Direito Societário, a Representante do Cescon, Barrieu, Flesh e Barreto Advogados, escritório jurídico que assessora a P&P, os representantes da consultoria para auditoria interna Baker Tilly 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 , Controles Internos e Diretoria Jurídica para acompanhamento e/ou orientações.

Os membros do CAE também tiveram interações frequentes entre si ao longo do ano, para alinhamento de assuntos. O Coordenador do CAE também interagiu com CEO, Diretor Jurídico, Diretor Financeiro e Gerente de Auditoria Interna e com demais membros do Conselho de Administração sempre que necessário para atualizações e status de assuntos em andamento.

As principais atividades desempenhadas pelo COAUD foram as seguintes:

- Elaboração da agenda e pautas do CAE para 2025.
- Monitoramento dos trabalhos e opinião favorável sobre as Informações Trimestrais (“ITR”) relativas aos 1º, 2º e 3º. Trimestres de 2025 e recomendadas ao Conselho de Administração a sua aprovação com os respectivos relatórios trimestrais do CAE.
- Supervisão, acompanhamento das atividades relativas às elaborações das Demonstrações Financeiras de 2025 (“DFs 2025”) e o respectivo relatório do CAE referente às atividades de 2025.
- Apreciação dos Relatórios de Partes Relacionadas de cada ITR e das DFs de 2025.
- Monitoramento da Carta de Controles Internos e principais assuntos de Auditoria Independente em conjunto com a GT.
- Recomendação da renovação da contratação da GT como auditor independente para o exercício social de 2025.
- Apresentação da GT do Plano Anual da auditoria para o ano de 2025.
- Acompanhamento dos trabalhos de implantação do IFRS S1 e S2.
- Opinião quanto à revisão e atualização do Formulário de Referência 2025 relativo ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.
- Acompanhamento do Book Gerencial Mensal, com o 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 2025.
- Acompanhamento do status das ações cíveis, trabalhistas e tributárias (passivo contingente).
- Monitoramento da revisão das Políticas de Compliance, Direitos Humanos, Diversidade e Inclusão e Saúde, Segurança e Qualidade de Vida da Companhia, e do Regimento Interno do Comitê de Ética.
- Manifestação sobre destinação dos resultados do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025: lucro líquido do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, no valor de R\$ 362.008.764,04 (trezentos e sessenta e dois milhões, oito mil, setecentos e sessenta e quatro reais e quatro centavos), consignando que não haverá destinação de parcela do lucro líquido à Reserva Legal, tendo em vista que tal reserva já atingiu o limite previsto no art. 193 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, incluindo (i) a proposta de distribuição de dividendos intercalares à conta de lucros acumulados, apurados no balanço de intermediário encerrado em 30 de setembro de 2025, os quais foram imputados ao mínimo obrigatório referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, no valor de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), conforme declarados na Reunião do Conselho de Administração de 22 de dezembro de 2025, a serem pagos aos acionistas em 1º de julho de 2026; a serem refletidas na Proposta da Administração a ser submetida à deliberação do Conselho de Administração e posterior deliberação na Assembleia Geral Ordinária a ser realizada em 28 de abril de 2026.
- Manifestação sobre a proposta de orçamento de capital da Companhia para o exercício social de 2026, no montante de R\$ 262.008.764,04 (duzentos e sessenta e dois milhões, oito mil, setecentos e sessenta e quatro reais e quatro centavos), a serem refletidas na Proposta da Administração a ser submetida à deliberação do Conselho de Administração e posterior deliberação na Assembleia Geral Ordinária a ser realizada em 28 de abril de 2026.

- Manifestação sobre a proposta de destinação do lucro líquido do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, no valor de R\$ 343.824.341,41 (trezentos e quarenta e três milhões, oitocentos e vinte e quatro mil, trezentos e quarenta e um reais e quarenta e um centavos), incluindo (i) a proposta da destinação do valor de R\$ 8.179.638,74 (oito milhões, centos e setenta e nove mil, seiscentos e trinta e oito reais e setenta e quatro centavos), para a Reserva Legal, (ii) 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; e (iii) proposta de orçamento de capital da Companhia para o exercício social de 2025, no montante de R\$ 135.644.702,67 (cento e trinta e cinco milhões, seiscentos e quarenta e quatro mil, setecentos e dois reais e sessenta e sete centavos), a serem refletidas na Proposta da Administração a ser submetida à deliberação do Conselho de Administração, e posterior deliberação na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária que foi realizada em 24 de abril de 2025.
- Acompanhamento do status do Programa Pode Entrar.
- Acompanhamento do Canal de Denúncia da Companhia e conhecimento das ações tomadas para as duas denúncias reportadas, sendo que uma delas a ser tratada por escritório externo.
- Acompanhamento pelo Jurídico Contencioso da Companhia das visitas de supervisão, inspeção das obras em andamento-
- Relatório de Auditoria Interna ("RAINT") referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.
- Análise e Acompanhamento do Plano Anual de Auditoria Interna, ("PAINT 2025").
- Acompanhamento dos trabalhos da auditoria interna das áreas: Plano & Vendas, Transações com Partes Relacionadas, Segurança do Trabalho (SST), Qualidade e Processos de Engenharia, Segurança da Informação e Controles Gerais de TI e Follow up das Auditorias de 2022, 2023, 2024 e 2025.
- Monitoramento da Gerência de Governança, Riscos e Compliance nos aspectos relativos à operacionalização da estrutura de Gerenciamento de Riscos, Mapa de Riscos, com a 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), Job description para contratação de um recurso terceirizado junto a BakerTilly; o Projeto SoftExpert (nova ferramenta de Gestão); a Validação/Ajustes Planilha de Controles Internos, efetividade dos controles etc.; o Endereçamento do Apetite ao risco; a qualificação dos riscos não prioritários; os Riscos ESG; a Norma de Riscos e Controles Internos; o Estudo de Materialidade DF's/Controles Internos.
- Acompanhamento dos trabalhos da área de Compliance: Programa de Integridade relacionado com as políticas aprovadas, novas políticas e Compliance 2025: estabelecimento de Plano de Treinamento e Divulgação, Due Diligence; Análise de fornecedores; Canal de Denúncia.

- Opinião favorável à realização da 3ª (terceira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 2 (duas) séries, no valor total de, inicialmente, R\$ 437.500.000,00 (quatrocentos e trinta e sete milhões de reais e quinhentos mil).
 - Opinião favorável à realização da Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI'S) para a 291ª (ducentésima nonagésima primeira) emissão, em até 2 (duas) séries, de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora, que serão emitidos dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures.
 - Opinião favorável à autorização para a Diretoria e/ou os procuradores nomeados tomarem todas as providências e praticar todos os atos necessários à realização e formalização da Emissão e da Oferta, em virtude das matérias previstas.
 - Acompanhamento do status das ações cíveis, trabalhistas e tributárias e tomar conhecimento, através da Diretoria Jurídica, do Projeto Athena.
-
- Tomar conhecimento sobre a estrutura organizacional, técnica de Engenharia adotada nos empreendimentos, dados e métricas da Engenharia, o andamento das obras e avanços tecnológicos no setor.

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, a Coordenadora 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 CA 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 melhorias nos 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 2025 foi integralmente cumprido, sendo que todos os trabalhos planejados foram realizados e concluídos dentro do período. A equipe da AI passou por modificações, sendo realizada a substituição de profissionais e a contratação de consultoria especializada para reforçar a equipe. A elaboração do PAINT de 2026 foi iniciada em novembro de 2025, 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 e IFRS, 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 2025. 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 2025. 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 2025 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 2025.

São Paulo, 09 de março de 2026.

Mônica Pires - Coordenadora

Carlos Antonio 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 10 de março de 2026, 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)** retenção de lucros à conta de reserva de lucros retidos, com base na proposta de orçamento de capital da Companhia para o exercício social de 2026, no montante de R\$ 262.008.764,04 (duzentos e sessenta e dois milhões, oito mil, setecentos e sessenta e quatro reais e quatro 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 2025, os quais foram imputados ao mínimo obrigatório referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, no valor de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), conforme declarados na Reunião do Conselho de Administração de 22 de dezembro de 2025 a serem pagos aos acionistas em 1º de julho de 2026, 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, 10 de março de 2026.

João Verner Juenemann
Presidente do Conselho Fiscal

João Pedro Ragghianti Bispo
Membro do Conselho Fiscal