

Em 1997, Rodrigo Luna fundou a Plano & Plano Construções e Empreendimentos Ltda. (“Plano & Plano Empreendimentos”), atuando no mercado de médio e alto padrão (“MAP”), com o objetivo de se tornar uma das mais importantes empresas do setor imobiliário brasileiro. Ainda no mesmo ano, a Plano & Plano Empreendimentos realizou sua primeira alteração contratual com a chegada de seu novo sócio Rodrigo Fairbanks von Uhlendorff.

Em 2006, a Plano & Plano Empreendimentos formou uma *joint venture* com a Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações (“CBR”) e assim nasceu a Plano & Plano Construções e Participações Ltda. A associação com a CBR visou o desenvolvimento de um sólido intercâmbio de conhecimento e, ainda, um aproveitamento da capacidade financeira e de crédito da CBR (por meio, inclusive, da concessão de fianças).

Em 2016, por conta de uma reestruturação envolvendo a transferência de participação acionária entre CBR, Rodrigo Luna e Rodrigo von Uhlendorff, nasceu a Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário Ltda., que passou a ser a responsável por todas as operações desde então, e conquistou uma posição de destaque e liderança no competitivo mercado paulista.

Em 2020, foi aprovada a transformação societária da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário Ltda. em uma sociedade por ações, passando a ser regida pela Lei 6.404/76 (“Lei das Sociedades por Ações”). Em razão da transformação, a sociedade passou a ser denominada Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“Plano & Plano” ou “Companhia”).

A Companhia é uma das maiores e mais reconhecidas empresas do setor habitacional de baixa e média renda do Brasil, vide premiações indicadas abaixo. De acordo como ranking Top Imobiliário realizado pelo jornal “O Estado de São Paulo”, a Companhia foi considerada a maior incorporadora da região metropolitana de São Paulo do ano de 2018, sendo que em 2023 a Companhia foi considerada a terceira maior incorporadora e vendedora de acordo com o mesmo ranking, cuja métrica inclui unidades lançadas, os respectivos VGVs (valor geral de vendas) e número de torres lançadas. Nos últimos anos, a Companhia tem se mantido numa posição de destaque no ranking Top Imobiliário, estando entre as cinco maiores construtoras e incorporadoras.

A Companhia iniciou suas atividades como incorporadora e construtora de empreendimentos imobiliários de médio e alto padrão e, mais recentemente, voltou a lançar empreendimentos voltados para a classe média, em especial a classe média baixa, sendo que na baixa renda os empreendimentos são comercializados, em sua maioria, enquadrados no programa habitacional do governo federal Programa Minha Casa Minha Vida (“Programa Minha Casa Minha Vida” ou “Programa MCMV”). A Companhia pretende aumentar sua relevância neste segmento no mercado da região metropolitana de São Paulo.

Para cuidar da comercialização de seus produtos, a Plano & Plano possui uma empresa de intermediação de vendas, a Plano & Vendas Consultoria de Imóveis Ltda. (“Plano & Vendas”), que, com foco e grande expertise, já é considerada uma das 10 maiores

imobiliárias de São Paulo, conforme os prêmios concedidos pelo ranking do Top Imobiliário descrito abaixo.

A Companhia apresenta abaixo uma breve descrição de suas realizações ao longo dos anos:

- 1997: nasce, em São Paulo, a Plano & Plano Empreendimentos, focada nas atividades de prestação de serviços de engenharia e construção para o segmento de alto padrão;
- 2000: a empresa recebe a Certificação ISO9001;
- 2002: a Companhia entrega cerca de 580 unidades residenciais e expande suas atividades para o interior de São Paulo;
- 2004: mostrando inovação na solução de funding, a Companhia cria primeiro case de sucesso de repasse na planta com agente financeiro privado, o Vero City América, um produto voltado à classe média, que foi estruturado por meio de inovador produto financeiro; nesse mesmo ano, a Companhia participa da construção da Fundação Cafu, sua primeira grande ação social;
- 2005: importantes aquisições de *landbank* e a empresa inaugura sede nova na região da Avenida Berrini, na capital paulista;
- 2006: início da *joint venture* com a Cyrela Brazil Realty;
- 2008: início das atividades da Companhia no Rio Grande do Norte;
- 2009: adesão ao Programa Minha Casa Minha Vida;
- 2011: mais de 2.900 unidades de produtos supereconômicos entregues, o que foi um grande marco na história da Companhia;
- 2012: diversificação de portfólio e início das operações de intermediação de vendas, por meio da Plano & Vendas; estabelece-se um novo método construtivo voltado aos produtos supereconômicos;
- 2013: realizado pelo jornal “O Estado de São Paulo”, em parceria com o Secovi, o Top Imobiliário premia a Companhia, classificando-a como a 3ª construtora de melhor desempenho no ano de 2012;
- 2016: a Companhia figura entre as 10 mais expressivas empresas de construção do Brasil no prêmio Top Imobiliário, com o primeiro lugar como construtora, segundo lugar como incorporadora, e sétimo lugar como vendedora;
- 2017: a Companhia conquista um novo marco, sendo premiada nas 3 categorias do Prêmio Top Imobiliário ao mesmo tempo – 7º lugar como Vendedora, 2º lugar como Incorporadora e 2º lugar como Construtora. Além disso, sobe 15 posições no Ranking ITC das 100 Maiores Construtoras do País, conquistando a 10ª

posição. O ranking da Engenharia Brasileira, desenvolvido pela revista O Empreiteiro, também apontou a Companhia como a maior construtora do ramo imobiliário da região metropolitana de São Paulo;

- 2018: a Companhia figura novamente nas três categorias do Top Imobiliário, recebendo primeiro lugar como Incorporadora, o segundo lugar como Construtora e quinto lugar em vendas; o Ranking das 100 Maiores Construtoras do País, do ITC, dessa vez elige a empresa como a primeira da região Sudeste e a quarta maior construtora do Brasil;
- 2019: revelando consistência nos negócios, a Companhia mostra sua liderança consolidada no maior e mais rico mercado do país, a região metropolitana de São Paulo, e é indicada mais uma vez como vencedora no Top Imobiliário nas três categorias: 3º lugar como Incorporadora, 4º lugar como Construtora e 7º lugar em vendas, por meio de sua empresa própria, a Plano & Vendas;
- 2020: mesmo com a crise da pandemia do COVID-19, a Companhia provou a resiliência de seu negócio e mostrou um crescimento de 28,7% em suas vendas líquidas em comparação ao ano anterior. Em 17/09/2020, a Companhia completou seu processo de abertura de capital e registro de listagem no segmento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”);
- 2021: a Companhia estabeleceu novos recordes históricos de lançamentos (VGV lançado de R\$ 1,46 bilhão), vendas líquidas (VGV vendido de R\$ 1,33 bilhão), receita líquida (R\$ 1,27 bilhão) e lucro líquido (R\$ 135 milhões). As vendas líquidas (100% Plano & Plano) representaram um crescimento de 51,8% em relação a 2020 (R\$ 875 milhões), enquanto a receita líquida teve aumento de 41,1% no mesmo período (R\$ 901 milhões em 2020). No ano seguinte à sua abertura de capital a Companhia emitiu seu primeiro relatório de sustentabilidade.
- 2022: A Companhia conquista recordes de lançamentos (VGV lançado) e de vendas (VGV vendido), atingindo respectivamente um volume geral de vendas (VGV lançado) de R\$ 1,8 bilhão (100% Companhia) e de vendas (VGV vendido) de R\$ 1,7 bilhão (100% Companhia). A Plano & Plano encerrou o ano com 49 canteiros de obra em atividade na região metropolitana de São Paulo. O Comitê de Auditoria da Companhia passa a ser órgão estatutário. A Companhia publicou seu 2º relatório de sustentabilidade baseado nas operações do ano de 2021.
- 2023: A Companhia atinge novamente recordes de lançamentos (VGV lançado de R\$ 3,3 bilhão – 100%) e vendas (VGV vendido de R\$ 3,1 bilhão). Durante o mês de dezembro, a Plano&Plano informou aos seus acionistas e ao mercado em geral que assinou contrato para venda de milhares de unidades habitacionais em determinados empreendimentos desenvolvidos pela Companhia e suas controladas. O contrato foi firmado com a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (“COHAB”), empresa pública da Prefeitura do Município de São Paulo, no âmbito do programa habitacional Pode Entrar (“Pode Entrar”). O Pode Entrar é uma iniciativa pública municipal que visa reduzir o déficit habitacional por meio da aquisição de unidades habitacionais construídas pela iniciativa privada. A COHAB está contratando a Companhia para construir, nesta fase, 3.640 unidades habitacionais, que correspondem a um volume geral de

vendas 100% Plano&Plano de aproximadamente R\$ 692 milhões. Além disso, em julho 2023 a Companhia publicou o seu 3º relatório de sustentabilidade baseado nas operações do ano de 2022, o qual encontra-se disponível na página da Companhia na internet (<https://ri.planoeplayano.com.br/>) e no site da CVM (<https://gov.br/cvm/pt-br>). Para mais informações sobre o relatório de sustentabilidade da Plano & Plano, vide item 1.9 deste Formulário de Referência.

- 2024: A Companhia atinge novos recordes de lançamentos (VGV lançado de R\$ 3,9 bilhão - 100%) e vendas (VGV vendido R\$ 3,9 bilhão). Em maio, a empresa inaugurou sua nova sede na região do Butantã, que posteriormente recebeu a certificação LEED Gold (Leadership in Energy and Environmental Design), reafirmando seu compromisso com a sustentabilidade. Ainda em 2024, a Plano&Plano deu mais um passo essencial em sua trajetória ao criar o Instituto Plano&Plano, com a missão de transformar vidas por meio da educação e promover uma sociedade mais justa e equitativa. Em setembro, a Companhia comunicou aos seus acionistas e ao mercado em geral que a COHAB contratou a construção de mais 1.907 unidades habitacionais, correspondendo a um VGV de R\$ 374 milhões. Essa contratação foi realizada por meio de um contrato firmado com a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB), empresa pública da Prefeitura do Município de São Paulo, no âmbito do programa habitacional Pode Entrar. Este programa é uma iniciativa municipal que visa reduzir o déficit habitacional por meio da aquisição de unidades construídas pela iniciativa privada. Além disso, em junho, publicamos o 4º relatório de sustentabilidade, baseado nas operações do ano de 2023, consolidando nosso compromisso com práticas responsáveis e transparentes. Como reconhecimento desse avanço, passamos a integrar o Índice IDIVERSA da B3, reforçando nossa posição no mercado de capitais em relação à diversidade e inclusão. Nosso relatório está disponível no site da Companhia ([Plano&Plano](#)) e no site da CVM ([CVM](#)). Para mais informações sobre o relatório de sustentabilidade da Plano&Plano, consulte o item 1.9 deste Formulário de Referência. Por fim, fortalecendo nossa estrutura financeira, conquistamos um marco importante ao obter o rating corporativo brAA+, atribuído pela Standard & Poor's (S&P).

Introdução

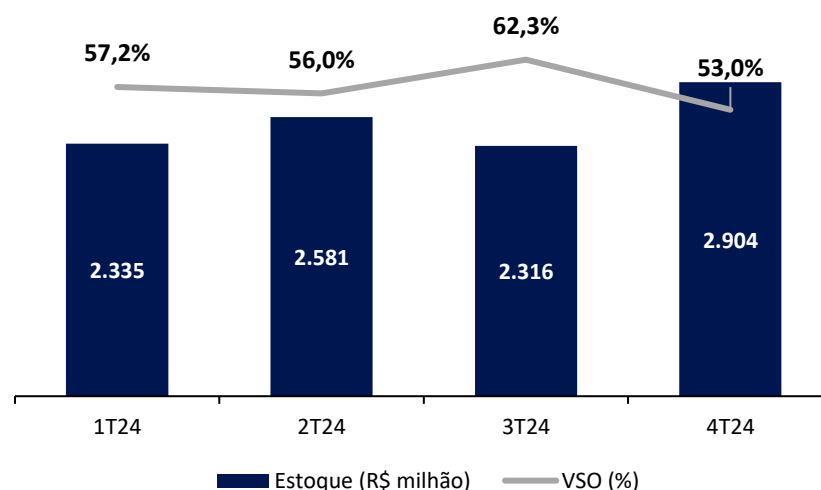
A Plano & Plano é uma das maiores e mais reconhecidas incorporadoras brasileiras atuantes no segmento de baixa e média renda¹.

A Companhia iniciou suas atividades como incorporadora e construtora de empreendimentos imobiliários de médio e alto padrão e evoluiu para se concentrar na incorporação e construção de empreendimentos residenciais voltados para o público de baixa e média renda, sendo que na baixa renda os empreendimentos são comercializados, em sua maioria, enquadrados no Programa Minha Casa Minha Vida.

A Companhia atua de forma totalmente integrada, executando todas as etapas do desenvolvimento de seus empreendimentos, compreendendo a prospecção e formação de estoque de terrenos (*landbank*), incorporação, construção e vendas.

Durante o exercício social de 2024, a Companhia lançou R\$ 3,9 bilhão (100% Companhia) em valor geral de vendas (“VGV”), sendo 30 fases de empreendimentos. Entende-se por VGV lançado o valor estimado de vendas em reais das unidades do empreendimento. Entende-se por VGV vendido o somatório do valor de vendas em reais de cada uma das unidades de um empreendimento. O VGV da Companhia, lançado ou vendido conforme aplicável, se refere ao somatório do respectivo VGV de cada empreendimento.

A Companhia tem como estratégia permanecer com uma reserva de terrenos que viabilize seus lançamentos de acordo com as taxas de crescimento definidas pela administração da Companhia. No mesmo período, a Companhia atingiu um VSO (vendas líquidas dos últimos doze meses sobre o total ofertado no período) de 53,0%. Segue abaixo gráfico demonstrando a relação do estoque (em R\$ mm) e VSO (%) no exercício social de 2024:



Fonte: Plano&Plano

A Companhia apresentou um Retorno Sobre o Patrimônio (“ROE”) de 36,8%, 52,3% e 47,0% em 2022, 2023, e 2024, respectivamente.

¹ De acordo com o *ranking* denominado *Top Imobiliário 2024* promovido e divulgado pelo *Estadão*, no qual a Companhia é listada como uma das *top 5* construtoras, vendedoras e incorporadoras.

Histórico

Rodrigo Luna fundou a Companhia, sob a razão social de Plano & Plano Construções e Empreendimentos Ltda., em 1997, mesmo ano que Rodrigo Fairbanks von Uhlendorff ingressou como sócio.

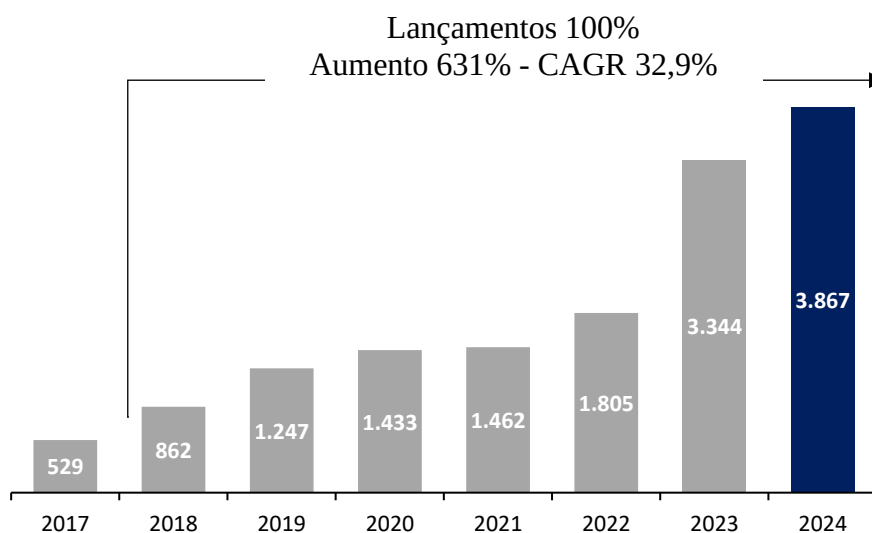
Já no ano de 2003, a Companhia passou a operar também no segmento de baixa renda.

Em 2006, de forma estratégica e ambiciosa, a Companhia e a Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações (“CBR”) uniram-se para formar uma *joint venture*, dando origem a Plano & Plano Construções e Participações Ltda. A associação entre a Companhia e a CBR trouxe um extenso intercâmbio de conhecimento e, ainda mais, um robusto incremento na capacidade financeira e de crédito da Companhia.

Com a criação do Programa Minha Casa Minha Vida em 2009, a Companhia passou a reforçar seu portfólio neste segmento e, atualmente, opera principalmente na produção de habitação de baixa renda. Em 2016, por meio de uma reestruturação societária, nasceu a Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário Ltda., que passou a ser o veículo responsável por todas as operações da Companhia e resultou na conquista de uma posição de destaque e liderança no competitivo mercado paulistano. Entre outros resultados, em 2018, ficou em primeiro lugar na categoria incorporadora pelo Prêmio Top Imobiliário, e em 2019, foi considerada a maior construtora residencial da região Sudeste e a 3ª maior construtora do Brasil, pelo tradicional ranking INTEC Brasil.

Na história recente da Plano & Plano o volume de lançamentos e vendas cresceram anualmente, como pode ser observado nos gráficos de evolução do VGV abaixo.

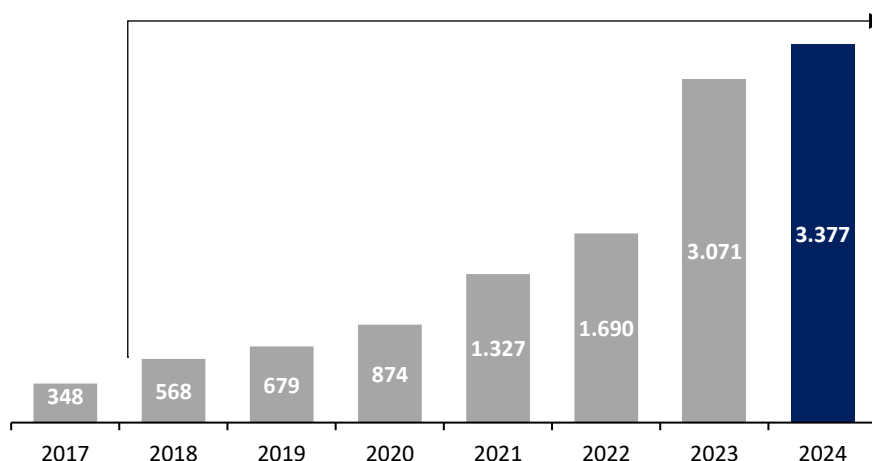
VGV (100% Companhia) (R\$ MM) lançado pela Plano & Plano



Fonte: Plano & Plano

Nota: 1. CAGR: Taxa de crescimento anual composta

VGV (100% Companhia) (R\$ MM) vendido pela Plano & Plano



Fonte: Plano & Plano

Nota: 1. CAGR: Taxa de crescimento anual composta

Região geográfica e Perfil do Cliente

Ao longo de sua história, a Companhia entregou projetos em 17 cidades localizadas em 3 estados diferentes (São Paulo, Maranhão e Rio Grande do Norte), concentrando sua atuação, atualmente, na Região Metropolitana de São Paulo.

Os negócios da Companhia são principalmente voltados para a construção de unidades residenciais financiadas no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação (“SFH”), principalmente:

- (a) enquadradas no Programa Minha Casa Minha Vida, ou
- (b) elegíveis a financiamento pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (“SBPE”).

O Programa Minha Casa Minha Vida inclui unidades residenciais para famílias com renda familiar mensal bruta de até R\$ 12.000,00.

Operações e Processos

Por se tratar de um segmento que exige eficiência e eficácia na execução dos empreendimentos, a Companhia cuida diretamente de todo o processo de criação e incorporação. As atividades de comercialização e construção dos imóveis são desenvolvidas por uma equipe própria, com o apoio de terceiros contratados.

Atualmente, cerca de 85% das vendas da Companhia são realizadas por corretores diretamente associados à Companhia² e 15% por imobiliárias parceiras. Com uma equipe

² A associação dos corretores se dá por meio dos nossos seguintes grupos de trabalho: Plano & Vendas, Plano & House, Plano & Casa, Plano & Soluções; Plano & Brokers e Plano & Prime.

qualificada de gestores de plantão, gerencia e coordena centenas de corretores associados espalhados por toda a cidade. A Plano & Plano se preocupa com o treinamento apropriado para os seus corretores e organiza uma série de treinamentos e *webinars* em grandes eventos e canais digitais.

A Plano & Plano também investe no desenvolvimento de sua já consolidada plataforma online. A Companhia possui forte e crescente presença nos principais canais digitais e redes sociais como Youtube, Facebook e Instagram.

Em março de 2020, a Companhia passou a disponibilizar a ferramenta de assinatura de contratos digitais. Essa iniciativa foi importante no contexto da pandemia do COVID-19, tendo em vista a facilitação de alguns trâmites, por exemplo, a agilidade no fluxo de assinaturas e a guarda de documentos.

No que diz respeito ao repasse dos compradores aos agentes financeiros, caracterizado pela assinatura dos contratos de financiamento imobiliário entre os compradores e as instituições financeiras, a Companhia conta com um setor denominado “Repasse”, que é exclusivamente dedicado ao tema e garante um índice de repasse que contribui diretamente aos resultados obtidos no passado recente. Com esse sucesso, a Companhia conquistou o reconhecimento da Caixa Econômica Federal (“Caixa”), em sua classificação máxima diamante, como uma das empresas parceiras que atuam no processo de Repasse.

Para suportar seu volume de vendas e permitir seu crescimento acelerado, a Companhia busca continuamente manter uma qualificada reserva de terrenos, adquirindo-os predominantemente sem comprometer seu fluxo de caixa, por meio de desembolso de recursos ao longo do ciclo do empreendimento ou por meio de permuta física ou financeira.

Qualidade e Reconhecimento

Os produtos e serviços da Companhia são reconhecidos pelos seus diversos *stakeholders*, incluindo seus clientes, como uma referência de qualidade. A liderança e destaque da Companhia também são reconhecidos por meio dos diferentes prêmios recebidos nos últimos anos. No Top Imobiliário 2023, a Plano & Plano foi pela 8ª vez consecutiva destaque nas 3 categorias, obtendo o 3º lugar em incorporadora e vendedora e o 4º lugar em construtora. A Plano & Plano possui uma equipe experiente de 435 funcionários diretos com foco em gerenciamento de construção.

Algumas certificações obtidas pela Companhia que comprovam a qualidade e o nível técnico das construções são a ISO 9001:2005, a PBQP-H (Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat, Casa+ Azul (Caixa) e a NDT-1 (Caixa Econômica Federal).

Os principais destaques da Companhia desde 2017 incluem: (i) Foco em crescimento aliado à mitigação de riscos e resiliência; (ii) técnicas sólidas de orçamento e controle rigoroso de custos; (iii). sistemas de TI para apoiar a execução da estratégia de desenvolvimento, construção e vendas (BIM - *Building Information Modelling* + *Salesforce*); (iv) desenvolvimentos de RH: escola de engenharia, desenvolvimento de

liderança e programas de *trainee*, avaliação de desempenho dos funcionários e programas de sucessão; (v) foco contínuo nos padrões de governança corporativa com equipe de gestão experiente e foco crescente em ESG; e (vi) Comitê de Auditoria Estatutário, Compliance, Conselho de Administração e Fiscal.

Somado as contratações de 2023 e 2024, a Companhia se consolidou como a maior vencedora do programa habitacional de São Paulo (“Pode Entrar”). Foram 5.547 unidades contratadas, de um total de quase 40 mil unidades oferecidas à prefeitura de SP, as quais representam cerca de R\$1,1 bilhão em VGV (100% Companhia).

Pontos Fortes e Vantagens Competitivas

Os principais pontos fortes e vantagens competitivas da Companhia são:

Reconhecida expertise imobiliária, alta rentabilidade e forte atuação na região de maior produção do setor no Brasil

A Companhia atua com foco em São Paulo, região com maiores perspectivas de crescimento imobiliário, dada a grande demanda por habitação e por consequência maior concentração de recursos para financiamento imobiliário no Brasil. Segundo a Fundação João Pinheiro, em relatório publicado em 2024, a região Sudeste do país concentrava, em 2022, 31% do déficit habitacional brasileiro. A Companhia acredita que o país ainda tenha potencial para um aumento ainda maior na oferta de crédito para o setor na medida em que haja a melhora do panorama macroeconômico, redução nas taxas de juros, penetração da oferta de crédito imobiliário no Brasil em comparação a outros países do mundo.

Sob a perspectiva de preços dos imóveis, o estado de São Paulo é o segundo mercado com maior valor de imóveis. Na cidade de São Paulo, essa tendência deve permanecer, considerando que os preços dos imóveis não sofreram queda nos últimos 10 anos, segundo dados do FipeZap, divulgados em março de 2020, mesmo durante a recessão econômica. Portanto, a Companhia acredita que esteja bem posicionada geograficamente para sustentar seu crescimento.

Landbank estrategicamente localizado para atingir os níveis de renda alvos da Companhia e pronto para capturar o crescimento do segmento

A Companhia possui uma robusta reserva de terrenos com VGV potencial estimado em aproximadamente R\$ 27,6 bilhões de reais, utilizando a metodologia própria da Companhia, dispersos por todas as regiões da cidade e com localizações privilegiadas, principalmente no que diz respeito a infraestrutura urbana como estações de metrô e ônibus. Estrategicamente posicionado para atender à crescente demanda por habitação da cidade de São Paulo, o banco de terrenos da Companhia traz ampla vantagem estratégica no mercado de incorporações imobiliárias e condiciona a Companhia a continuar seu projeto de crescimento com respaldo e qualidade. A Plano & Plano dispõe de processos eficientes e um time experiente com capacidade de identificar terrenos estratégicos para desenvolvimento de projetos de seu segmento, mesmo em áreas consideradas nobres. Assim, a Companhia acredita que sua reserva de terrenos é capaz de suportar seu crescimento para o futuro próximo.

Fonte: Plano & Plano

Plataforma Única de Soluções Efetivas para Desenvolvimento Imobiliário

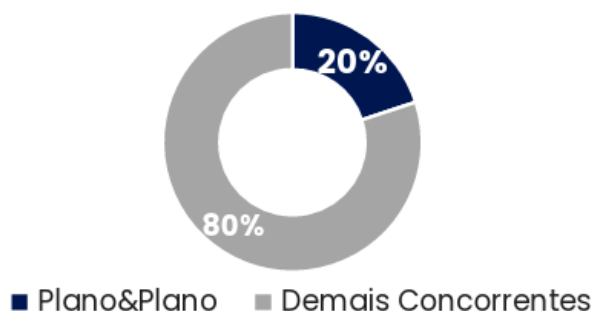
A Companhia possui um modelo vertical de incorporação, que abrange o desenvolvimento do projeto (com planejamento e gestão de custos), a construção e as vendas. O desenvolvimento dos projetos é baseado em processos comprovadamente testados, que asseguram que a execução ocorra conforme planejado desde a identificação do terreno, viabilidade do projeto, até campanhas de *marketing* e definição da data de lançamento. Atuando em todas as etapas do processo de desenvolvimento, sua estratégia permite a otimização dos processos na cadeia de construção, entregando produtos de alta qualidade e conseguindo efetuar quase a totalidade das vendas previamente à conclusão de cada empreendimento, além de ter resultado na economia acumulada de cerca de R\$ 219 milhões em custos desde 2020 ao se comparar custo de obra orçado e custo de obra real.

A Plano & Plano também conta com experiente time de construção, o qual, em dezembro de 2024, totalizava 870 colaboradores diretos. Além disso, a Companhia possui mais de 15 anos de relacionamento com os seus principais fornecedores (Thyssenkrupp, Atlas, Deca, Otis, Quartzolit, ArcelorMittal, Gerdal, Portital e Cecrisa) garante eficácia e padronização de seus processos, otimização da gestão de material e tempo. A Companhia acredita que esses fatores combinados resultam em um sofisticado e padronizado modelo vertical, com alto índice de satisfação do cliente, de aproximadamente 98%. A totalidade dos projetos da Companhia foi entregue dentro do prazo dos contratos. Além disso, a

Plano & Plano possui um coeficiente dos projetos de aproximadamente 71% de área de vendas como porcentagem da área construída.

De acordo com dados da Secovi, a Plano & Plano possui um *market share* de lançamento de 20,0% no Programa Minha Casa Minha Vida em São Paulo, conforme destacado no gráfico abaixo:

Market Share Plano & Plano em São Paulo (Programa Minha Casa Minha Vida)

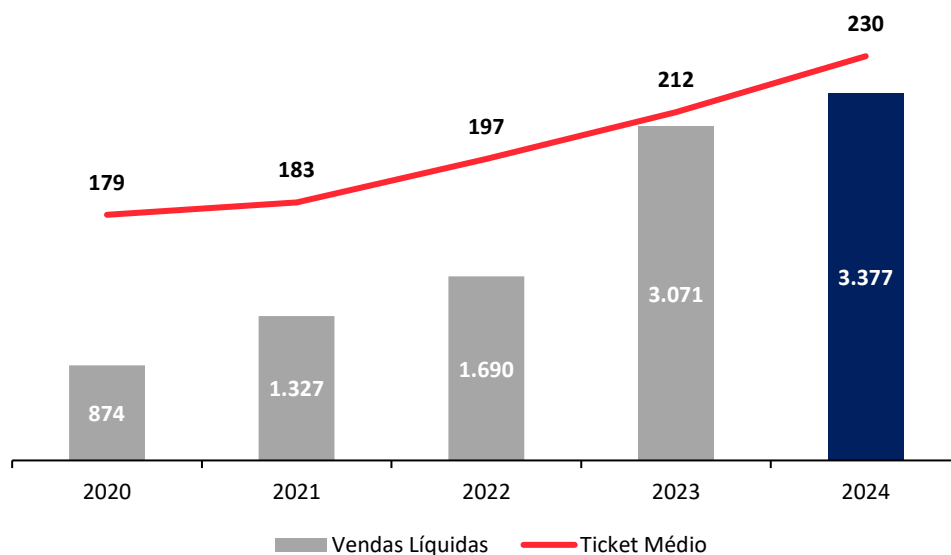


A Companhia também possui forte cultura centrada de foco no cliente, que a colocou no topo do índice de satisfação entre os participantes do Programa MCMV.

Em 31 de dezembro de 2024, a Plano & Plano possuía avaliação “RA1000” no Reclame Aqui, sendo uma das maiores notas para o setor da construção civil.

A Companhia possui conhecimento comprovado do mercado para oferecer os produtos destinados ao seu mercado-alvo (baixa e média renda). Alguns exemplos de lançamentos para o mercado de baixa renda foram: (i) Meu Plano & Interlagos, lançado em julho de 2024, com foco em clientes com renda mensal média de R\$2,4 mil e *ticket* médio de R\$193 mil, gerando um potencial de vendas de R\$ 197 milhões; (ii) Plano & Mais Mooca, lançado em fevereiro de 2024, com foco em clientes com renda mensal média de R\$4,5 mil e *ticket* médio de R\$243 mil, gerando um potencial de vendas de R\$59 milhões. Já um exemplo de lançamento para o mercado de média renda será o Unni Mansões By Plano&Plano, lançado em dezembro de 2024, com foco em clientes com renda mensal média de R\$11,5 mil e *ticket* médio de R\$ 505 mil, gerando um potencial de vendas de R\$ 183 milhões. Segue abaixo gráfico evidenciando a relação do *ticket* médio dos empreendimentos da Companhia e das vendas líquidas para os mesmos períodos:

Vendas Líquidas (R\$ mm, 100% P&P) e Preço Médio Unitário (R\$)

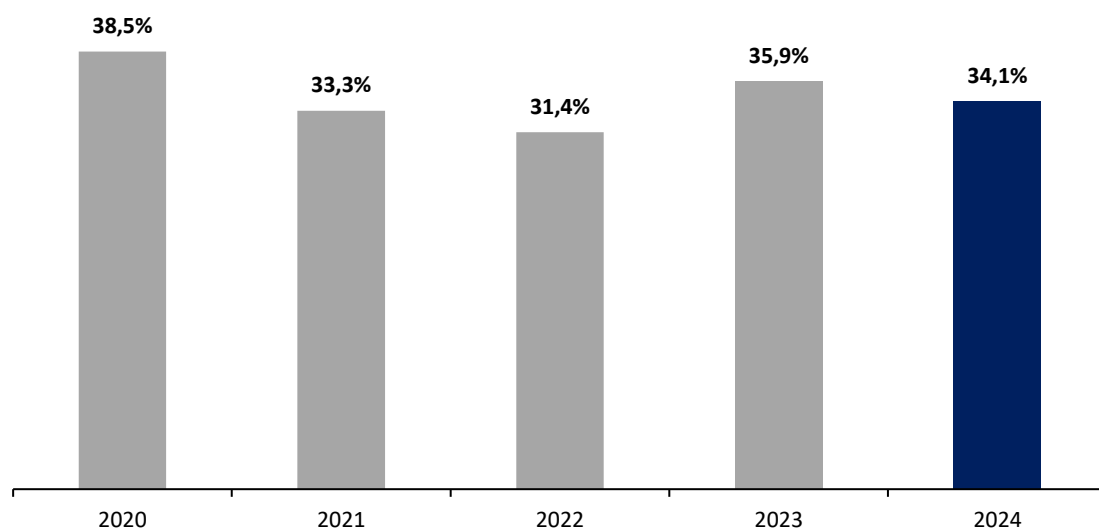


Fonte: Plano & Plano

Histórico consistente em métricas operacionais e financeiras

O histórico recente da Companhia evidencia a resiliência de sua operação que, consistentemente, reporta margem líquida acima de 10% desde 2017 (exceto no ano de 2022), e margem bruta acima de 30% por quase todo o período ao longo dos últimos 3 anos, conforme gráfico abaixo:

Margem Bruta Ajustada²



Fonte: Plano & Plano

² Ajustado para juros capitalizados

Critérios de governança robustos, equipe de gerenciamento experiente e patrocínio referência do setor

A Companhia possui em seu corpo administrativo profissionais com extensa experiência no setor e alta qualificação, tendo seu time de gestão, em média, mais de 15 anos dedicados à Plano & Plano. A Companhia possui rígidas práticas de governança corporativa, um Conselho de Administração formado por 2 membros independentes e 4 membros indicados pelos acionistas controladores. Fundada em 1961, a CBR, uma das maiores e mais respeitadas empresas do setor imobiliário do país e acionista do grupo de controle da Companhia, contribui com sua larga experiência na atividade imobiliária e contundente solidez financeira, trazendo, assim, ainda mais credenciais para a gestão. Em 2022, o Comitê de Auditoria da Companhia passou a ser estatutário e é composto por três membros independentes e com vasta experiência, conforme indicado no item 7.4 deste Formulário de Referência. Em 2024, foi instalado o Conselho Fiscal da Companhia, que passou a ser composto por 3 membros efetivos e igual número de suplentes, conforme indicado no item 7.3 deste Formulário de Referência.

Pontos Fracos, Obstáculos e Ameaças

Os pontos fracos, obstáculos e ameaças à Companhia, seus negócios e condição financeira estão relacionados à concretização dos cenários adversos contemplados nos fatores de risco da Companhia, sobretudo se ocorrendo de maneira combinada. Para maiores informações relacionadas aos riscos da Companhia, vide a seção 4 deste Formulário de Referência.

Estratégia

Os principais elementos da estratégia da Companhia são:

Crescimento de forma sustentável, com foco na região metropolitana de São Paulo, no segmento de baixa e média renda

A Companhia acredita que seu crescimento deve ser feito de forma sustentável mitigando riscos, focado na região metropolitana de São Paulo, o maior mercado imobiliário do Brasil (em termos de VGV vendido), região madura e com alta densidade demográfica.

A Companhia acredita, ainda, que executará sua estratégia de crescimento com base em seu processo eficiente e experiência na seleção de terrenos, no seu destacado processo de desenvolvimento, com iniciativas de planejamento e controle de custos, otimização da área construída, vasto relacionamento com prestadores de serviço, flexibilidade para adaptação a diferentes demandas de mercado e tipos de terrenos, com histórico de entrega de empreendimentos mantendo rígido cumprimento dos prazos contratados, e qualidade de seus produtos, atrelados à força de sua marca e forte time de vendas, com representantes distribuídos por todas as regiões de São Paulo, e significativo crescimento no canal digital. Adicionalmente, o banco de terrenos da Companhia, estimado em R\$ 27,6 bilhões de VGV potencial, utilizando a metodologia própria da Companhia, está estrategicamente distribuído por todas as regiões da cidade, favorecendo, desta forma, sua vasta capacidade de distribuição e alcance do seu potencial cliente consumidor.

Maximização da rentabilidade dos projetos com baixa exposição de caixa e risco

O objetivo principal da Companhia é maximizar o retorno de seu investimento, mantendo retornos acima de seu custo de capital. A Companhia pretende continuar pautando sua estratégia em tal objetivo, com foco na manutenção do giro de seus ativos e alta margem de projeto, em linha com seu desempenho histórico, com base na alta eficiência operacional de seus processos, desde o lançamento até a entrega física das unidades. A seleção de novos empreendimentos é pautada na rentabilidade projetada de cada projeto, garantindo um crescimento com rentabilidade sustentável. Para tanto, a Companhia continuará a executar a seleção de seus investimentos com rigorosa disciplina, priorizando a sua qualidade e o baixo desembolso de capital, privilegiando o pagamento de terrenos via permuta, instrumentos estes importantes para a entrega da alta rentabilidade e a mitigação de riscos financeiros.

Manutenção de uma estrutura de capital eficiente ao crescimento

Conforme explicado na estratégia anterior, a execução do plano de crescimento da Companhia exige um baixo nível de capital próprio investido. Portanto, a Companhia pretende manter uma estrutura de capital eficiente, baseada nos seguintes aspectos: (i) baixo índice de dívida líquida/EBITDA; (ii) manutenção de níveis de liquidez adequados às necessidades de capital de giro da Companhia; (iii) uso dos recursos do Programa Minha Casa Minha Vida; (iv) controle rigoroso de processos e custos; e (v) alto índice de pagamento de dividendos, atendendo às diretrizes estabelecidas pelos itens anteriores.

A Companhia acredita que a manutenção de uma estrutura de capital eficiente, com níveis de dívida e caixa vistos como adequados pela sua administração, permitirá a ela executar o seu plano de crescimento de maneira sustentável e eficiente no longo prazo, posicionando-a estrategicamente para se beneficiar de oportunidades de mercado.

Principais Indicadores Financeiros

Abaixo encontram-se os principais indicadores financeiros consolidados da Companhia para os períodos sociais encerrados em 2024, 2023 e 2022.

(Em milhões de reais, exceto %)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de		
	2024	2023	2022
Receita Operacional Líquida	2.589	2.072	1492
Lucro Bruto	856	703	430
Margem Bruta	33,1%	33,9%	28,8%
Lucro (prejuízo) Líquido	344	269	133
Margem Líquida	13,3%	13,0%	9,0%
Dívida Líquida¹	-186	-38	193
Dívida Bruta	616	388	533
Índice de Liquidez Corrente (Ativo Circulante/Passivo Circulante)	3,70	2,63	3,44
Índice de Endividamento – nível de alavancagem (Dívida Líquida/Patrimônio Líquido)	-20,3%	-5,86%	47,1%
Índice de Endividamento (Dívida Líquida/EBITDA ajustado anualizado)	-1,68	-0,34	0,86

¹Dívida líquida corresponde ao somatório do caixa e equivalente caixa menos empréstimos e financiamentos de curto e longo prazo.

A Companhia atua unicamente no segmento de incorporação imobiliária, de modo que as informações abaixo referem-se a este único segmento, em consonância com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

a. Produtos e serviços comercializados

A Companhia tem como principais atividades a incorporação de empreendimentos residenciais e comerciais, que incluem a prestação de serviços de construção e de assessoria imobiliária (corretagem e intermediação) por meio da Plano & Vendas.

b. Receita proveniente do segmento e sua participação na receita líquida da Companhia

Em R\$ milhares	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de					
	2024		2023		2022	
Segmento	Receita Líquida	% do total	Receita Líquida	% do total	Receita Líquida	% do total
Receita da Incorporação de Empreendimentos Residenciais e Comerciais	2.589	100	2.072	100	1.492	100
Receita total	2.589	100	2.072	100	1.492	100

c. Lucro ou prejuízo resultante do segmento e sua participação no lucro líquido da Companhia

Em R\$ milhares	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de					
	2024		2023		2022	
Segmento	Receita Líquida	% do total	Receita Líquida	% do total	Receita Líquida	% do total
Lucro da Incorporação de Empreendimentos Residenciais e Comerciais	344	100	269	100	133	100
Lucro total	344	100	269	100	133	100

a. características do processo de produção

Atividade de Incorporação Imobiliária

A Companhia participa ativamente de todas as etapas do processo de incorporação imobiliária. As atividades da Companhia incluem (i) identificação, análise e aquisição de terrenos, (ii) desenvolvimento do produto, (iii) confecção dos respectivos projetos arquitetônicos e técnicos, (iv) obtenção de licenças, alvarás e aprovações governamentais, (v) desenvolvimento de campanha de marketing, (vi) análise de crédito de clientes e obtenção e contratação de financiamento pelo agente financeiro antes do início das respectivas obras, (vii) lançamento do empreendimento ao público, desenvolvimento e coordenação da estratégia de vendas com imobiliárias parceiras e com empresa própria de vendas (Plano&Vendas), (viii) repasse dos contratos de venda de clientes com os agentes financeiros, e (ix) execução das obras, personalização das unidades quanto pertinente, entrega das unidades e prestação de serviço de reparos durante a garantia.

O ciclo do negócio de incorporação e construção de empreendimentos imobiliários voltados para média e baixa renda dura aproximadamente 44 (quarenta e quatro) meses sendo, usualmente: (i) de 12 (doze) a 24 (vinte e quatro) meses para identificação, averiguação, negociação e aquisição do terreno, desenvolvimento, financiamento e lançamento do empreendimento; (ii) 4 (quatro) meses para a venda das unidades antes do início da construção; e (iii) de 18 (dezoito) a 24 (vinte e quatro) meses para a construção e venda das unidades remanescentes e obtenção do “habite-se”. Tais prazos podem variar devido às características do projeto e eventos fora do controle da Companhia.

Aquisição de Terrenos

A atividade de incorporação imobiliária tem início com a aquisição do terreno, matéria prima básica e fundamental para o segmento de atuação da Plano & Plano. Após a identificação de um terreno pela Companhia, suas características e seus dados técnicos, mercadológicos e financeiros, incluindo custo de aquisição, são profundamente analisados. Este é um processo delicado e de relevância para mitigar riscos e consequentemente aumentar as chances de sucesso e rentabilidade do investimento. Também são realizadas pesquisas de avaliação de mercado consumidor potencial, considerando entre outros fatores, eventuais novos empreendimentos de incorporadoras locais, características comuns de empreendimentos já existentes na região, oferta e demanda do mercado relevante com base no estoque existente na região, localização e benfeitorias existentes no entorno, com destaque para a existência ou não de transporte público, e renda média, bem como perfil dos potenciais compradores elegíveis.

Cada decisão de compra de terreno é analisada individualmente, por um colegiado incluindo representantes de diversas áreas diretamente impactadas no processo produtivo, além da Diretoria Executiva. O colegiado baseia sua decisão em diretrizes pré-estabelecidas pela Companhia.

Após aprovação de compra do terreno, a aquisição de terrenos é garantida por documento jurídico irretratável e irrevogável que celebra o acordo entre as partes, quais sejam a Companhia e o proprietário do terreno. Majoritariamente, estes terrenos são pagos

posteriormente à obtenção de todas as licenças e demais aprovações regulatórias necessárias ao desenvolvimento do projeto. A obrigação de efetivar a aquisição do terreno geralmente está condicionada à obtenção de licenças e aprovações regulatórias necessárias. Em geral, o pagamento de um depósito previsto no contrato e os custos de pré-incorporação não são recuperados caso todas as aprovações não sejam obtidas e a aquisição não seja consumada.

Como opção à aquisição de terrenos por meio do desembolso em moeda corrente, a liquidação do preço de compra para aquisição de um terreno ou de parte de um terreno pode ser feita por meio da concessão ao vendedor do terreno de certo número das unidades a serem construídas no terreno (permutas físicas), ou de um percentual do produto da venda das unidades do empreendimento (permutas financeiras). Dessa forma, a Companhia adequa o pagamento dos terrenos a seu fluxo de obras, no caso de permutas físicas, e fluxo de vendas e financeiro no caso das chamadas permutas financeiras. Esta estratégia resulta em menores necessidades de capital de giro, liberando caixa para investimentos e uso em outras demandas.

Em 31 de dezembro de 2024, as reservas de terreno representavam, aproximadamente, R\$ 27,6 bilhões de potencial de valor geral de vendas (“VGV”), composto por 58 (cinquenta e oito) terrenos.

A Companhia pretende continuar a adquirir terrenos nas regiões definidas como estratégicas, predominantemente em permuta, física ou financeira. Eventualmente bons terrenos estrategicamente importantes, podem envolver pagamentos em dinheiro, cuja decisão de aquisição sempre observará os demais critérios de avaliação de viabilidade, sejam eles técnicos, financeiros, ou regulatórios e legais.

Elaboração do Projeto e Obtenção de Licenças

Para satisfazer às necessidades e demandas dos clientes potenciais, a Companhia se esmera para elaborar projetos e conceitos de comercialização adequado a cada novo empreendimento, o que inclui a configuração do produto, tamanho da unidade, seu estilo e respectiva faixa de preço. A definição do produto e projeto arquitetônico é desenvolvido internamente pelo Departamento de Novos Negócios com envolvimento do Setor de Inteligência de Mercado, Setor de Projetos e Diretoria Executiva, com eventual apoio de empresas terceirizadas especializadas. Apoiados em dados históricos, pesquisas de mercado e legislação vigente, as variáveis são analisadas e definidas para aumentar a assertividade do produto proposto.

As atividades da equipe de projetos incluem a elaboração dos projetos legais, projetos executivos de arquitetura, paisagismo, decoração, memoriais descritivos, compatibilização e coordenação das demais disciplinas (incluindo projetos de fundações, estrutural e instalações) pertinentes à construção de cada empreendimento.

Simultaneamente, a Companhia busca obter as licenças e aprovações regulatórias necessárias das autoridades municipais, incluindo as autorizações de construção, retificação de áreas caso necessário, planejamento e licenças ambientais. O processo para a obtenção de aprovações municipais, estaduais e federais leva, em média, de 6 (seis) a 12 (doze) meses.

Eventualmente, os projetos são elaborados levando-se em consideração mais de uma fase de lançamento dentro de uma mesma área, como propósito de mitigar riscos e oscilações de mercado.

A Companhia oferece um amplo portfólio de produtos, abrangendo diversos níveis de baixa e média renda. Tal abrangência permite que a Companhia usufrua de um amplo mercado consumidor e o poder de operar em diferentes segmentos do Programa Minha Casa Minha Vida e do Sistema Financeiro da Habitação (“SFH”).

A Companhia domina diferentes técnicas de construção, como por exemplo bloco estrutural que permite custos adequados mesmo com torres altas, como também construção com formas de concreto, ideais para edifícios com poucos andares com arquitetura padronizada, além da construção em concreto armado, ideais para edifícios mais altos. O desenvolvimento de cada empreendimento utiliza todos os fatores citados acima no intuito de maximizar o retorno sobre o investimento no terreno.

Os empreendimentos da Companhia estão focados no segmento residencial voltado ao público de baixa e média renda e no Estado de São Paulo, com grande concentração na região metropolitana da cidade de São Paulo, com a possibilidade de enquadramento no Programa Minha Casa Minha Vida e no SFH.

Vale destacar que a Companhia produz na baixa renda, em sua maioria, empreendimentos com preços adequados à capacidade de pagamento dos clientes enquadrados nos segmentos Grupo 1, 2 e Grupo 3 do Programa Minha Casa Minha Vida, bem como clientes que busquem imóveis econômicos, mas que não se enquadram aos critérios de exigibilidade do Programa Minha Casa Minha Vida.

Com empreendimentos espalhados por todas as regiões da região metropolitana de São Paulo (norte, sul, leste, oeste e centro), a Companhia tem condições de atender a interessados em adquirir seus imóveis por meio dos diferentes canais da Companhia: digitais ou lojas físicas.

Os referidos Grupos 1, 2 e 3 do Programa Minha Casa Minha Vida são caracterizados da seguinte forma:

Grupo 1:

São elegíveis ao Grupo 1 do programa as famílias com renda de até R\$ 2.850,00. Os valores dos imóveis variam de acordo com sua localidade, tendo que respeitar os limites de preço estabelecidos em cada cidade, sendo o valor máximo estabelecido é de R\$ 264 mil. Os imóveis podem ser financiados em até 35 anos com juros a partir de 4,00% ao ano acrescido de Taxa Referencial (“TR”) para cotistas do financiamento e fundo de garantia por tempo de serviço (“FGTS”) e de 4,50% ao ano acrescido de TR para não cotistas do FGTS. O comprador também tem direito a receber um subsídio de até R\$ 55.000,00, para pagamento de parte do imóvel, variando de acordo com a renda mensal familiar.

Grupo 2:

São elegíveis ao Grupo 2 do programa as famílias com renda de até R\$ 4.700,00. Os valores dos imóveis variam de acordo com sua localidade, tendo que respeitar os limites de preço estabelecidos em cada cidade, sendo o valor máximo estabelecido de R\$ 264 mil. Os imóveis podem ser financiados em até 35 anos com juros de até 4,75% ao ano acrescido de TR para cotistas do FGTS e de 5,25% ao ano acrescido de TR para não cotistas do FGTS. O comprador também tem direito a receber um subsídio de até R\$ 55.000,00, para pagamento de parte do imóvel, variando de acordo com a renda mensal familiar.

Grupo 3:

São elegíveis ao Grupo 3 do programa as famílias com renda de até R\$ 8.600,00. Os valores dos imóveis variam de acordo com sua localidade, tendo que respeitar os limites de preço estabelecidos em cada cidade, sendo o valor máximo estabelecido de R\$ 350 mil. Os imóveis podem ser financiados em até 35 anos com juros de 7,66% ao ano acrescido de TR para cotistas do FGTS e de 8,16% ao ano acrescido de TR para não cotistas do FGTS.

Grupo 4:

São elegíveis ao Grupo 4 do programa as famílias com renda de até R\$ 12.000,00. Os valores dos imóveis variam de acordo com sua localidade, tendo que respeitar os limites de preço estabelecidos em cada cidade, sendo o valor máximo estabelecido de R\$ 500 mil. Os imóveis podem ser financiados em até 35 anos com juros de 10,0% ao ano.

Construção

A Companhia tem condições de buscar a melhor eficiência de projetos, maximizando o potencial construtivo em seus terrenos, por meio da utilização das principais técnicas construtivas de estruturas, dentre elas, o concreto armado, paredes de concreto em formas de alumínio, e em especial a técnica de alvenaria estrutural de prédios altos.

A Companhia contrata empresas especializadas (subempreiteiras) para execução de serviços específicos, que em sua maioria, tem um relacionamento de longo prazo com a Companhia. Além dos critérios técnicos, a contratação leva em consideração os valores negociados que tem como objetivo a verba estabelecida no orçamento de construção.

A seleção das empresas subempreiteiras é feita com base em critérios rigorosos, combinando qualificações técnicas, reputação (histórico de desempenho dentro e fora da Companhia) e preço. Contratar subempreiteiras apresenta certas vantagens logísticas e financeiras, visto que não é preciso incorrer em custos fixos decorrentes da manutenção de mão de obra própria e permanente, que pode vir a ficar ociosa, além de tirar proveito de sua capacidade técnica especializada aumentando a produtividade, podendo-se aumentar ou diminuir o ritmo das obras conforme sua necessidade, e assim, melhor controlando a alocação de recursos entre as incorporações da Companhia.

A Companhia não possui equipamentos de construção pesada, locando os equipamentos necessários de fornecedores locais.

Uma equipe própria de engenheiros, mestres de obra e supervisores técnicos atuam no acompanhamento e supervisão dos subempreiteiros. Esta equipe de gestão permanece no canteiro de obras e gerenciam todos os eventos relativos à construção, dentre eles prazos, qualidade, fornecedores, planejamento, fiscalização e tudo o que for necessário para que o projeto atenda aos padrões de qualidade estabelecidos pela Companhia. Existe também rigoroso sistema de fiscalização das empresas terceirizadas e seus funcionários no que tange a higiene e segurança do trabalho, pagamento de obrigações trabalhistas e capacidade produtiva para a liberação de seus pagamentos.

O gerenciamento de obra referente a seu prazo e custo é feito por uma equipe interna, treinada dentro da Companhia. A Companhia tem um programa de treinamento e plano de carreira para a área de engenharia que foca na formação e retenção de talentos. Este programa formou diversos gestores atuais da Companhia e reduziu o *turnover* neste setor.

Para o acompanhamento do desempenho qualitativo de empreendimentos prontos e entregues aos clientes, a Companhia possui uma equipe própria especializada em assistência técnica que é responsável por sanar algum eventual defeito ou vício, e assim garantir que o produto entregue apresente o desempenho para o qual foi concebido, garantindo a satisfação do cliente.

Os procedimentos de controle de qualidade são parte do processo de construção da Companhia, sendo certificada pelo Sistema PBQP-H nível A em todos os anos desde sua constituição no ano de 2016. Todos os serviços possuem procedimento de execução específico, controle de produção, controle de qualidade e recebimento de serviços. Essas ações da Companhia resultam em um alto índice de aprovação em vistoria pelos clientes na primeira vistoria de suas unidades.

Nos segmentos econômico e supereconômico, é aplicado o conceito de construção enxuta, ou o chamado “*lean construction*”, que consiste na utilização de projetos mais simples, de menor complexidade, na medida do possível, repetitivos e padronizados. Desta forma, as construções assemelham-se a uma linha de montagem, com redução de desperdícios e custos, aumento de produtividade, melhoria na qualidade da construção e maior flexibilização do cronograma de execução. Este processo é fundamental para garantir a satisfação do cliente perante o desafio de construir com qualidade a custos baixos.

A Companhia aplica métodos rigorosos de planejamento e controle de produção desde o início até o término de cada projeto por meio da utilização de sistemas de monitoramento informatizados. Tais ferramentas de gestão, possibilitam o monitoramento de prazos e custos de cada projeto em comparação com o orçamento e cronogramas iniciais, possibilitando lidar em tempo hábil com qualquer variação, para implantar medidas corretivas de realinhamento a fim do projeto alcançar seu sucesso.

A Companhia acredita ter uma vantagem competitiva no mercado de incorporação imobiliária e respectiva construção de empreendimentos devido a diversos fatores, dentre eles: (i) uniformização de processos; (ii) forte cultura interna de engenharia, processos e excelência; (iii) monitoramento rigoroso e transparente de construções; (iv) parcerias sólidas com fornecedores; e (v) equipe administrativa e técnica altamente especializada.

Em geral, o início das obras se dá entre três e quatro meses a contar do lançamento comercial de um novo empreendimento e o prazo de construção depende do tamanho e particularidades dos empreendimentos, sendo em média de 18 (dezoito) meses.

Seguros

A Companhia adota uma política de seguros que considera a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. Para cada um de seus empreendimentos a Companhia

contrata quatro tipos de seguros, um de responsabilidade civil, um de risco de engenharia, um seguro de garantia construtor, e um seguro garantia pós entrega.

Além dos seguros específicos para execução das obras, a Companhia contrata seguros corporativos que garantem cobertura em eventuais prejuízos por erros profissionais reclamados por um terceiro, além de cobertura protegendo por reclamações contra as pessoas físicas dos administradores, diretores ou tomadores de decisão da Companhia.

Seguros dos Empreendimentos:

Risco de Engenharia (“RE”):

Assegura o construtor durante toda a fase da obra por eventuais prejuízos ocorridos por danos físicos. O valor total segurado é sempre o custo total da obra contratado junto ao banco financiador, garantindo assim que o construtor tenha recursos para cobrir diversos tipos de eventos. As apólices de RE custam aproximadamente 0,06% (seis centésimos por cento) do valor total segurado e cobrem sinistros envolvendo acidentes de obra (as apólices recentes incluem a condição “com *itself*” - despesa do fato gerador), danos gerais sobre instalações provisórias do canteiro de obras, danos em consequência a erros de projeto, desentulho, tumultos, ferramentas e equipamentos, honorários de peritos, contenção de sinistro (despesas para se evitar um acidente), incêndio, propriedades circunvizinhas com fundações, perfurações de poços e armazenagens fora do canteiro.

Responsabilidade Civil (“RC”):

Assegura o construtor durante toda a fase da obra por danos morais e corporais sofridos pelos seus funcionários ou terceiros incluindo invalidez parcial, permanente ou morte, resultantes de acidente quando a serviço do segurado ou em percurso em veículo contratado e pago pelo segurado. Assegura também danos materiais a veículos e propriedades vizinhas. As apólices de RC custam aproximadamente 0,04% (quatro centésimos por cento) do valor total segurado e cobrem indenizações de até R\$ 1,5 milhão.

Garantia (“SGC”):

Este seguro garante que o agente financiador tenha recursos para concluir o empreendimento com outro construtor caso tenha algum problema ao longo do contrato. A importância segurada é sempre de 15% (quinze por cento) do valor total do custo da obra.

Garantia Pós Entrega (“SGPE”):

Assegura o agente financiador de que o empreendimento não ficará sem atendimento a eventuais manutenções, caso o construtor pare de atender as solicitações. Este seguro tem vigência de 5 (cinco) anos contados a partir da entrega do empreendimento. A importância segurada é de 2% (dois por cento) do valor total do custo da obra.

Seguros Corporativos:

Seguro de Responsabilidade Civil Profissional:

Assegura prejuízo financeiro decorrente de uma reclamação judicial ou extrajudicial devido a erros profissionais involuntários, sendo tal reclamação de um terceiro em face de pessoas jurídicas de qualquer empresa e SPE constituídas pelo segurado para realização das obras e projetos.

Seguro de Responsabilidade Civil para Administradores (D&O):

Assegura prejuízo financeiro decorrente de uma reclamação judicial ou extrajudicial em face das pessoas físicas que sejam administradores, diretores e tomadores de decisão do segurado, com cobertura máxima de R\$ 30,0 milhões. Mais informações sobre o D&O constam do item 7.7 deste Formulário de Referência.

Seguro Patrimonial – Escritórios Sede:

Assegura prejuízos por danos materiais aos escritórios sede como incêndio, explosões, vazamentos, roubo e atos de infidelidade de funcionários.

Financiamento a Clientes:

A Companhia oferece aos seus clientes duas opções de financiamento para a aquisição de imóveis:

A primeira opção é prioritariamente o financiamento bancário. Para imóveis em construção, o financiamento deve ser realizado exclusivamente por meio do banco financiador da obra. Para imóveis concluídos o financiamento deve ser realizado preferencialmente por meio do banco financiador da obra, porém, fica facultado aos clientes a escolha de outro banco de sua preferência.

A segunda opção, e menos usual no caso da Companhia, é o financiamento direto, onde a Companhia e suas controladas permitem que os compradores das unidades efetuem pagamentos em parcelas utilizando um plano de financiamento disponibilizado pela própria Companhia.

Na opção de aquisição por meio de financiamento bancário, os clientes efetuam o financiamento do imóvel no momento da aquisição da unidade. Nesta modalidade, a Companhia recebe tipicamente 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do imóvel por meio do financiamento e fundo de garantia por tempo de serviço (“FGTS”) dos clientes e outros 15% (quinze por cento) por meio de pagamentos efetuados pelos clientes diretamente à Companhia. O financiamento bancário realizado pelos clientes no momento da aquisição do imóvel representa menor exposição ao risco de crédito para a Companhia, uma vez que o valor financiado pelos clientes é garantido pela instituição financeira, eliminando o risco de distrato e garantindo o fluxo de receitas do empreendimento.

A parte do preço do imóvel que os clientes pagam diretamente para a Companhia é paga normalmente por meio de uma entrada no ato da compra e o restante de forma parcelada até a entrega da unidade. Esse parcelamento é usualmente conhecido como pró-soluto. Eventualmente, o pró-soluto pode se estender além da entrega do imóvel, principalmente nos casos onde o período entre a compra e a entrega da unidade é muito curto, tornando o parcelamento incompatível com a capacidade de pagamento dos clientes. A Companhia nesses casos conduz um rigoroso processo de análise de crédito, a fim de mitigar os riscos do parcelamento concedido, uma vez que os clientes assumirão a posse do imóvel antes da plena quitação do mesmo.

O financiamento bancário é mais utilizado por clientes cujos rendimentos mensais não ultrapassam dez vezes o salário mínimo brasileiro. Esta modalidade de financiamento conta com taxas de juros e prazos de pagamento diferenciados, adequando-se à capacidade financeira de tais clientes.

Caso optem pelo financiamento direto com a Companhia, os compradores são submetidos a análise de crédito realizada pelo departamento financeiro conforme política de crédito estabelecida pela Companhia, e em caso de aprovação é disponibilizado um plano de pagamento parcelado direto com a Companhia. Nesses casos, o preço do imóvel é pago normalmente por meio de uma entrada no ato da compra e o restante de forma parcelada até a entrega do imóvel com parcelas indexadas por índice de inflação e juros de mercado. Eventualmente, o prazo de parcelamento pode ultrapassar a data de entrega do imóvel ao cliente. Nesses casos, é constituída garantia na forma de alienação fiduciária do imóvel até a quitação total pelo cliente.

Em ambas opções de financiamento para aquisição dos imóveis, os potenciais compradores fornecem à equipe comercial seus dados cadastrais e financeiros básicos, permitindo à Companhia avaliar seu crédito e solidez financeira. Estabelecem-se critérios rígidos para aprovação de vendas, tais como: (i) análise detalhada dos dados cadastrais do potencial cliente perante órgãos públicos e de proteção ao crédito; (ii) limites mínimos de renda e, em alguns casos, do patrimônio total do potencial comprador; (iii) comprometimento de parcela da renda mensal do potencial comprador no pagamento das prestações; e (iv) inexistência de inadimplemento com a Companhia no passado. Tomando por base os resultados desta avaliação, a Companhia decide sobre a concessão do crédito.

b. características do processo de distribuição

Os esforços de comercialização com relação a um novo empreendimento têm início simultaneamente ao lançamento do empreendimento. Em torno de 30 (trinta) dias que antecedem a data prevista para o lançamento é realizado um trabalho de captação e cadastro de clientes potenciais que recebem informações preliminares, sendo que a comercialização efetiva é iniciada sempre após obtenção de todas as licenças exigidas por lei.

A comercialização e a venda das unidades são realizadas por intermédio da empresa de vendas da Companhia denominada Plano&Vendas, e de aproximadamente 1.200 (um mil e duzentas) imobiliárias parceiras independentes. A Companhia conta ainda com a possibilidade de haver uma empresa parceira para o lançamento, denominada “Lançadora”, que divide o atendimento no stand de vendas.

A estratégia de comercialização da Companhia inclui diversas lojas fixas estrategicamente localizadas nos principais corredores da cidade e com o apoio de diversos pontos avançados nos próprios terrenos dos empreendimentos sendo lançados, assim como em pontos comerciais com alto tráfego de pessoas como shopping centers, supermercados dentre outros.

Muitas destas lojas ou *showrooms* possuem um apartamento modelo decorado construído fidedignamente ao futuro produto do empreendimento, com o propósito de encantar o cliente e detalhar todas as suas características. O *showroom* conta com uma equipe

comercial e de vendas e corretores externos que respondem a perguntas e convidam os clientes a conhecerem o projeto e visitarem o apartamento modelo. A equipe comercial e de vendas, assim como os corretores externos são treinados quanto ao perfil de clientes alvo, atendimento ao cliente, cronogramas de obras e possibilidades e condições de aquisição e financiamento. A experiência da Companhia tem demonstrado que as ações de comercialização são dinâmicas e está sempre atenta às transformações e mudanças dos comportamentos da sociedade, especialmente com a utilização da tecnologia e do mundo digital.

A Companhia tem usado uma série de ferramentas tecnológicas, como óculos 3D, tour digitais de decorados, dentre outras. Procura-se manter ambientes amigáveis no contato do cliente com toda a força de vendas.

A Companhia tem uma extensa e completa plataforma on-line que inclui um site com todas as informações de produtos disponíveis, assim como mecanismos digitais que permitem com que o cliente possa proceder por praticamente toda a operação de comercialização de forma digital. As principais métricas atingidas através da plataforma online da Companhia em 2024 foram as seguintes: (i) 2,0 milhões de acessos ao *website*; (ii) 354 mil contatos originados; (iii) 7.310 vendas de unidades geradas; (iv) R\$ 1,6 bilhão em vendas em 2024, R\$ 1,18 milhões em vendas em 2023 e R\$ 871 milhões em 2022.

Os empreendimentos também são oferecidos ao mercado por meio de jornais, mídia de televisão e da distribuição de folhetos nas regiões vizinhas, bem como por meio de centros de telemarketing e sites na internet. A Companhia realiza investimentos com o fim de aumentar significativamente suas vendas por meio de sites especializados na venda de imóveis, denominados portais verticais, em buscadores como Google, e em redes sociais reconhecidas pelo mercado, como Facebook, Instagram e Youtube.

c. características dos mercados de atuação

I. Mercado de Crédito Imobiliário no Brasil

O financiamento imobiliário apresentou um crescimento significativo nos últimos anos no Brasil e os lançamentos e vendas de unidades residenciais do Programa Minha Casa Minha Vida cresceram substancialmente. O aumento da oferta de crédito, somado a um cenário em que a taxa SELIC chegou a seu menor patamar histórico, e a um maior prazo dos financiamentos, promoveram o crescimento do mercado imobiliário de menor renda, uma vez que parcelas mais baixas de financiamento se tornaram compatíveis com o orçamento familiar. Muito do volume destes financiamentos tiveram como origem os recursos do Sistema Brasileira de Poupança e Empréstimos (“SBPE”). Mais recentemente houve um aumento da taxa SELIC que resultou em aumentos de taxas de financiamento imobiliário, em especial nas faixas acima do Programa Minha Casa Minha Vida.

II. Déficit Habitacional no Brasil

De acordo com dados da Fundação João Pinheiro (“FJP”), o déficit habitacional brasileiro estimado em 2022 somava mais de 5 milhões de moradias. Segundo estudo da FJP, o Sudeste representava 31% do déficit habitacional brasileiro.

O estado de São Paulo, por ser a unidade da federação mais rica, responsável pela maior fatia do PIB brasileiro com R\$ 1,62 trilhões (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ou “IBGE”, 2020) e também a área mais populosa, com aproximadamente 44 milhões de habitantes, concentra o maior mercado imobiliário do Brasil. Além de também apresentar um dos maiores déficits habitacionais com 1,2 milhão de unidades, Plano Estadual de Habitação do Estado de São Paulo (“PEH-SP”) entre 2011 e 2023.

III. Mercado Imobiliário na Região Metropolitana de São Paulo

Entre as regiões com maior representatividade na economia do país, a região metropolitana de São Paulo conta com uma população total de 21,6 milhões de pessoas (IBGE, 2024) e um PIB de aproximadamente R\$ 2,7 trilhão (IBGE, 2024), além de um déficit habitacional de 924 mil unidades, (PEH-SP, 2011-2023). Com esses fatores, a região também se torna um dos pontos de maior relevância no mercado imobiliário e agrega forte valor estratégico para empresas do setor, como é o caso da Companhia, que atuam no mercado de baixa renda. A maior parte do déficit habitacional encontra-se no segmento de baixa renda.

Mais especificamente na capital de São Paulo, foco de atuação da Companhia, encontram-se os maiores estoques do país.

IV. Demanda Imobiliária no Brasil

A geração e o comportamento da demanda por habitações no longo prazo são explicados por diversos fatores, destacando-se: (a) taxa de crescimento populacional; (b) crescimento da renda familiar; (c) número de pessoas por moradia; e (d) alteração na pirâmide etária.

a) Taxa de crescimento da população: Segundo o IBGE, em 2030 a população total brasileira atingirá aproximadamente 225 milhões de habitantes. Em paralelo, novas moradias serão necessárias para atender as famílias que se formarão em função do crescimento populacional.

(b) Crescimento da renda familiar: Apesar da volatilidade no crescimento econômico, o rendimento domiciliar per capita do Brasil cresceu cerca de 54% entre 2014 e 2022, conforme levantamento realizado pelo IBGE, auxiliando o mercado imobiliário brasileiro. Ademais, a recente estabilidade macroeconômica do Brasil resultou na redução da desigualdade social, o que é demonstrado pela redução do índice GINI, que mede a concentração de renda entre diferentes grupos socioeconômicos.

(c) Número médio de pessoas por moradia: O número médio de pessoas por moradia vem decrescendo no Brasil, atingindo em 2022 o número de 3 pessoas por domicílio particular (IBGE). De acordo com a Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados (“SEADE”), a expectativa é de que o número médio de pessoas por moradia no estado de São Paulo, em 2050 diminua para 2,5 fazendo com que a demanda por novas moradias cresça a um ritmo mais rápido que o crescimento populacional.

(d) Alteração na pirâmide etária: Nos últimos anos, a pirâmide etária brasileira tem sido alterada significativamente. A população, que hoje é majoritariamente composta por jovens adultos (15 a 29 anos) – cerca de 51 milhões de pessoas e 24% da população segundo o IBGE – envelhecerá até 2030, quando o Brasil deverá ter aproximadamente 37% de sua população com idade entre 25 e 49 anos.

V. Programa Minha Casa Minha Vida

O Programa Minha Casa Minha Vida foi criado em 2009 visando tornar a moradia mais acessível às famílias brasileiras, promovendo a produção ou aquisição de novas unidades

habitacionais para famílias de baixa renda. Entre os estados da federação, o que mais recebeu aportes foi o estado de São Paulo, atingindo aproximadamente um terço de todo financiamento do programa.

Por meio desse programa, o governo federal e o FGTS alocam recursos por área do território nacional, os quais estão sujeitos a revisão periódica. As empresas apresentam projetos de empreendimentos imobiliários às superintendências regionais da Caixa Econômica Federal (“Caixa”) e do Banco do Brasil, responsáveis por realizar análise prévia e autorizar o lançamento e comercialização.

Após conclusão da análise e comprovação da comercialização mínima exigida, é assinado o Contrato de Financiamento à Produção. Durante a obra, a Caixa ou o Banco do Brasil financiam o mutuário pessoa física e o montante é abatido da dívida da construtora. Os recursos são liberados conforme cronograma, após vistorias realizadas pela Caixa ou Banco do Brasil. Concluído o empreendimento, a construtora entrega as unidades aos mutuários. O acompanhamento da obra é feito pela Caixa, com a realização de medição mensal da obra em dia pré-determinado. O desembolso dos recursos do financiamento para aquisição do imóvel é realizado em até 5 (cinco) dias, contados a partir da consolidação das fontes de recursos (recebíveis, recursos próprios, financiamento).

O setor imobiliário de baixa renda é, atualmente, um dos segmentos do setor de construção civil que apresenta maior resiliência. Tal fato se deve principalmente pelas condições estruturais do Programa Minha Casa Minha Vida. O programa concede fonte de financiamento estável e condições adequadas de crédito à população de baixa renda que, somado ao grande déficit habitacional do país, permite que milhares de pessoas sejam elegíveis e tenham condições de aquisição da casa própria.

As principais alavancas do programa são recursos definidos e apropriados para crédito imobiliário ao consumidor final, subsídios direcionados às rendas mais baixas e um rígido e bem estruturado processo de crédito gerido pela Caixa, instituição financeira responsável pela operação do programa.

Adicionalmente, o mercado de incorporação e construção imobiliária em São Paulo é também caracterizado por um alto índice de pulverização de empresas que atuam no setor. De forma democrática, a atividade imobiliária gera oportunidade a empresas dos mais variados tamanhos e tempo de vida. Mesmo com a forte competição, o setor tem crescido de forma consistente em todas as faixas da renda, especialmente no segmento de habitação de interesse social por conta da consolidação do Programa Minha Casa Minha Vida, conforme pesquisa realizada pelo SECOV-SP. Apesar das oportunidades que a baixa renda traz ao mercado produtor, existe, na mesma medida, a exigência de um alto grau de excelência na operação, uma vez que os preços são muito justos e a necessidade de controles rígidos é indispensável. Trata-se de um mercado com baixa elasticidade de preço e, portanto, margens mais apertadas.

Adicionalmente, cumpre destacar que o Conselho Curador do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) aprovou em 03 de abril de 2025, medidas que alteraram o Programa MCMV.

V. Programa Pode Entrar (São Paulo)

Programa de licitação pública lançado pela Prefeitura de São Paulo, esse programa é administrado pela COHAB-SP (órgão especializado em políticas públicas envolvendo habitação). Do ponto de vista da Companhia, o programa é interessante tendo em vista que, a partir de sua contratação o empreendimento já é considerando 100% vendido, isto é, a Companhia não precisa envidar esforços de venda, evitando despesas como marketing e *stands* de venda.

A liberação dos pagamentos para a Companhia ocorrem de acordo com a evolução da obra. O programa contém condições subsidiadas para os clientes, com opções de financiamento de até 30 anos e é voltado para grupos de renda de até 6 salários mínimos.

No dia 27 de dezembro de 2023 a Plano&Plano informou aos seus acionistas e ao mercado em geral, através de comunicado ao mercado divulgado na mesma data, que assinou, contrato para venda de milhares de unidades habitacionais em determinados empreendimentos desenvolvidos pela Companhia e suas controladas. A COHAB está contratando a Companhia para construir, nesta fase, 3.640 unidades habitacionais, que correspondem a um volume geral de vendas 100% Plano&Plano de aproximadamente R\$ 692 milhões.

Posteriormente no dia 27 de setembro de 2024 a Plano&Plano informou aos seus acionistas e ao mercado em geral, através de comunicado ao mercado divulgado na mesma data, que assinou, contrato para venda de milhares de unidades habitacionais em determinados empreendimentos desenvolvidos pela Companhia e suas controladas. A COHAB está contratando a Companhia para construir, nesta fase, 1.907 unidades habitacionais, que correspondem a um volume geral de vendas 100% Plano&Plano de aproximadamente R\$ 374 milhões.

As obras de construção dos empreendimentos foram iniciadas no mês da contratação, devendo ser concluídas em cerca de 24 meses.

d. eventual sazonalidade

Diferentemente do setor de incorporação imobiliária focado no médio e alto padrão, o setor voltado a clientes de baixa renda tem uma sazonalidade menos acentuada. Todos os anos, uma pequena redução no ritmo de vendas ocorre nas últimas semanas de dezembro e no início de janeiro, devido às festas de final de ano e, mesmo que de maneira mais modesta, algum movimento de viagem do público alvo. Essa pequena redução nas vendas também acontece no mês de férias escolares, em julho de cada ano.

e. principais insumos e matérias primas, informando:

i. descrição das relações mantidas com fornecedores, inclusive se estão sujeitas a controle ou regulamentação governamental, com indicação dos órgãos e da respectiva legislação aplicável

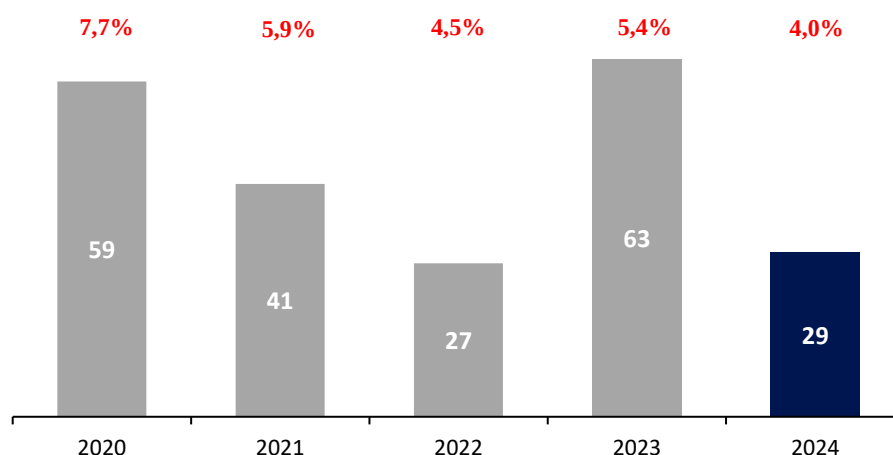
Alinhado como setor de construção civil voltado para habitação, a Companhia utiliza e adquire uma ampla variedade de insumos para a execução de suas obras. A Companhia trabalha no desenvolvimento e utilização de novas técnicas de construção, bem como em

seu processo e na utilização de materiais alternativos, como intuito de reduzir os custos e prazos de construção, mas garantindo resultados dentro da qualidade especificada.

A Companhia possui especificações rigorosas quanto à escolha dos seus fornecedores, que são baseadas na qualidade e preço dos produtos, no histórico de atuação e sua situação financeira. Além disso, a Companhia mantém controles de qualidade, de maneira a assegurar que os insumos atendam às especificações antes de sua instalação, minimizando assim eventuais custos e tarefas de reexecução e possibilitando atendimentos dentro dos prazos de garantia.

A Companhia busca e atua com parcerias de longa duração que otimizam a relação cliente/fornecedor no que diz respeito a planejamento da produção, prazos de entrega e atendimento da demanda de cada obra, além de minimizar a dificuldade de fornecimento em épocas de alta demanda de mercado. Considerando o grande volume de empreendimentos de construção dos quais a Companhia participa e o saudável relacionamento de longo prazo com os fornecedores, a Companhia conseguiu alcançar economias de escala em suas compras de materiais e serviços, garantindo as entregas das obras nos prazos contratados e com impactos positivos nos custos de obra, tendo sido observada uma redução nos custos em aproximadamente R\$ 219 milhões em 4 anos, com uma média de 5,5% do custo total, conforme indicado no gráfico abaixo:

Economia de custos nas construções entregues pela Plano & Plano (R\$ mm) e % do custo total



Fonte: Plano & Plano

ii. eventual dependência de poucos fornecedores

A Companhia tem contratos com grandes fornecedores estratégicos para aquisição dos insumos utilizados na construção dos seus empreendimentos. Os maiores fornecedores da Companhia, em termos de volume são: (i) Gerdau e Arcelor Mittal, para fornecimento de aço; (ii) Portital, para fornecimento de blocos; e (iii) SuperMix, PoliMix, EngeMix e Intercement, para fornecimento de concreto.

Em termos gerais, a Companhia compra produtos para suas obras com base no cronograma físico de um determinado empreendimento. De maneira geral, o

relacionamento de longo prazo com esses fornecedores e a escala de compras da Companhia permitem manter os cronogramas de produção e entrega dentro das necessidades de cada obra, mantendo os custos reduzidos e sem necessidade de constituir estoques reguladores relevantes de matéria prima dentro das obras.

iii. eventual volatilidade dos preços de insumos e matérias primas

Nenhum insumo de construção, isoladamente, tem participação significativa nos custos totais da obra. Desta forma, a flutuação do preço de qualquer insumo isolado não causa impacto relevante nos resultados da Companhia. A maior parte dos custos tem variações alinhadas ao Índice Nacional de Custo de Construção (INCC).

a. Montante total de receitas provenientes do cliente

Não há clientes relevantes que sejam responsáveis por mais de 10% da receita líquida da Companhia, nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022, uma vez que o mercado consumidor de incorporações é extremamente pulverizado.

b. Segmentos operacionais afetados pelas receitas provenientes do cliente

Não há clientes relevantes que sejam responsáveis por mais de 10% da receita líquida da Companhia, nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022, uma vez que o mercado consumidor de incorporações é extremamente pulverizado.

a. necessidade de autorizações governamentais para o exercício das atividades e histórico de relação com a administração pública para obtenção de tais autorizações

O exercício das atividades da Companhia está sujeito ao cumprimento de leis federais, estaduais e municipais, assim como a regulamentos e à obtenção de alvarás, licenças e autorizações específicas relacionadas à construção, zoneamento, uso e ocupação do solo, proteção do meio ambiente e do patrimônio artístico, cultural e histórico, quando aplicável, bem como de seu entorno, assim como desapropriações, intervenções urbanísticas e gerais do poder público, restrições convencionais de loteamentos e regras de vizinhança que incluem, além das posturas urbanísticas, horários específicos e outras restrições para execução de determinadas atividades.

A Companhia necessita de aprovações de órgãos públicos que em sua maioria envolvem prefeituras locais, secretarias de obras e meio ambiente, bem como corpo de bombeiros, exigidas conforme a legislação aplicável, referentes, mas não se limitando a, por exemplo, aprovação prévia de projetos arquitetônicos dos empreendimentos imobiliários, autorizações para o início das obras, incluindo para atividades de preparação dos terrenos, tais como a autorização para supressão de vegetação nativa e terra planagem, e formalização de término de obra (expedição de alvarás de construção e certificado de conclusão de obra, também denominado de “habite-se”). Historicamente, a Companhia sempre obteve as autorizações governamentais necessárias para o desenvolvimento de seus empreendimentos, respeitando todos preceitos legais e éticos.

Na hipótese de violação ou descumprimento das normas decorrentes da regulamentação acima elencada, e/ou falha na obtenção ou renovação das licenças, alvarás e autorizações aplicáveis, a Companhia pode vir a sofrer sanções administrativas, tais como imposição de multas, embargo de obras, suspensão ou cancelamento de licenças, alvarás e autorizações necessárias para a operação dos empreendimentos imobiliários, além de outras penalidades civis e criminais cabíveis, dependendo da violação e de sua gravidade.

Regulamentação Relativa à Atividade Imobiliária

A atual regulamentação imobiliária versa sobre a atividade de incorporação imobiliária, zonas de restrições e questões ambientais. A Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor (“Código Civil”), a Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme em vigor (“Lei de Registros Públicos”), a Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme em vigor (“Lei de Incorporações Imobiliárias”) e a Lei Federal nº 14.382, de 27 de junho de 2022, conforme em vigor, que dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos, disciplinam a atividade de incorporação imobiliária, bem como a propriedade de bens imóveis e os registros à estas atinentes, como condição de eficácia dos de venda ou outros envolvendo imóveis. O Código Civil disciplina os diferentes tipos de condomínio, incluindo o condomínio edilício, os direitos reais dos bens imóveis, bem como exige, via de regra, que toda e qualquer alienação, constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis observe a forma de escritura pública, desde que o valor do imóvel seja superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no país. Excetua-se desta condição, em razão de disposição de Lei Específica (Lei nº 9.514/1997 e Lei de Incorporação, definidas abaixo),

os casos de operação envolvendo o Sistema Financeiro Imobiliário (“SFI”) e o Sistema Financeiro de Habitação (“SFH”), dentre outros previstos em lei, cujas operações poderão ser celebradas por instrumento particular com efeitos de escritura pública. As assinaturas dos referidos instrumentos públicos podem ser feitas fisicamente, em qualquer cartório de notas do Brasil ou ainda, eletronicamente, desde que as partes tenham certificação digital ICP-Brasil, e-notariado ou outra forma de certificação de autenticidade de sua assinatura. Todavia, para escrituras eletrônicas, a escolha do tabelionato se restringe aos cartórios de notas da circunscrição do imóvel. Todas estas transações devem, ainda, ser registradas junto aos cartórios de registro de imóveis competentes.

Além da incorporação imobiliária, também faz parte do escopo de atividades exercidas pela Companhia a locação de imóveis urbanos que, por sua vez, é regulamentada pelas disposições do Código Civil e da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme em vigor (“Lei do Inquilinato”).

A Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, conforme em vigor (“Código de Defesa do Consumidor”), também é comumente aplicável para regular alguns modelos de negociações de compra e venda de unidades imobiliárias constituídas por incorporações imobiliárias, como é o caso da atividade desenvolvida pela Companhia.

Incorporação Imobiliária

A incorporação imobiliária é regida pela Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme em vigor (“Lei de Incorporação”), que define incorporação imobiliária como a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas. A iniciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias caberão ao incorporador, que somente poderá ser: (i) o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário do terreno; (ii) o construtor; (iii) o corretor de imóveis; ou (iv) o ente da Federação imitido na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso ou o cessionário deste, conforme comprovado mediante registro no registro de imóveis competente.

Conforme dispõe a mencionada legislação, os principais deveres do incorporador são: (i) registrar o empreendimento no cartório de registro de imóveis, com a apresentação de todos os documentos e certidões exigidos legalmente na Lei de Incorporações; (ii) comercializar as unidades somente após o efetivo registro do memorial de incorporação no cartório de registro de imóveis, devendo, obrigatoriamente, fazer constar o número de registro aprovada do empreendimento nos materiais de publicidade e contratos celebrados com os adquirentes das unidades; (iii) providenciar a construção da edificação, a entrega e o prazo; (iv) transferir ao comprador a propriedade da unidade vendida; e (v) registrar a planta da construção, a especificação e a convenção do condomínio no cartório de registro de imóveis. Para efetivação da incorporação, poderá ser fixado prazo de carência de até 180 dias, desde que previstas as suas condições, dentro do qual será facultado ao incorporador desistir do empreendimento, prazo esse que não poderá ultrapassar o termo final do prazo da validade do registro ou, se for o caso, de sua revalidação.

A construção da edificação pode ser contratada e paga pelo incorporador ou pelos proprietários finais das unidades. A legislação brasileira prevê três regimes de construção de edificações em uma incorporação: (i) construção sob o regime de empreitada (ii)

construção sob o regime de administração e (iii) construção realizada diretamente pelo incorporador. A construção sob o regime de empreitada pode ser de duas espécies diferentes: a preço fixo, convencionado antes do início da construção, e a preço reajustável, por índices previamente determinados pelas partes contratantes.

Na construção contratada sob o regime de administração, os adquirentes das unidades da edificação em construção pagam o custo integral da obra em bases proporcionais e mensais. Portanto, os contratos de compra e venda não preveem o preço de venda unitário. Na construção diretamente realizada pelo incorporador, este constrói em terreno próprio e realiza a venda das unidades autônomas por preço global compreendendo a quota do terreno e construção.

A Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018, conforme em vigor (“Lei nº 13.786/2018”), alterou a Lei de Incorporação, passando a exigir que os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária devem ser iniciados por quadro- resumo, que deverá conter: (i) o preço total a ser pago pelo imóvel; (ii) o valor da parcela do preço a ser tratada como entrada, a sua forma de pagamento, com destaque para o valor pago à vista, e os seus percentuais sobre o valor total do contrato; (iii) o valor referente à corretagem, suas condições de pagamento e a identificação precisa de seu beneficiário; (iv) a forma de pagamento do preço, com indicação clara dos valores e vencimentos das parcelas; (v) os índices de correção monetária aplicáveis ao contrato e, quando houver pluralidade de índices, o período de aplicação de cada um; (vi) as consequências do desfazimento do contrato, seja por meio de distrato, seja por meio de resolução contratual motivada por inadimplemento de obrigação do adquirente ou do incorporador, com destaque negrito para as penalidades aplicáveis e para os prazos para devolução de valores ao adquirente; (vii) as taxas de juros eventualmente aplicadas, se mensais ou anuais, se nominais ou efetivas, o seu período de incidência e o sistema de amortização; (viii) as informações acerca da possibilidade do exercício, por parte do adquirente do imóvel, do direito de arrependimento previsto no art. 49 do Código de Defesa do Consumidor, em todos os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do incorporador ou do estabelecimento comercial; (ix) o prazo para quitação das obrigações pelo adquirente após a obtenção do auto de conclusão da obra pelo incorporador; (x) as informações acerca dos ônus que recaiam sobre o imóvel, em especial quando o vinculem como garantia real do financiamento destinado à construção do investimento; (xi) o número do registro do memorial de incorporação, a matrícula do imóvel e a identificação do cartório de registro de imóveis competente; e (xii) o termo final para obtenção do auto de conclusão da obra (habite-se) e os efeitos contratuais da intempestividade prevista no art. 43-A desta Lei.

Identificada a ausência de quaisquer das informações obrigatórias estabelecidas, será concedido prazo de 30 (trinta) dias para aditamento do contrato e saneamento da omissão, sob pena de se caracterizar justa causa para rescisão contratual por parte do adquirente.

Com o intuito de normatizar matérias amplamente debatidas no âmbito do poder judiciário, a partir da Lei nº 13.786/2018, a Lei de Incorporação passou a prever que: (i) a entrega do imóvel em até 180 (cento e oitenta) dias corridos da data estipulada contratualmente como data prevista para conclusão do empreendimento, desde que expressamente pactuado, de forma clara e destacada, não dará causa à resolução do contrato por parte do adquirente nem ensejará o pagamento de qualquer penalidade pelo

incorporador; e (ii) em caso de desfazimento do contrato celebrado com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente, a integralidade da comissão de corretagem e a pena convencional, que não poderá exceder a 25% (vinte e cinco) por cento da quantia paga, ou 50% (cinquenta por cento) no caso de incorporação submetida ao regime de afetação.

Regime Especial Tributário do Patrimônio de Afetação

A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, alterou a Lei de Incorporação, criando o Regime Especial de Tributação do Patrimônio de Afetação (“RET”). Os incorporadores podem optar por vincular um determinado empreendimento ao regime de patrimônio de afetação, a fim de submetê-lo a um regime tributário mais favorável. Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo, no cartório de registro de imóveis competente, de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno, exceção feita nos casos de conjunto de edificações cuja implantação será faseada, nos termos da Lei federal nº 4.864 de 29 de novembro de 1965, nos quais a intenção de sujeitar a incorporação desdobrada ao regime especial do patrimônio de afetação deve ser feita no momento do registro do memorial da incorporação imobiliária. De acordo com esse regime, o terreno e os objetos construídos sobre ele, investimentos financeiros no terreno e qualquer outro bem e direito a ele relativo são segregados para beneficiar a construção de tal incorporação e a entrega das unidades autônomas aos proprietários finais, sendo separados, dessa forma, dos demais ativos do incorporador e de outros patrimônios de afetação por ele constituídos. Os ativos do patrimônio de afetação não têm nenhuma conexão com as outras propriedades, direitos e obrigações do incorporador, incluindo outros ativos anteriormente apropriados, e somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades aos proprietários finais. Os ativos segregados não se submetem à falência e não são afetados em caso de falência ou insolvência do incorporador. Os efeitos da decretação da falência ou insolvência civil do incorporador não atingem os patrimônios de afetação constituídos, valores são usualmente mais altos quando comparados àqueles praticados pelo SFH.

Incumbe, ainda, ao incorporador (i) promover todos os atos necessários à boa administração e à preservação do patrimônio de afetação, inclusive mediante adoção de medidas judiciais; (ii) manter apartados os bens e direitos objetos de cada incorporação; (iii) diligenciar a captação dos recursos necessários à incorporação e aplicá-los na forma prevista na Lei de Incorporação, cuidando de preservar os recursos necessários à conclusão da obra; (iv) manter e movimentar os recursos financeiros do patrimônio de afetação em conta de depósito aberta especificamente para tal fim; (vi) manter escrituração contábil completa, ainda que esteja desobrigado pela legislação tributária.

Sistema Financeiro Imobiliário

A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor (“Lei nº 9.514/1997”), conforme alterada, criou o SFI, dispondo sobre a concessão, a aquisição e a securitização de créditos imobiliários. Este sistema visa a fomentar mercados primários (empréstimos) e mercados secundários (negociação de valores mobiliários lastreados em recebíveis) para financiamento de bens imóveis, por meio da criação de condições vantajosas de remuneração e instrumentos especiais de proteção de direitos de credores. Dentre as principais inovações do SFI, destacam-se a admissão de capitalização de juros e a vedação à estipulação de correção monetária com periodicidade inferior a 12 meses que deixou de ser aplicável aos financiamentos imobiliários com prazo superior a 36 meses.

Os seguintes tipos de garantia são aplicados às operações de financiamento aprovadas pelo SFI: (i) hipoteca; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis; (iii) caução de direitos creditórios decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis; (iv) alienação fiduciária de coisa imóvel; e (v) anticrese.

Por fim, entre as matérias tratadas pela Lei nº 9.514/1997, merece destaque a securitização de créditos imobiliários, onde permitiu-se a criação de um veículo específico para essa modalidade de securitização, com características específicas, como o regime fiduciário, tornando a estrutura menos custosa e mais atraente. A securitização de créditos no âmbito do SFI é feita por companhias securitizadoras de créditos imobiliários, instituições não financeiras constituídas sob a forma de sociedades por ações, e registradas perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) como companhias securitizadoras. Tais companhias têm a finalidade de adquirir e securitizar créditos imobiliários, por meio da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”) ou outros títulos e valores mobiliários (debêntures, notas etc.) lastreados por referidos créditos. Os CRIs são títulos de crédito de emissão exclusiva das companhias securitizadoras imobiliárias, com lastro em créditos imobiliários, livremente negociáveis, constituindo promessa de pagamento em dinheiro. Dentre as características desses títulos, destacam-se: (i) a emissão em forma escritural; (ii) a possibilidade de pagamento parcelado; (iii) a possibilidade de estipulação de taxas de juros fixas ou flutuantes; (iv) a possibilidade de previsão de reajuste; (v) o registro e negociação por meio de sistemas centralizados de custódia e liquidação financeira de títulos privados; (vi) a possibilidade de instituição de regime fiduciário, afetando os créditos a determinados CRIs emitidos (constituindo, assim, um patrimônio separado similar ao existente na incorporação imobiliária); e (vii) estipulação de garantia flutuante sobre o ativo da companhia emissora.

Legislação Municipal

Abaixo são descritos os principais aspectos legais exigidos em âmbito municipal nos principais mercados consumidores da Companhia. Sobre o assunto, vale destacar que o processo de planejamento municipal é disciplinado pelos artigos 182 e 183 da Constituição Federal e pelas normas gerais disciplinadas pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, conforme em vigor, conhecida como Estatuto da Cidade.

Município de São Paulo

A Lei Municipal de parcelamento, uso e ocupação do solo foi promulgada sob nº 16.401, de 22 de março de 2016, conforme em vigor, também conhecida como Lei de Zoneamento (“Lei de Zoneamento”), dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo do município de São Paulo, estabelecendo requisitos urbanísticos e técnicos e condicionando os projetos de loteamento, desmembramento e desdobro à prévia aprovação da prefeitura. Além disso, a lei descreve as categorias de uso admitidas e suas respectivas características, dividindo o território de São Paulo em zonas de uso com localização, limites e perímetros especificados.

A Lei de Zoneamento, após a aprovação da Lei Municipal nº 17.975, de 8 de julho de 2023, conforme em vigor, que aprovou o Plano Diretor e instituiu o Sistema de Planejamento do município de São Paulo, sendo regulamentada por diversos decretos municipais. O Plano Diretor constitui instrumento orientador dos processos de

transformação do espaço urbano e de sua estrutura territorial, servindo de referência para a ação de todos os agentes públicos e privados que atuam no município de São Paulo. Nesse sentido, estabelece os objetivos estratégicos e diretrizes gerais da estrutura urbana, os objetivos e diretrizes por áreas diferenciadas de planejamento e os instrumentos para a sua implantação.

A Lei Municipal nº 16.642, de 9 de maio de 2017, regulamentada pelo Decreto nº 57.776, de 7 de julho de 2017, aprovou o Código de Obras e Edificações do município de São Paulo, que dispõe sobre as regras gerais e específicas a serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução, manutenção e utilização de obras e edificações, dentro dos imóveis, no município de São Paulo, bem como prevê as sanções e multas cabíveis em caso de desobediência a tais regras.

Programa Minha Casa Minha Vida

O modelo de negócios da Companhia, aliado às particularidades do estoque de terrenos, permite atuar em todas as faixas de renda do Programa Minha Casa Minha Vida, e que tem objetivo de estimular a aquisição de moradia nas populações de renda mais baixa. O Programa Minha Casa Minha Vida atua por meio da concessão de subsídios governamentais para a compra e regularização imóveis. Para mais informações sobre as características gerais do Programa Minha Casa Minha Vida, vide item 1.4 – Informações sobre produtores e serviços relativos aos segmentos operacionais, (a) características do processo de produção, deste Formulário de Referência.

Crédito corporativo

O objetivo é proporcionar a empresas uma linha de crédito para financiamento de infraestrutura do empreendimento, interna e/ou externa — como asfalto, saneamento básico, luz elétrica — com recursos do Tesouro Nacional, para produção de empreendimentos habitacionais financiados pelo operador financeiro. O valor máximo de empréstimo será de até 100% do custo total da infraestrutura, vinculado à produção do empreendimento financiado no operador financeiro e observada à capacidade de pagamento da empresa. A liberação de recursos será efetivada de acordo com o cronograma aprovado pelo operador financeiro.

O mercado imobiliário brasileiro depende em grande parte da disponibilidade de crédito no setor. Portanto, as políticas governamentais relativas ao crédito têm um impacto significativo no financiamento de propriedades e, conseqüentemente, na oferta e demanda de imóveis.

Esse setor é altamente regulado, e os recursos para financiamento provêm principalmente do FGTS e dos depósitos em poupança. O FGTS é uma contribuição obrigatória de 8% sobre a folha de pagamento dos empregados com regime empregatício, administrado pela Caixa Econômica Federal.

Existem três principais sistemas para concessão de financiamentos imobiliários:

- Sistema Financeiro da Habitação (“SFH”): Criado pela Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, com o propósito de facilitar a compra e construção da casa própria, especialmente para a faixa de menor renda. É vedada a aplicação dos

recursos em terrenos não construídos, exceto quando parte de uma operação destinada à construção da habitação. Os recursos para financiamentos no SFH vêm principalmente do FGTS e da poupança.

- Sistema de Carteira Hipotecária: Nesse sistema, as instituições financeiras utilizam seus próprios recursos para conceder créditos, permitindo a aquisição de imóveis de maior valor, sem limites máximos de financiamento ou prazos preestabelecidos.
- Sistema Financeiro Imobiliário (“SFI”): Instituído pela Lei nº 9.514/1997, o SFI regula a concessão, aquisição e securitização de créditos imobiliários. Esse sistema visa fomentar os mercados primário (empréstimos) e secundário (negociação de valores mobiliários lastreados em recebíveis) para financiamento de bens imóveis, oferecendo condições vantajosas de remuneração e instrumentos de proteção aos credores.

b. principais aspectos relacionados ao cumprimento das obrigações legais e regulatórias ligadas a questões ambientais e sociais pelo emissor

A Companhia está em consonância com a legislação e normas ambientais vigentes, atuando em observância às questões ambientais em todas as fases do negócio, incluindo (i) pré-construção, correspondente à aquisição de terrenos; (ii) projeto e construção de seus empreendimentos, envolvendo desde a montagem do estande de vendas e realização de obras preliminares até a finalização do empreendimento; e (iii) pós-venda. Com foco contínuo no crescimento sustentável, a Companhia adota certas práticas para aumentar ainda mais seu comprometimento com a proteção do meio ambiente. Neste sentido, incentiva o desenvolvimento de projetos e de novas tecnologias que proporcionem a redução da geração de resíduos, o uso racional dos recursos naturais e a utilização de materiais com menor impacto ambiental negativo.

Em consequência da necessidade de atendimento à legislação ambiental e do compromisso da Companhia com a qualidade ambiental, ao prospectar terrenos para desenvolver seus empreendimentos, a Companhia procura considerar todos os aspectos ambientais necessários, com ênfase para análise da existência de mananciais, identificação da tipologia da cobertura vegetal e da localização destes terrenos quanto à proximidade com áreas de preservação permanente, áreas de interesse artístico e/ou histórico. Além disso, a Companhia também busca realizar a verificação das atividades pretéritas desenvolvidas nos imóveis para identificação de potencial risco de contaminação ambiental (solo e águas subterrâneas).

A implantação de empreendimentos imobiliários normalmente implica a execução de terraplanagens, assim como, em muitos casos, a supressão ou poda de vegetação. Essas atividades dependem da prévia autorização dos órgãos ambientais. Como condição para emissão de tais autorizações, tais órgãos normalmente exigem medidas compensatórias - estabelecidas, geralmente, em termos de compromisso ambientais -, como, por exemplo, o plantio de mudas e até mesmo a aquisição de áreas de floresta com extensão no mínimo equivalente às áreas objeto da supressão e/ou intervenção. Intervenções não autorizadas nessas áreas ou o corte ou poda de vegetação nativa sem autorização caracteriza infração

ambiental, sujeitando o responsável a penalidades administrativas como multas e embargos de atividade, assim como gerar responsabilização nas esferas civil e criminal.

Licenças e Autorizações Ambientais

A Política Nacional do Meio Ambiente, instituída pela Lei Federal nº. 6.938, de 31 de agosto de 1981 (“Lei nº 6.938/81”), e suas alterações posteriores, determina que a instalação, construção, ampliação e operação de empreendimentos e atividades que utilizam recursos ambientais ou que apresentam potencial poluidor está condicionada ao prévio licenciamento ambiental perante o órgão ambiental competente. Ainda, as licenças emitidas necessitam de renovação periódica, a qual deve ser solicitada, em regra, com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias da expiração de seu prazo de validade, para que esse fique automaticamente prorrogado até a manifestação definitiva do órgão ambiental competente (artigo 14, §4º, da Lei Complementar nº 140, de 8 de dezembro de 2011). A legislação estadual e os órgãos ambientais poderão prever prazos diferentes para renovação das licenças.

O processo de licenciamento ambiental regulado pela Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente (“CONAMA”) nº 237/97 (“Resolução CONAMA nº 237/97”) compreende um sistema composto por três fases representadas por licenças sequenciais:

- (i) Licença Prévia: concedida na fase preliminar do planejamento do empreendimento ou atividade, aprovando a sua localização e concepção, atestando a viabilidade ambiental e estabelecendo os requisitos básicos e condicionantes a serem atendidos nas próximas fases de sua implementação;
- (ii) Licença de Instalação: autoriza a instalação do empreendimento ou atividade de acordo com as especificações constantes dos planos, programas e projetos aprovados, incluindo as medidas de controle ambiental e condicionantes, da qual constituem motivo determinante; e
- (iii) Licença de Operação: autoriza a operação da atividade ou empreendimento, após a verificação do efetivo cumprimento do que consta das licenças anteriores, com as medidas de controle ambiental e condicionantes determinadas para operação.

Os requisitos para essas licenças podem variar de acordo com as atividades realizadas e do local onde o empreendimento ou atividade está localizado.

A Resolução CONAMA nº 237/1997 define de forma geral quais empreendimentos são considerados potencialmente poluidores. No rol previsto pela resolução destaca-se a realização de obras civis que incluem as seguintes atividades: (i) rodovias, ferrovias, hidrovias e metropolitanos; (ii) barragens e diques; (iii) canais para drenagem; (iv) retificação de curso de água; (v) abertura de barras, embocaduras e canais; (vi) transposição de bacias hidrográficas; e (vii) outras obras de arte. Está previsto ainda o licenciamento para parcelamento do solo, estações de tratamento de água e esgoto sanitário, dragagem e derrocamentos em corpos d’água e a recuperação de áreas contaminadas ou degradadas.

Os estados e municípios têm competência para editar legislação própria para complementação das atividades sujeitas ao licenciamento ambiental previstas na Resolução CONAMA nº. 237/1997.

Cabe ao órgão ambiental competente definir os critérios de exigibilidade, as especificidades, riscos ambientais, porte e outras características dos empreendimentos ou atividades adicionais. Assim, mesmo que determinada atividade não esteja expressamente relacionada na legislação aplicável, o órgão ambiental pode requerer o licenciamento por entender que se trata de atividade que, por suas características e/ou localização, seja efetiva ou potencialmente poluidora.

Em 9 de dezembro de 2011, foi publicada a Lei Complementar nº 140 (“Lei Complementar nº 140/2011”), a qual fixa normas para a atuação da União, Estados e Municípios, relativas às ações administrativas decorrentes do exercício de competência comum. A Lei Complementar nº 140/2011 manteve a disposição de que, em regra, o licenciamento será conduzido pelo ente estatal, tal como previsto na Resolução CONAMA nº 237/1997. Nesse sentido, compete ao órgão ambiental municipal somente o licenciamento ambiental de empreendimentos e atividades de impacto ambiental local ou que lhe forem delegadas pelo Estado por instrumento legal ou convênio.

No estado de São Paulo, os condomínios verticais com mais de 200 (duzentas) unidades habitacionais, e/ou terreno com área acima de 50.000 m² que não sejam servidos por redes de água e de coleta de esgotos, guias e sarjetas, energia e iluminação pública, estão sujeitos à aprovação do GRAPROHAB - Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo. Além disso, caso os terrenos em que o empreendimento será implantado estejam localizados em área de preservação permanente, em área de proteção dos mananciais (APM) ou em área de proteção ambiental com terreno superior à 10.000 m², o empreendimento também deverá ser submetido ao crivo do GRAPROHAB.

A Companhia busca se manter regularizada quanto ao licenciamento ambiental de seus empreendimentos. A construção e a manutenção das vendas dos projetos podem sofrer atraso devido à dificuldade ou à demora na obtenção das licenças necessárias, no processo de remediação das contaminações, ou mesmo devido à dificuldade de atendimento às exigências estabelecidas por órgãos ambientais, no curso do processo de licenciamento.

A ausência de licenças pode sujeitar o infrator a sanções criminais e administrativas, a exemplo de multas e embargos, bem como à responsabilidade pela reparação do dano ambiental na esfera civil.

Cadastro Técnico Federal

A Política Nacional de Meio Ambiente instituiu o Cadastro Técnico Federal (“CTF”) cujo registro é obrigatório para as pessoas físicas ou jurídicas que se dedicam às atividades previstas taxativamente no rol da Instrução Normativa IBAMA nº 13/2021.

Para algumas atividades, a Lei Federal nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, dispõe que o registro no CTF requer o pagamento trimestral da Taxa de Controle e Fiscalização Ambiental (“TCFA”), o qual deverá ser realizado até o quinta dia útil do mês subsequente a cada trimestre do ano civil, bem como a entrega do relatório anual de atividades. As

atividades sujeitas ao recolhimento da TCFA estão elencadas na Instrução Normativa IBAMA nº 13/2021. O relatório, por sua vez, diz respeito às atividades desenvolvidas no ano anterior e deve ser submetido ao IBAMA pelos sujeitos passivos de pagamento da TCFA até 31 de março de cada ano.

De acordo com a Instrução Normativa nº 13/2021 do IBAMA, a realização de obras civis e outras construções (conceito este que engloba a construção de empreendimentos imobiliários), bem como o consumo de madeira e subprodutos florestais para a construção civil, são consideradas atividades sujeitas a registro, mas não ao pagamento da TCFA. Consequentemente, não há necessidade de elaboração do relatório anual de atividades.

A falta de registro no CTF, quando exigível, constitui infração administrativa punível com multa de até R\$ 9.000,00 (nove mil reais), a depender do porte da empresa.

Unidades de Conservação

Os Governos Federal, estadual e municipal podem criar espaços territoriais sujeitos a um regime especial de administração e proteção ambiental, onde as atividades humanas sejam restritas, de acordo com sua característica natural. Trata-se das Unidades de Conservação, que englobam, por exemplo, os parques e as áreas especialmente protegidos regidos pela Lei Federal nº 9.985/2000.

A localização de empreendimentos dentro ou no entorno de Unidades de Conservação pode acarretar limitações no uso da propriedade e ensejam na obtenção de anuência do órgão gestor da Unidade de Conservação afetada.

Áreas de Preservação Permanente

As Áreas de Preservação Permanente (“APPs”) são áreas especialmente protegidas em virtude da sua importância ambiental. De acordo com a Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012 (“Código Florestal”), são consideradas APPs, dentre outras, a faixa marginal de corpos d'água, nascentes e topos de morro. A supressão de vegetação em APP somente será autorizada em caso de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto. O art. 3º do Código Florestal relaciona de forma exemplificativa as hipóteses que autorizam a intervenção e a supressão nas APP, abrindo a possibilidade de serem incluídas outras atividades similares devidamente caracterizadas e motivadas em procedimento administrativo próprio, quando inexistir alternativa técnica e locacional ao empreendimento proposto, definidas em ato do Chefe do Poder Executivo Federal.

Previamente à emissão da autorização para a supressão de vegetação em APP, o órgão ambiental competente indicará as medidas mitigadoras e compensatórias que deverão ser adotadas pelo empreendedor.

De acordo com o Decreto Federal nº 6.514, de 22 de julho de 2008 (“Decreto nº 6.514/2008”), cortar árvores em APP sem a devida autorização, pode ensejar a imposição de multas, que variam de R\$5.000,00 a R\$20.000,00 por hectare ou fração, ou R\$ 500,00 por árvore, metro cúbico ou fração.

Recursos Hídricos

De acordo com a Política Nacional de Recursos Hídricos (Lei Federal n. 9.433 de 8 de janeiro de 1997), a outorga é o ato administrativo que confere ao outorgado o direito de uso dos recursos hídricos superficiais ou subterrâneos por prazo determinado, mediante o atendimento a condicionantes expressamente determinadas pelo órgão gestor dos recursos hídricos. Além da outorga, a perfuração e o tamponamento de poços tubulares estão sujeitos a autorizações específicas temporárias, por meio das quais o órgão gestor autoriza a perfuração do poço, pelo prazo e condições previstas expressamente no respectivo ato, e autoriza a sua lacração.

Em termos gerais, a legislação federal dispõe que estão sujeitos à obtenção de outorga e de autorização os seguintes usos de recursos hídricos: (i) derivação ou captação; (ii) lançamento de efluentes e/ou efluentes líquidos; e (iii) a perfuração e tamponamento de poços tubulares. No caso de utilização da rede pública de esgoto para o despejo de efluente sanitário e/ou industrial, a concessionária do serviço é responsável pela obtenção da outorga e o interessado (por exemplo, a Companhia) deve solicitar à concessionária a ligação à rede pública. Caso não seja possível nas condições atuais dos sistemas, a concessionária apresentará as obras complementares necessárias para prolongamento ou reforço da rede. É importante destacar ainda que o rebaixamento do lençol freático, por exemplo, para a construção de subsolos, pode estar sujeito à obtenção de outorga.

A legislação dispõe que se considera infração administrativa, dentre outras, a utilização de recursos hídricos para qualquer finalidade sem a respectiva outorga ou em desacordo com as condições estabelecidas, bem como a perfuração ou utilização de poços tubulares sem a devida autorização.

Patrimônio Histórico e Arqueológico

Em áreas com potencial ocorrência de sítios arqueológicos e áreas de interesse histórico e cultural, é necessária a anuência do órgão gestor, previamente a qualquer interveniência. Cabe ao Centro Nacional de Arqueologia (CNA), órgão integrante do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), a elaboração de políticas e estratégias para a gestão do patrimônio arqueológico, bem como, a modernização dos instrumentos normativos e de acompanhamento das pesquisas arqueológicas.

Resíduos Sólidos

A Lei Federal nº 12.305, de 2 de agosto de 2010, estabelece que as empresas de construção civil, tal como a Companhia, devem, obrigatoriamente, elaborar planos de gerenciamento de resíduos sólidos, com o conteúdo mínimo previsto na norma (“Política Nacional de Resíduos Sólidos”).

A Resolução CONAMA nº 307/2002 estabelece as etapas que devem ser contempladas nos planos de gerenciamento de resíduos da construção civil (“PGRCC”):

- (i) Caracterização: identificação e quantificação dos resíduos gerados;
- (ii) Triagem: deverá ser realizada, preferencialmente, pelo gerador na origem, ou ser realizada nas áreas de destinação licenciadas para essa finalidade, respeitadas as classes de resíduos;
- (iii) Acondicionamento: confinamento dos resíduos até a etapa de transporte, assegurando, sempre que possível, as condições de reutilização e de reciclagem;
- (iv) Transporte: em conformidade com as etapas anteriores e de acordo com as normas técnicas vigentes para o transporte de resíduos; e
- (v) Destinação.

Tais normas preveem expressamente a impossibilidade de destinação de resíduos a aterros domiciliares, áreas de “bota-fora”, encostas, corpos d’água, lotes vagos e em outras áreas protegidas por lei sem que seja obtida a devida licença ambiental.

Destaca-se que os PGRCCs de empreendimentos e atividades não sujeitos ao licenciamento ambiental deverão ser apresentados juntamente com o projeto do empreendimento para análise pelo órgão competente do Poder Público Municipal. Quando o empreendimento ou atividade for sujeito ao licenciamento ambiental, o PGRCC deverá ser analisado dentro do processo de licenciamento, junto aos órgãos ambientais competentes.

A Companhia busca, sempre, obter todas as licenças ambientais necessárias para a gestão dos resíduos da construção civil e, conseqüentemente, apresenta o projeto de seus empreendimentos para análise do órgão competente.

A disposição inadequada dos resíduos sólidos, bem como os acidentes decorrentes do transporte desses resíduos, pode ser um fator de contaminação de solo e de águas subterrâneas e ensejar a aplicação de sanções nas esferas administrativa e penal, sem prejuízo de eventual obrigação de recuperação do dano causado ao meio ambiente. Vide sub item “Responsabilidade Ambiental”.

Visando a adequação à legislação vigente, em especial à Portaria nº 582, de 05 de dezembro de 2012, do Ministério das Cidades, a qual dispõe sobre o Sistema de Avaliação de Conformidade de Empresas de Serviços e Obras de Construção Civil (“SIAC”), foi implantado desde o ano de 2012, o Programa de Gestão de Resíduos da Construção Civil. Neste programa, por meio de ações preventivas e constantes, a Companhia busca o desenvolvimento de soluções para a reutilização e reciclagem de resíduos, descarte de materiais, dentre outros procedimentos relativos à correta destinação de resíduos em suas obras.

A Companhia realiza o Cadastro de Grandes Geradores de Resíduos Sólidos junto às prefeituras municipais, que indica o fornecedor cadastrado e, conseqüentemente, o destino licenciado.

Áreas Contaminadas

As contaminações de solo e/ou águas subterrâneas representam passivos ambientais que devem ser administrados com cautela, uma vez que a pretensão reparatória do dano ambiental é imprescritível. Em outras palavras, a responsabilidade por dano ambiental não se extingue por decurso de prazo. São consideradas áreas contaminadas aquelas em que comprovadamente houve poluição ocasionada pela disposição, acúmulo, armazenamento ou infiltração de substâncias tóxicas ou resíduos, implicando impactos negativos sobre o meio ambiente.

A contaminação pode ser causada por substâncias acumuladas, armazenadas, enterradas ou infiltradas de forma planejada, acidental ou até mesmo natural. É possível ainda que a contaminação seja proveniente de um terreno vizinho ou situado nas proximidades. Pode passar despercebida até que os seus efeitos se manifestem.

A existência de contaminação pode dificultar ou mesmo impedir a utilização desejada da área em razão dos riscos para a saúde pública e para o meio ambiente. Além disso, um imóvel com área contaminada é, geralmente, desvalorizado, porque a remediação envolve valores significativos.

Antes de adquirir seus terrenos, a Companhia busca conhecer o uso anterior do imóvel, além de realizar uma investigação ambiental independente em alguns casos, de modo que, no momento da aprovação dos projetos dos empreendimentos pelos órgãos competentes, os aspectos e impactos ambientais já se encontram devidamente delimitados.

O tema é tratado, entre outros diplomas legais (inclusive nas esferas estaduais), pela Resolução CONAMA nº 420/2009, que dispõe sobre critérios e valores orientadores de qualidade do solo quanto à presença de substâncias químicas e estabelece diretrizes para o gerenciamento ambiental de áreas contaminadas por essas substâncias em decorrência de atividades antrópicas.

Responsabilidade Ambiental

Nos termos da Constituição Federal, as condutas e atividades consideradas lesivas ao meio ambiente sujeitarão os infratores, pessoas físicas ou jurídicas, a sanções penais e administrativas, independentemente da obrigação de reparar os danos causados. Assim, o responsável por qualquer atividade que cause danos ao meio ambiente, incluindo aqueles

que, cientes dos danos, não tomarem medidas preventivas, podem ser responsabilizados nas esferas (i) cível, (ii) administrativa e (iii) criminal. As três esferas de responsabilidade mencionadas acima são distintas e independentes porque, por um lado, uma única ação do agente econômico pode gerar-lhe responsabilidade ambiental nos três níveis, com a aplicação de três sanções diversas. Por outro lado, a ausência de responsabilidade em uma de tais esferas não isenta necessariamente o agente da responsabilidade nas demais.

Responsabilidade Administrativa

No que se refere à responsabilidade administrativa, A Lei Federal nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998 (“Lei de Crimes Ambientais”), dispõe, em seu artigo 70, que toda ação ou omissão que viole as regras jurídicas de uso, gozo, promoção, proteção e recuperação do meio ambiente é considerada infração administrativa ambiental, independentemente da efetiva ocorrência de dano.

Conforme definido no Decreto Federal nº 6.514/2008, as sanções impostas contra eventuais infrações administrativas incluem advertência, multa, inutilização do produto, suspensão de venda e fabricação do produto, embargo de obra ou atividade, demolição de obra, suspensão de benefícios fiscais e cancelamento ou interrupção de participação em linhas de crédito concedidas por bancos estatais, além de proibição de ser contratado por entes públicos.

Responsabilidade Civil

A obrigação de reparar os danos causados ao meio ambiente é tratada, especialmente, pela Política Nacional do Meio Ambiente. A responsabilidade civil impõe ao poluidor a obrigação de recomposição do meio ambiente ou, na sua impossibilidade, de ressarcimento dos prejuízos causados por sua ação ou omissão.

A responsabilidade civil ambiental é solidária, o que significa dizer que qualquer parte, direta ou indiretamente envolvida com as causas dos danos, pode ser obrigada a responder individualmente pela totalidade da recomposição, podendo posteriormente buscar indenização das outras partes responsáveis. Portanto, a Companhia será responsabilizada por eventual conduta irregular de terceiros contratados para realização de atividades secundárias em seus empreendimentos, como a supressão de vegetação ou a disposição de resíduos.

A responsabilidade civil é também objetiva, ou seja, não depende da demonstração de culpa, mas apenas da relação entre a atividade exercida e os danos verificados (nexo de causalidade).

Adicionalmente, a Lei de Crimes Ambientais prevê a possibilidade de desconsideração da personalidade jurídica quando essa for considerada um obstáculo à recuperação de danos causados ao meio ambiente. Nesse sentido, diretores, acionistas e/ou parceiros podem, juntamente com a empresa poluidora, ser responsabilizados por danos ao meio ambiente.

Conforme mencionado anteriormente, apesar de não haver referência expressa na lei, segundo entendimento da doutrina, a pretensão reparatoria do dano ambiental não está sujeita à prescrição.

Responsabilidade Criminal

Na esfera criminal, a Lei de Crimes Ambientais sujeita aos seus efeitos qualquer pessoa, física ou jurídica, que concorrer para a prática de certas condutas consideradas lesivas ao meio ambiente, sendo necessária a comprovação de dolo (intenção) ou culpa (negligência, imprudência ou imperícia). De tal sorte, para que seja configurada a responsabilidade criminal da Companhia, faz-se necessária a comprovação de uma ação ou omissão por parte da mesma, ou suas subsidiárias, devendo a conduta praticada ser enquadrada em um dos tipos penais previstos na Lei de Crimes Ambientais.

As penas restritivas de direitos da pessoa jurídica, por sua vez, podem ser (i) suspensão parcial ou total da atividade; (ii) interdição temporária de estabelecimento, obra ou atividade; e (iii) proibição de contratar com o Poder Público, bem como dele obter subsídios, subvenções ou doações.

Regulamentação de Proteção de Dados Pessoais

As leis sobre privacidade e proteção de dados pessoais têm evoluído nos últimos anos, de modo a estabelecer regras mais objetivas sobre como os dados pessoais de pessoas naturais podem ser utilizados por organizações.

No Brasil, os direitos à intimidade e à vida privada são genericamente assegurados pela Constituição Federal Brasileira (1988) e pelo Código Civil (2002). Leis setoriais também possuem disposições sobre o tema, como a Lei nº 12.414, de 9 de junho de 2011 (Lei do Cadastro Positivo), e a Lei nº 12.965, de 23 de abril de 2014 (“Marco Civil da Internet”). Cumpre esclarecer que o Marco Civil da Internet se aplica aos dados pessoais coletados pela Internet e estabelece outros princípios e regras em relação à privacidade e proteção dos dados pessoais e comportamentais dos usuários da Internet. Se a Companhia não cumprir as disposições do Marco Civil da Internet, poderá estar sujeita a sanções e penalizações, incluindo indenizações, que serão determinadas com base na natureza e no grau de inadimplência, entre outros fatores.

No entanto, até a edição da Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, a Lei Geral de Proteção de Dados (“LGPD”), em vigor desde setembro de 2020, não havia norma geral que estabelecesse princípios sobre o tratamento de dados pessoais, independente do meio em que se encontrem.

A LGPD tem como objetivo proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural, estabelecendo a adoção de medidas de segurança, técnicas e administrativas aptas a proteger os dados pessoais de uso abusivo, de acessos não autorizados e de situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito de dados.

A LGPD afeta, em geral, todos os setores econômicos, incluindo a relação entre os clientes, funcionários e entidades empregadoras e outras relações em que os dados pessoais são coletados, tanto no ambiente digital como no ambiente físico. Além disso, a LGPD institui a Autoridade Nacional de Proteção de Dados (“ANPD”), que é responsável por, dentre outras funções, (i) elaborar as orientações para a proteção de dados pessoais de acordo com a LGPD; (ii) supervisionar a adequação das empresas à LGPD; (iii) receber reclamações de titulares de dados pessoais..

A Lei nº 13.853, de 8 de julho de 2019, que alterou algumas disposições da LGPD, também atribuiu à ANPD a competência exclusiva para avaliar as penalidades previstas na LGPD. Entretanto, outras autoridades, como o Ministério Público e a Secretaria Nacional do Consumidor, têm competência para examinar evidências de violação da legislação de proteção de dados pelas empresas, além de ser passível o acionamento das empresas pelos titulares, em ações individuais ou coletivas na justiça cível.

Caso as operações não estejam em conformidade com as regras da LGPD ou havendo uma ocorrência de violação de dados pessoais, a Companhia pode estar sujeita a sanções administrativas pela ANPD que vão desde uma simples advertência, até multa de até 2% do faturamento da pessoa jurídica, grupo ou conglomerado no Brasil, no último exercício, excluídos os tributos, limitada, no total, a R\$ 50 milhões, por infração. Ademais, a

reincidência pode sujeitar a Companhia a sanções mais severas, tais como: (a) bloqueio ou eliminação dos dados pessoais a que se refere a infração; (b) suspensão parcial do funcionamento do banco de dados a que se refere a infração pelo período máximo de 6 meses, prorrogável por igual período, até a regularização da atividade de tratamento; (b) suspensão do exercício da atividade de tratamento dos dados pessoais a que se refere a infração pelo período máximo de 6 meses, prorrogável por igual período; ou (c) proibição parcial ou total do exercício de atividades relacionadas a tratamento de dados.

O descumprimento pela Companhia da LGPD ou de quaisquer outras leis e regulamentos de privacidade promulgados ou aprovados no Brasil pode afetar adversamente sua reputação, seus negócios, condições financeiras e resultados operacionais.

c. dependência de patentes, marcas, licenças, concessões, franquias, contratos de royalties relevantes para o desenvolvimento das atividades

A Companhia conduz seus negócios por meio da marca mista Plano & Plano, registrada no Brasil, junto ao Instituto Nacional da Propriedade Industrial (“INPI”), na classe 36, com especificação para atividades de administração, arrendamento, comércio e aluguel de imóveis; incorporação e avaliação imobiliária; e loteamento imobiliário.

A marca Plano & Plano que engloba as atividades de administração, arrendamento, comércio e aluguel de imóveis; incorporação e avaliação imobiliária; e loteamento imobiliário, foi registrada pela Plano & Plano Construções e Participações Ltda. sob o nº 840358920 e seu uso foi licenciado à Companhia por prazo indeterminado, por meio do Contrato de Licença de Uso de Marca firmado entre as partes em 13 de julho de 2020.

Adicionalmente, a Companhia informa que utiliza diversos nomes dos domínios, incluindo os nomes de domínio <www.planoeplano.com.br> e <www.planoeplanori.com.br>, que se encontram registrados junto ao Registro.br em nome da Plano & Plano Construções e Empreendimentos Ltda.

A Companhia utiliza programas de computador e tecnologia de titularidade de terceiros, devidamente licenciados por seus titulares.

d. Contribuições financeiras, com indicação dos respectivos valores, efetuadas diretamente ou por meio de terceiros

(i) em favor de ocupantes ou candidatos a cargos políticos

Não aplicável, tendo em vista que não foram realizadas contribuições financeiras pela Companhia, diretamente ou por meio de terceiros, em favor de ocupantes ou candidatos a cargos políticos.

(ii) em favor de partidos políticos

Não aplicável, tendo em vista que não foram realizadas contribuições financeiras pela Companhia, diretamente ou por meio de terceiros, em favor de partidos políticos.

(iii) para custear o exercício de atividade de influência em decisões de políticas públicas, notadamente no conteúdo de atos normativos

Não aplicável, tendo em vista que não foram realizadas contribuições financeiras pela Companhia, diretamente ou por meio de terceiros, para custear o exercício de atividade de influência em decisões de políticas públicas.

a. receita proveniente dos clientes atribuídos a cada país estrangeiro e sua participação na receita líquida total da Companhia

Não aplicável, dado que 100% dos negócios da Companhia são realizados no Brasil.

b. receita total proveniente de países estrangeiros e sua participação na receita líquida total da Companhia

Não aplicável, dado que 100% dos negócios da Companhia são realizados no Brasil.

c. receita total proveniente de países estrangeiros e sua participação na receita líquida total do emissor

Não aplicável, dado que 100% dos negócios da Companhia são realizados no Brasil.

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui operações em países estrangeiros e, portanto, não auferе receitas no exterior.

a. se o emissor divulga informações ASG em relatório anual ou outro documento específico para esta finalidade

As informações ASG da Companhia são divulgadas periodicamente, através de Relatórios Anuais, de acordo com as normas da GRI – Global Reporting Initiative, organização independente pioneira a definir formato e indicadores para reporte de sustentabilidade aplicável a todos os setores e segmentos empresariais.

O último relatório divulgado foi em julho de 2024, com informações referentes ao exercício de 2023.

Como breve resumo das informações ASG, a Companhia destaca que adota práticas de sustentabilidade, buscando mitigar impactos negativos e garantindo a proteção ambiental em todas as fases de suas operações, respeitando e cumprindo as exigências dos órgãos ambientais municipais, estaduais e federais, em acordo com a legislação vigente.

Em seus projetos e canteiros de obras, possui sistemas que foram implantados visando eficiência nos empreendimentos e uma construção responsável, incluindo indicadores que controlam o consumo mensal de água, energia e resíduos, com metas definidas conforme características de cada empreendimento.

Para todas as obras, a Companhia elabora o documento Plano de Gestão de Resíduos para a Construção Civil (“PGRCC”), que estabelece os procedimentos operacionais de gerenciamento de resíduos sólidos, contemplando os aspectos referentes à geração, à segregação, ao acondicionamento, à identificação, à coleta, ao transporte, ao armazenamento, ao tratamento e à disposição final em conformidade com a Política Nacional de Resíduos Sólidos.

O PGRCC orienta o manejo e a destinação dos resíduos, funcionando como instrumento de referência e direcionamento das ações, a fim de minimizar os impactos ambientais decorrentes das obras, priorizando a não geração, redução de emissões referente à logística de descarte de materiais e aumento do processo de reciclagem.

A Companhia é certificada pelo PBQP- H, nível A e a ISO 9001, que, visam contribuir para a evolução do sistema de gestão da qualidade, através da estruturação dos processos internos da organização, promovendo melhores resultados e atendendo aos requisitos normativos vigentes, de forma a contribuir com a produtividade e consequentemente o desenvolvimento sustentável.

b. a metodologia ou padrão seguidos na elaboração desse relatório ou documento

O reporte de sustentabilidade, como mencionado anteriormente segue a norma universal GRI 2021 da Global Reporting Initiative, contemplando a realização de uma análise dos impactos do negócio e sua devida diligência na gestão da sustentabilidade. A materialidade foi construída por um processo interno de escuta contínua aos principais *stakeholders* para que a Companhia identificasse os temas prioritários, a definição de

indicadores e, conseqüentemente, a elaboração do conteúdo do Relatório de Sustentabilidade.

c. se esse relatório ou documento é auditado ou revisado por entidade independente, identificando essa entidade, se for o caso

O reporte do desempenho da sustentabilidade segue em contínua evolução com uma previsão para que na próxima edição do relatório, referente ao ano de 2024, seja auditado por meio de asseguuração externa, proporcionando uma maior transparência, transmitindo confiabilidade dos controles internos e do relato das informações aos stakeholders da Companhia.

d. a página na rede mundial de computadores onde o relatório ou documento pode ser encontrado

Todos os Relatórios de Sustentabilidade da Companhia podem ser acessados, na íntegra, no site: <https://ri.planoeflano.com.br/relatorio-esg/>.

e. se o relatório ou documento produzido considera a divulgação de uma matriz de materialidade e indicadores-chave de desempenho ASG, e quais são os indicadores materiais para o Emissor

O Relatório Anual da Companhia de 2024, que se refere ao ano de 2023, mantém o foco sobre os temas materiais, que constam na matriz, abrangendo: como os impactos da empresa são resolvidos e qual a consistência que denota tais soluções ou encaminhamentos, cuja resposta será através dos indicadores. Ou seja, todos os indicadores relativos aos temas materiais estão respondidos na sua totalidade, exceto em caso de resposta parcial ou ausente, onde consta no índice GRI uma justificativa.

Segue abaixo, os temas materiais e *stakeholders* prioritários da Companhia:

Temas materiais

1. Resiliência nos Negócios
2. Conduta e comportamento corporativo
3. Qualidade e Segurança do Cliente
4. Saúde e segurança do trabalhador
5. Consumo e descarte

Stakeholders prioritários

1. Colaboradores
2. Clientes
3. Fornecedores
4. Comunidade
5. Acionistas

f. se o relatório ou documento considera os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) estabelecidos pelas Organizações das Nações Unidas e quais são os ODS materiais para o negócio do emissor

O Relatório Anual da Companhia considera os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) estabelecidos pelas Organizações das Nações Unidas. Os seguintes ODS são considerados materiais para os negócios da Companhia, conforme tópicos prioritários da sua matriz de materialidade:

Eixos	Impactos	O que é	Efeito	Indicadores GRI 2021
Plano & Governança	Resiliência nos Negócios ODS 8, 9	Conjunto de providências baseadas em cooperação, sinergia e infraestrutura para produção de atividades, inovação e adaptação aos cenários futuros.	Valor do negócio e permanência no mercado.	GRI 2 Conteúdo gerais: 2.1, 2.2, 2.4 e 2.6 GRI 201 Desempenho econômico
	Compliance, Ética e Transparência ODS 16	Compromissos éticos que orientam os relacionamentos pessoais e comerciais.	Conduta e comportamento corporativo	GRI 2 Conteúdo gerais: 2.5, 2.15 a 2.28 GRI 205 Anticorrupção GRI 206 Concorrência Desleal GRI 207 Tributos
Plano & Social	Qualidade e Segurança do Cliente ODS 17	Esforço sistemático para excelência em todo ciclo de vida do produto; Adesão às leis e aos códigos voluntários de saúde e segurança do setor.	Mitigação de possíveis danos econômicos para a companhia.	GRI 416 Saúde e Segurança do consumidor GRI 417 Marketing e rotulagem GRI 418 Privacidade do cliente
	Saúde e segurança do trabalhador ODS 3, 10	É um conjunto de normas e procedimentos legais, que visam prevenir doenças ocupacionais, acidentes de trabalho e proteger a integridade física e mental do trabalhador.	Produtividade, redução dos custos com acidentes no trabalho e manutenção do clima organizacional.	GRI 403: Saúde e Segurança do trabalho
Plano & Meio Ambiente	Consumo e descarte ODS 6,7, 11,12	Minimização de entrada e saídas de materiais. Engloba toda a cadeia, desde a produção até o descarte.	Otimização de recursos na construção de empreendimentos	GRI 301: Materiais GRI 302: Energia GRI 303: Água e efluentes GRI 306 Resíduos

Temas materiais

1. Resiliência nos Negócios
2. Conduta e comportamento corporativo
3. Qualidade e Segurança do Cliente
4. Saúde e segurança do trabalhador
5. Consumo e descarte

g. se o relatório ou documento considera as recomendações da Força-Tarefa para Divulgações Financeiras Relacionadas às Mudanças Climáticas (TCFD) ou recomendações de divulgações financeiras de outras entidades reconhecidas e que sejam relacionadas a questões climáticas

O Comitê ESG tem discutido ações para inserir e considerar esse tema no processo de gestão do negócio na Companhia. Nestas últimas edições do relatório, não incluímos ainda as orientações da Força-Tarefa para Divulgações Financeiras Relacionadas às Mudanças Climáticas (TCFD) ou de outras entidades relacionadas a questões climáticas, mas serão metas para o próximo período de relato.

Independente desta pauta ainda estar em evolução, a Companhia tem integrado, desde 2022, um grupo de estudos envolvendo várias empresas do segmento, junto ao Sindicato da Construção Civil do Estado de São Paulo (SindusCon) no desenvolvimento da ferramenta - Calculadora de Consumo Energético e Emissões de Carbono (CECarbon).

Essa ferramenta possui o objetivo de desenvolver um modelo aplicável a qualquer empresa, que possa contribuir com a gestão climática e energética da indústria da construção civil, a partir da padronização de métricas e premissas e da consolidação consistente de dados. A ferramenta está na sua 3ª revisão, em busca da melhoria contínua para os seus usuários e para a segurança dos dados.

Além disso, a Plano & Plano está participando do Comitê Estratégico Aliança, grupo que está auxiliando o setor na definição de metas de redução de emissões de Gases do Efeito Estufa (GEE) de construção e incorporação imobiliária, onde participam também empresas associadas às entidades como ABRAINC, Secovi-SP e SindusCon-SP.

h. se o Emissor realiza inventários de emissão de gases do efeito estufa, indicando, se for o caso, o escopo das emissões inventariadas e a página na rede mundial de computadores onde informações adicionais podem ser encontradas

A Companhia não realiza inventários de emissão de gases do efeito estufa.

i. explicação do emissor sobre as seguintes condutas, se for o caso

(i) a não divulgação de informações ASG

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia divulga informações ASG.

(ii) a não adoção de matriz de materialidade

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia adota matriz de materialidade, conforme indicado acima.

(iii) a não adoção de indicadores-chave de desempenho ASG

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia adota indicadores-chave de desempenho ASG, conforme informado acima.

(iv) a não realização de auditoria ou revisão sobre as informações ASG divulgadas

A Companhia não realiza auditoria ou revisão por terceira parte sobre as informações ASG divulgadas. Em 10 de maio de 2023, o Comitê ESG da Companhia decidiu planejar a avaliação do relatório por auditoria externa para a próxima edição, referente ao ano de 2024, em razão da melhor estruturação das informações geradas, relativas à sustentabilidade com as áreas relacionadas, seguindo as diretrizes da *Global Reporting Initiative*.

(v) a não consideração dos ODS ou a não adoção das recomendações relacionadas a questões climáticas, emanadas pela TCFD ou outras entidades reconhecidas, nas informações ASG divulgadas

Não aplicável, tendo em vista que, com relação às informações ASG divulgadas, a Companhia considera os ODS, mas não adota as recomendações relacionadas a questões climáticas emanadas pela TCFD ou outras entidades reconhecidas, conforme informado acima.

(vi) a não realização de inventários de emissão de gases do efeito estufa

A Companhia não realiza inventários de emissão de gases do efeito estufa em razão do amadurecimento sobre o tema que ainda está em processo de aplicação, tendo expectativa de divulgação para o próximo exercício.

a. Interesse público que justificou sua criação

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não é sociedade de economia mista.

b. Atuação do emissor em atendimento às políticas públicas, incluindo metas de universalização, indicando:

(i) os programas governamentais executados no exercício social anterior, os definidos para o exercício social em curso, e os previstos para os próximos exercícios sociais, critérios adotados pelo emissor para classificar essa atuação como sendo desenvolvida para atender ao interesse público indicado na letra “a”

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não é sociedade de economia mista.

(ii) quanto às políticas públicas acima referidas, investimentos realizados, custos incorridos e a origem dos recursos envolvidos – geração própria de caixa, repasse de verba pública e financiamento, incluindo as fontes de captação e condições

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não é sociedade de economia mista.

(iii) estimativa dos impactos das políticas públicas acima referidas no desempenho financeiro do emissor ou declaração de que não foi realizada análise do impacto financeiro das políticas públicas acima referidas

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não é sociedade de economia mista.

c. processo de formação de preços e regras aplicáveis à fixação de tarifas

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não é sociedade de economia mista.

Não houve nos últimos três exercícios sociais aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios da Companhia.

2024

Em 4 de setembro de 2024, foi deliberado em Reunião do Conselho de Administração 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. Informações mais detalhadas sobre o cancelamento de ações acima referido podem ser encontradas nos documentos, disponíveis na página da Companhia na internet (<https://ri.planoeflano.com.br/>) e no site da CVM (<https://gov.br/cvm/pt-br>).

Ademais, a Companhia esclarece que não realizou operações societárias de reorganização ou aumento ou redução de seu capital social no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024.

2023

A Companhia esclarece que não realizou operações societárias de reorganização ou sofreu redução de seu capital social no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023.

2022

Aumentos de Capital

Em 25 de março de 2022, foi deliberado em Reunião do Conselho de Administração da Companhia o aumento de capital no valor total de R\$ 75.000.000,00, mediante a capitalização de parcela de valores disponíveis na conta de reserva de lucros da Companhia, sem a emissão de novas ações. Informações mais detalhadas sobre o aumento de capital acima referido podem ser encontradas nos documentos, disponíveis na página da Companhia na internet (<https://ri.planoeflano.com.br/>) e no site da CVM (<https://gov.br/cvm/pt-br>).

Ademais, a Companhia esclarece que não realizou operações societárias de reorganização ou sofreu redução de seu capital social no exercício social findo em 31 de dezembro de 2022.

Não houve celebração, extinção ou modificação de acordos de acionistas da Companhia nos últimos três exercícios e no exercício social corrente.

Na data deste Formulário de Referência, está vigente o acordo de acionistas da Companhia celebrado em 30 de junho de 2020 por Rodrigo Uchoa Luna (“Luna”), Rodrigo Fairbanks Von Uhlendorff (“Von”), Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações (“CBR” e, quando referida em conjunto com a Luna e Von, os “Acionistas”) e, na qualidade de interveniente anuente, a Companhia (“Acordo de Acionistas”).

O Acordo de Acionistas pode ser encontrado na página da Companhia na internet (<https://ri.planoeflano.com.br/>) e no site da CVM (<https://gov.br/cvm/pt-br>).

Não aplicável, uma vez que não houve alterações significativas na forma de condução dos negócios da Companhia nos três últimos exercícios sociais.

Não aplicável, uma vez que a Companhia ou suas controladas não celebraram contratos relevantes não diretamente relacionados com as atividades operacionais nos três últimos exercícios sociais.

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes em relação a esta Seção 1 que não tenham sido divulgadas nos demais itens deste Formulário de Referência.

As informações financeiras contidas nos itens 2.1 a 2.11 devem ser lidas em conjunto com: (i) as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia auditadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023, e 2022, incluindo suas respectivas notas explicativas. As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo as práticas contábeis previstas na legislação societária brasileira, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) e aprovados pela CVM, e as Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (“IFRS”), aplicáveis às Companhias registradas na Comissão de Valores Mobiliários, emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (“IASB”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil e também de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Os termos “AH” e “AV” nas colunas de determinadas tabelas no item 10 deste Formulário de Referência significam “Análise Horizontal” e “Análise Vertical”, respectivamente. A Análise Horizontal compara índices ou itens das demonstrações financeiras, de mesma rubrica entre um período e outro. A Análise Vertical representa o percentual ou item de uma linha em relação (i) às receitas líquidas para os períodos aplicáveis para os resultados das operações da Companhia, ou (ii) ao ativo total/passivo e patrimônio líquido nas datas aplicáveis para a demonstração do balanço patrimonial da Companhia.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia estarão disponíveis no site da Companhia (<http://ri.planoeflano.com.br/>) e no site da CVM (www.cvm.gov.br).

A Administração utiliza métricas de desempenho para avaliar os negócios tais como o EBITDA, o EBITDA ajustado, a Margem EBITDA e a Margem EBITDA ajustado, que podem ser analisadas na Seção 2.5 deste Formulário de Referência e no item 2.1.a. abaixo.

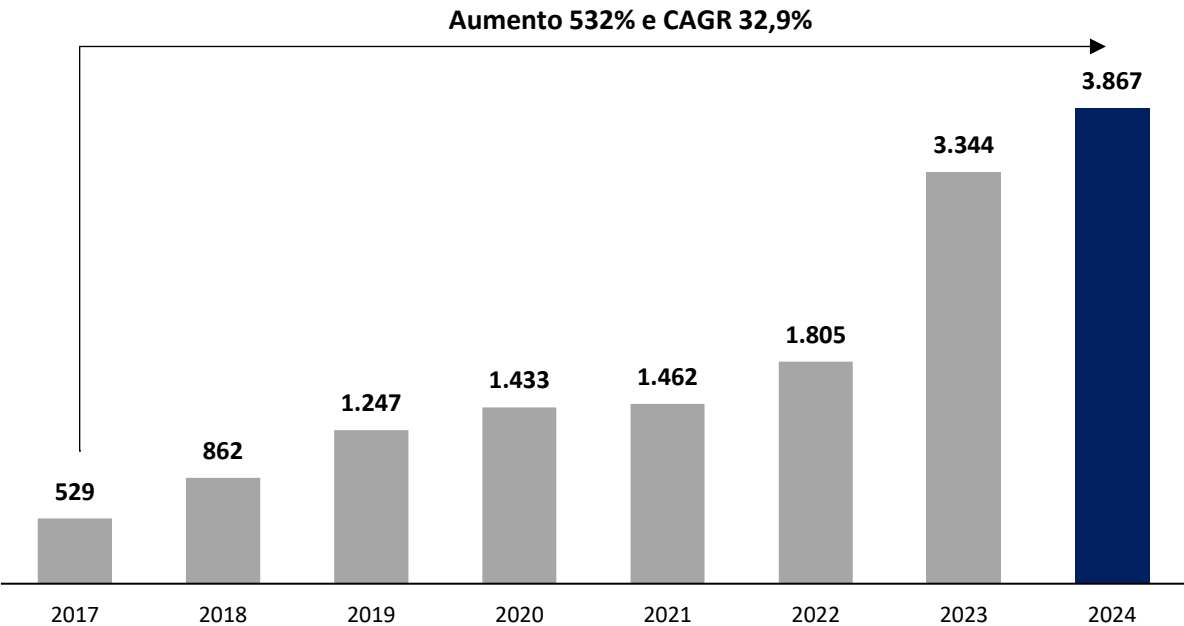
A análise dos Diretores esclarecendo os resultados obtidos e as razões para a variação nos valores das contas patrimoniais da Companhia constituem uma opinião sobre os impactos ou efeitos dos dados apresentados nas demonstrações financeiras sobre a situação financeira da Companhia. A Diretoria da Companhia não pode garantir que a situação financeira e os resultados obtidos no passado venham a se reproduzir no futuro.

Os comentários a seguir podem conter declarações sobre tendências que refletem as expectativas atuais da Companhia, que envolvem riscos e incertezas. Os resultados futuros e os eventos podem não ocorrer de acordo com as expectativas da Companhia, devido a diversos fatores relacionados aos negócios da Companhia, ao setor de atuação e ao ambiente econômico, especialmente em relação ao informado no item 4, além de outros assuntos descritos neste Formulário de Referência.

As informações a seguir apresentadas foram avaliadas e comentadas pelos Diretores da Companhia. Dessa forma, as avaliações, opiniões e comentários dos Diretores da Companhia, ora apresentadas, traduzem a visão e percepção dos Diretores da Companhia sobre as atividades, negócios e desempenho da Companhia, bem como visam a fornecer aos investidores informações que os ajudarão a compreender as (i) as mudanças nas linhas principais das demonstrações financeiras entre os saldos do último e do penúltimo exercício social; e (ii) os principais fatores que explicam tais variações.

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, a receita operacional líquida totalizou R\$ 2.589 milhões, representando um aumento de 25,0% comparado ao mesmo período no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, quando totalizou R\$ 2.072 milhões, devido, especialmente, à linha de venda de imóveis (receita bruta), a qual registrou um total de R\$ 2.677 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, um aumento de R\$ 481 milhões quando comparado com o mesmo período no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, quando totalizou R\$ 2.195 milhões. Esse crescimento ocorreu em parte pelo aumento das unidades vendidas, visto que no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 foram comercializadas 14.664 unidades, comparado com 14.458 unidades no mesmo período no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023. Este acréscimo está atrelado ao aumento do “*percentage of completion*” (POC) das obras, sendo que em 31 de dezembro de 2024 a Companhia possuía 63 obras em andamento contra 53 obras em 31 de dezembro de 2023.

O VGV – valor geral de vendas - de lançamentos (considerando a totalidade das unidades dos empreendimentos vendidas, inclusive aquelas desenvolvidas com parceiros, isto é, “100% Companhia”) acumulado de doze meses passou de R\$ 529 milhões na data base de 31 de dezembro de 2017 para R\$ 3.867 milhões na data base de 31 de dezembro de 2024, demonstrando um crescimento de 631%, conforme gráfico abaixo.



Fonte: Plano & Plano

Nota: 1. CAGR: Taxa de crescimento anual composta

a. Condições financeiras e patrimoniais gerais

Visão geral

Os diretores entendem que a Companhia apresenta condições financeiras e patrimoniais adequadas para implementar o seu plano de negócio e cumprir as suas obrigações de curto e longo prazo, baseada nos seguintes aspectos:

Resultado Operacional

Nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022, a margem bruta ajustada da Companhia atingiu 34,1%, 35,9%, e 31,4%, respectivamente, considerando que a margem bruta é o indicador que mede a rentabilidade das vendas, deduzidas dos impostos e dos custos dos serviços prestados. Em termos de margem líquida (indicador baseado no lucro líquido do exercício comparado às receitas líquidas), os seguintes indicadores foram atingidos: 13,3% em 31 de dezembro de 2024, 13,0% em 31 de dezembro de 2023; e 9,0% em 31 de dezembro de 2022.

As margens podem sofrer oscilações considerando os seguintes principais fatores: (i) efeito dos distratos reduzindo receitas já reconhecidas e estorno de custos de serviços; (ii) volatilidade mínima dos preços e volumes de vendas, considerando que os preços dos produtos Minha Casa Minha Vida acompanham as faixas pré-definidas; (iii) aumento/redução de impostos – regime especial RET e patrimônio de afetação; (iv) economias ou incrementos de obras.

Endividamento

O endividamento líquido da Companhia é calculado pelos empréstimos e financiamentos de curto e longo prazo deduzido do caixa e equivalentes de caixa. A tabela a seguir apresenta o endividamento líquido da Companhia nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022:

(em milhares de reais)	Em 31 de dezembro de		
	2024	2023	2022
Dívida Bruta	615.722	387.535	532.806
Caixa, Equivalentes de caixa e depósitos vinculados a financiamentos	801.471	425.410	340.031
Dívida Líquida (Caixa Líquido)	(185.749)	(37.875)	192.775

A variação da dívida bruta da Companhia entre os exercícios analisados decorre dos financiamentos firmados com a Caixa Econômica Federal derivados do aumento de empreendimentos lançados, com linha de créditos pré-aprovadas para esses financiamentos, além da emissão de debêntures pela Companhia e contratação e Cédulas de Crédito Bancário (CCB).

Em 31 de dezembro de 2024, a dívida bruta com juros a pagar somava R\$ 615,7 milhões, 58,9% maior do que os R\$ 387,5 milhões registrados em 31 de dezembro de 2023. Considerando caixa e equivalentes de caixa de R\$ 801,5 milhões no final de 2024, a dívida líquida atingiu R\$ -185,7 milhões, 390,4% inferior aos R\$ -37,9 milhões na mesma data do ano anterior, redução esta devida ao maior volume de recebimento dos repasses feitos a Caixa Econômica Federal e também ao recebimento de demais clientes como por exemplo a COHAB.

Disponibilidade de caixa

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia apresentava caixa e equivalentes de caixa de R\$ 801,4 milhões, em comparação a R\$ 425,4 milhões em 31 de dezembro de 2023, e R\$ 340,0 milhões em 31 de dezembro de 2022.

O aumento da disponibilidade de caixa entre 31 de dezembro de 2022, 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2024 se deve principalmente pelas vendas e pelos repasses realizados.

Giro do Ativo (GA)

Considerando a capacidade de utilização dos ativos para gerar vendas, o GA - giro do ativo (dos últimos doze meses) calculado pela receita líquida sobre o ativo médio (receita líquida / ativo médio, sendo ativo médio a média aritmética do ativo total no início e final do período) atingiu: 1,12 em 31 de dezembro de 2024, 1,13 em 31 de dezembro de 2023, e 1,03 em 31 de dezembro de 2022. Este aumento do ativo médio se deve majoritariamente pelo crescimento da linha de imóveis a comercializar. A diminuição observada entre os exercícios sociais de 31 de dezembro de 2024 e de 31 de dezembro de 2023 se dá em função de que aumento do ativo médio ter sido maior que o aumento da receita (explicado anteriormente).

Indicadores Financeiros

Os indicadores financeiros referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022 tiveram as seguintes variações, conforme tabela abaixo:

	31 de dezembro de		
	2024	2023	2022
Índice de Liquidez Geral			
(Ativo Total/Passivo Total)	1,55	1,46	1,34
Índice de Liquidez Total			
(Passivo Circulante + Não Circulante/Patrimônio Líquido %P&P)	1,97	2,26	2,96
Índice de Liquidez Seca			
(Ativo Circulante - Estoques de imóveis /Passivo Circulante)	2,42	1,35	1,54

O Índice de Liquidez Geral (Ativo Total/Passivo Total) foi de 1,55x (vezes) em 31 de dezembro de 2024, de 1,46x (vezes) em 31 de dezembro de 2023, e de 1,34x (vezes) em 31 de dezembro de 2022, alinhado ao lançamento de novos projetos de incorporação imobiliária e consequentes reflexos no ativo. O Índice de Liquidez Geral demonstra a capacidade da Companhia em honrar os seus compromissos, uma vez que seus ativos superam seus passivos.

O Índice de Liquidez Total (passivo circulante acrescido de passivo não circulante/patrimônio líquido) foi de 1,97x (vezes) em 31 de dezembro de 2024, de 2,26x (vezes) em 31 de dezembro de 2023, e de 2,96x (vezes) em 31 de dezembro de 2022. O aumento das obrigações de curto e longo prazo em relação ao patrimônio líquido para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 ocorreu em razão ao aumento dos empréstimos e financiamentos de longo prazo.

O Índice de Liquidez Seca (Ativo Circulante – Estoques de imóveis / Passivo Circulante) refletiu aumento do passivo não circulante. O aumento do índice de liquidez seca entre 31 de dezembro de 2023 e 2024 se deve ao aumento proporcionalmente maior do caixa e equivalentes de caixa.

b. Estrutura de capital

Os diretores da Companhia entendem que sua atual estrutura de capital, mensurada principalmente pela relação do seu passivo total e seu patrimônio líquido apresenta níveis adequados de alavancagem.

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido da Companhia era de R\$ 915,6 milhões, comparado a R\$ 646,1 milhões em 31 de dezembro de 2023, e R\$ 409,0 milhões em 31 de dezembro de 2022. O aumento do patrimônio líquido nesses três anos refere-se ao aumento das reservas de lucros no período e ao aumento de capital pela oferta pública de valores mobiliários.

Em 31 de dezembro de 2024, a estrutura de capital da Companhia era composta por 35% de capital próprio (patrimônio líquido) e 65% de capital de terceiros (passivo total), enquanto em 31 de dezembro de 2023 era composta por 32% de capital próprio (patrimônio líquido) e 68% de capital de terceiros (passivo total), e em 31 de dezembro de 2022 era composta por 25% de capital próprio (patrimônio líquido) e 75% de capital de terceiros (passivo total).

A maior parte dos financiamentos da Companhia é obtida pelas controladas da Companhia junto à Caixa Econômica Federal nas modalidades de Crédito Associativo (Financiamento à produção). Estes financiamentos estão garantidos por hipotecas e outras avenças dos respectivos imóveis.

Os diretores da Companhia acompanham constantemente a relação entre capital próprio e capital de terceiros visando a manutenção de uma relação que propicie maior retorno ao capital investido pelos acionistas da Companhia sem depreciação de sua liquidez, buscando assim a sustentabilidade de seu negócio no longo prazo.

c. Capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

Os diretores acreditam que a Companhia possui capacidade de pagamento de todos os seus compromissos financeiros de curto e longo prazo. Esta situação pode ser verificada por meio de índices de liquidez corrente (calculado pela divisão do ativo circulante da Companhia pelo passivo circulante) e de endividamento (calculado pela divisão da dívida líquida – empréstimos e financiamentos de curto e longo prazo menos caixa e equivalentes de caixa – pelo EBITDA dos últimos 12 meses).

Os diretores da Companhia acreditam que a manutenção da saúde econômico-financeira da Companhia é consequência da execução dos empreendimentos dentro das previsões orçadas, seja em relação a vendas, seja prazo e custo de obra, e respectiva rentabilidade. Adicionalmente o controle de despesas mantém o percentual deste gasto em patamares saudáveis.

Exercício social encerrado em			
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Índice de Liquidez Corrente			
(Ativo Circulante/Passivo Circulante)	3,70	2,63	3,44
Índice de Endividamento - nível de alavancagem			
(Dívida Líquida/Patrimônio Líquido)	-25,4	-6,2	0,47
Índice de Endividamento			
(Dívida Líquida/EBITDA ajustado anualizado)	-0,42	-0,10	0,86

O Índice de Liquidez Corrente (Ativo Circulante/Passivo Circulante) apresentou um aumento durante o triênio de 2024, 2023, e 2022, demonstrando a liquidez positiva da companhia para necessidades de curto prazo. Essa diferença foi resultado da variação do ativo circulante ter sido maior que a variação do passivo circulante.

O Índice de Endividamento (nível de alavancagem) (dívida líquida bancária sobre o patrimônio líquido) foi de -0,42x em 31 de dezembro de 2024, ante -6,2x em 31 de dezembro de 2023, e 0,47x em 31 de dezembro de 2022. A diminuição do endividamento em 31 de dezembro de 2024 se deve principalmente pelo aumento do patrimônio líquido.

O Índice de Endividamento do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 foi de -0,42x, ante 0,10x em 31 de dezembro de 2023, e 0,86x em 31 de dezembro de 2022, o que demonstra a diminuição da dívida no tempo em relação ao EBITDA ajustado. A variação observada entre os exercícios sociais de 2023 e de 2024 se deve principalmente pelo aumento do patrimônio líquido.

d. Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não- circulantes utilizadas

Nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022, a Companhia utilizou geração de caixa próprio e empréstimos contratados junto a instituições financeiras de primeira linha para financiar suas necessidades de capital, como por exemplo empréstimos contraídos junto à Caixa Econômica Federal para viabilizar os empreendimentos.

Para maiores informações sobre o financiamento da Companhia mediante empréstimos junto a instituições financeiras, vide item 2.1.f.(i) abaixo.

e. Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez

As principais fontes de recurso para as necessidades de capital de giro que a Companhia pretende utilizar no curso regular de seus negócios são os financiamentos de linha de crédito junto à Caixa Econômica Federal, do Crédito Associativo e demais modalidades do Sistema Financeiro Nacional, através de diferentes linhas de crédito para cobrir as exposições de caixa, quando há, buscando sempre o menor custo de capital.

Os Diretores acreditam que, com base em seus atuais planos operacionais e de investimento, o saldo e sua geração de caixa, somados à possibilidade de captação de recursos de terceiros, quando necessária, suportam a eventual necessidade de recursos para o financiamento do capital de giro e para a realização de investimentos.

f. Níveis de endividamento e as características de tais dívidas

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo dos empréstimos e financiamentos da Companhia era de R\$ 615,7 milhões (R\$ 387,5 milhões e 532,8 milhões em 31 de dezembro de 2023 e 2022, respectivamente). A dívida líquida é calculada pela soma dos empréstimos e financiamentos registrados no passivo circulante e não circulante, deduzidos dos valores registrados como caixa e equivalente de caixa, e totalizou R\$ -185.749 milhões em 31 de dezembro de 2024 (em comparação com R\$ -37.785 milhões e R\$ 192,8 milhões em 31 de dezembro de 2023 e 2022, respectivamente).

As principais características da dívida líquida da Companhia, com base em suas demonstrações financeiras consolidadas, estão indicadas na tabela abaixo:

	Características	Taxa de Juros % a.a	Ano de Vencimento	Em 31 de dezembro de (em milhares de reais)		
				2024	2023	2022
Caixa Econômica Federal	Crédito Associativo (financiamento à produção)	126% CDI a.a	Conforme tabela de vencimentos abaixo	-	-	12.528
Caixa Econômica Federal	Crédito Associativo (financiamento à produção)	8,30% a 9% + TR ao ano		229.397	260.361	190.742
Caixa Econômica Federal	Crédito Associativo (financiamento à produção)	Poupança + 5% ao ano		-	4.488	211.655
Banco Votorantim S.A	Cédula de Crédito Bancário	CDI + 2,3% a.a.		-	-	81.545

Banco Votorantim S.A	Cédula de Crédito Bancário	CDI + 2,2% a.a.		-	40.000	-
Banco Bradesco	Cédula de Crédito Bancário	CDI + 1,8% a.a		-	82.686	-
Banco Itaú Unibanco	Debêntures	CDI + 2,25%		-	-	60.533
VIRGO	Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	DI + 0,40% a.a.		33.868	-	-
VIRGO	Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	IPCA + 6,93% a.a.		202.873	-	-
VIRGO	Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	11,88% a.a.		122.652	-	-
Dívida Bruta				588.790	387.535	532.806
Circulante				30.189	134.708	118.476
Não Circulante				558.601	252.827	414.330
Dívida Bruta				588.790	387.535	532.806
Caixa, Equivalentes de Caixa e Depósitos vinculados a Financiamentos				801.471	425.410	340.031
Dívida Líquida				(212.681)	(37.875)	192.775

A tabela a seguir evidencia o perfil de amortização dos empréstimos e financiamentos da Companhia no encerramento dos exercícios de 2024, 2023, e 2022:

	Em 31 de dezembro de (em milhares de reais)		
	2024	2023	2022
2022	-	-	-
2023	-	-	82.140
2024	-	134.708	26.727
2025	30.189	21.620	111.704
Acima de 2025	558.601	231.207	275.899
Total	588.790	387.535	496.470

(i) Contratos de empréstimo e financiamento relevantes

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia possuía 47 contratos de financiamento, representando um total de R\$ 229.397 milhões. Tratam-se de contratos de (i) Crédito Associativo com a Caixa Econômica Federal, garantidos por hipotecas e outras avenças dos respectivos imóveis; e (ii) emissão de um CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários).

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia possuía 46 contratos de financiamento, representando um total de R\$ 264,8 milhões. Tratam-se de contratos de: (i) Crédito Associativo com a Caixa Econômica Federal, garantidos por hipotecas e outras avenças dos respectivos imóveis; e (ii) Cédulas de Crédito Bancárias celebradas junto aos bancos Itaú Unibanco S.A, Banco Bradesco S.A e Banco Votorantim S.A, ambos cuja emitente é a Companhia e não há avalistas ou fiadores.

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possuía 51 contratos de financiamento, representando um total de R\$ 414,9 milhões. Trata-se de contratos de Crédito Associativo com a Caixa Econômica Federal, garantidos por hipotecas e outras avenças dos respectivos imóveis. Alguns desses contratos possuem a sócia Cyrela Brazil Realty S.A. como fiadora.

(ii) Outras relações de longo prazo com instituições financeiras

Nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023, e 2022, a Companhia não possuía quaisquer outras relações de longo prazo com instituições financeiras além daquelas citadas neste Formulário de Referência e em suas demonstrações financeiras e respectivas notas explicativas.

(iii) Grau de subordinação entre as dívidas

Os contratos de empréstimos e financiamentos da Companhia compostos por dívidas com garantia real, garantia fidejussória e quirografárias, são garantidos por meio de diversos instrumentos, incluindo construções e imóveis.

As operações garantidas por alienação fiduciária de bens foram classificadas como sendo de garantia real e estariam excluídas em caso de concurso de credores. As demais obrigações foram classificadas como garantia quirografária e não há subordinação entre elas.

Em caso de eventual concurso de credores, o grau de subordinação entre as dívidas da Companhia e suas subsidiárias deverá seguir a ordem de preferência prevista no art. 83 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, qual seja, créditos trabalhistas, créditos com garantia real, créditos tributários e créditos quirografários, respectivamente. Salientamos que a Companhia e suas subsidiárias administram os empreendimentos em regime especial tributário de Patrimônio de Afetação o que coloca o patrimônio desses empreendimentos destacados.

- (iv) **Eventuais restrições impostas ao emissor, em especial, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e à alienação de controle societário, bem como se o emissor vem cumprindo essas restrições**

Na data deste Formulário de Referência, a Companhia e suas controladas cumpriam com as obrigações decorrentes de seus contratos financeiros relacionadas a determinadas restrições – limites de endividamento, contratação de novas dívidas, distribuição de dividendos, alienação de ativos, alienação de controle acionário, emissão de novos valores mobiliários – inclusive, com seus *covenants* financeiros. As principais obrigações e restrições dos contratos celebrados pela Companhia, na qualidade de devedora, estão descritas abaixo:

1) *Cédula de Crédito Bancário Empréstimo - Banco Bradesco S.A.*

Além das restrições descritas abaixo, não foram impostas outras restrições e *covenants* financeiros ao emissor:

- Cláusula de Vencimento Antecipado: transferência, a qualquer título, do controle acionário ou da titularidade das quotas sociais da Companhia, bem como se houver a sua incorporação, cisão, fusão ou reorganização societária, exceto se não houver impacto no estado econômico-financeiro da Companhia.

2) *Cédula de Crédito Bancário - Banco Votorantim S.A.*

Além das restrições descritas abaixo, não foram impostas outras restrições e *covenants* financeiros ao emissor:

- Cláusula de Vencimento Antecipado: verificação de inadimplência ou decretação de vencimento antecipado de qualquer outro contrato que o Emitente tenha celebrado com quaisquer terceiros, com o Banco Votorantim e/ou com qualquer outra empresa coligada, controlada e/ou controladora, de forma direta ou indireta, do Banco Votorantim;
- Cláusula de Vencimento Antecipado: modificação na composição do capital social da Companhia, de qualquer SPE responsável pelo(s) Empreendimento(s) Imobiliário(s), se aplicável, bem como qualquer alteração, transferência ou cessão de seu controle societário, direto ou indireto, ou ainda, a ocorrência de incorporação, fusão ou cisão da Companhia ou de qualquer SPE;

3) *Contrato de Abertura de Crédito Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário, na qualidade de Fiadora – Caixa Econômica Federal.*

Nos contratos de Crédito Associativo contratado pelas controladas da Companhia junto à Caixa Econômica Federal (Financiamento à produção), destacam-se as seguintes cláusulas contratuais de observância de *covenants* não financeiros:

- Cláusula de Vencimento Antecipado: vender ou prometer vender o imóvel hipotecado, sem prévio e expresso consentimento da Caixa; e
- Cláusula de Vencimento Antecipado: mudança na composição societária da Companhia ou se houver alteração no controle societário, direto ou indireto, da Companhia ou de qualquer dos seus Fiadores e se esses, na condição de titular das quotas ou ações de emissão do devedor, realizar a venda, cessão ou de qualquer formar onerar as suas quotas ou ações, inclusive, os seus futuros rendimentos, frutos, lucros ou vantagens, antes de liquidadas todas as obrigações, pecuniárias ou não, decorrentes deste Financiamento, salvo por prévia e expressa anuência da Caixa, com exceção de transferências realizadas entre empresas do mesmo grupo econômico da Companhia ou dos Fiadores.

4) *Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única.*

Além das restrições descritas abaixo, não foram impostas outras restrições e *covenants* financeiros ao emissor:

- Cláusula de Vencimento Antecipado Automático: qualquer mudança da estrutura acionária da Emissora, com exceção das alterações da composição acionária da Emissora que sejam autorizadas nos termos do Acordo de Acionistas da Companhia, e que não venham transferir ou alterar o controle da Emissora existente na data de assinatura da Escritura de Emissão;
- Cláusula de Vencimento Antecipado Automático: cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária, exceto: (a) se previamente autorizado por Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação; ou (b) se exclusivamente no caso de cisão, fusão ou incorporação da Companhia, tiver sido assegurado aos Debenturistas que o desejarem resgate das Debêntures de que forem titulares, nos termos da Escritura de Emissão;
- Cláusula de Vencimento Antecipado Automático ocorrência de transferência do controle acionário, direto ou indireto, da Emissora, pelos atuais controladores da Companhia, bem como no caso de qualquer alteração do controle acionário, inclusive em virtude da aquisição originária do controle;
- Cláusula de Vencimento Antecipado Automático: vencimento antecipado de quaisquer dívidas e/ou obrigações financeiras da Companhia, em especial aquelas oriundas de dívidas bancárias e operações de mercado de capitais, local ou internacional, no valor unitário ou global igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais);
- Cláusula Vencimento Antecipado Não Automático: redução de capital social da Companhia, conforme disposto no artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, exceto para absorção de prejuízos já conhecidos na Data de Emissão, nos termos da lei;

- Cláusula Vencimento Antecipado Não Automático: inadimplemento, pela Companhia, de qualquer dívida ou obrigação em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, por período superior a qualquer período de cura aplicável;
- Cláusula de Vencimento Antecipado Não Automático: cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência, pela Emissora por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, que representem, no mínimo, R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) da totalidade do ativo da Companhia.

5) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

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 1º de janeiro de 2026 até a data do vencimento igual ou inferior a 0.80.
- 2) A razão entre: **i)** a soma do total de recebíveis e imóveis a comercializar; e **ii)** soma de dívida líquida **(a)**, Imóveis a pagar e custos e despesas a apropriar deverá ser:
 - sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero).

Considerando:

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

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

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

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

	Exigido	Atingido
Razão entre: i) a soma da dívida líquida e imóveis a pagar; e ii) patrimônio líquido	< igual a 0,90 > igual a 1,5 ou menor que	0,14
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	zero	1,74

Ainda, vale ressaltar que a Companhia é fiadora nos contratos financeiros celebrados por suas controladas e, portanto, também assume obrigações decorrentes de tais contratos financeiros.

Conforme descrito acima, na data deste Formulário de Referência, os contratos de empréstimo e financiamento celebrados pela Companhia, na qualidade de devedora ou fiadora, que possuem cláusulas prevendo *cross-default* e/ou *cross-aceleration* representam 31,7% do endividamento da Companhia.

Em 31 de dezembro de 2024, 2023, e 2022, observou todos os *covenants* financeiros bem como demais cláusulas restritivas previstas em seus instrumentos de dívida. A tabela abaixo demonstra o saldo devedor para cada uma de suas dívidas em 31 de dezembro de 2024.

Empresa	Operação	Emissão/Série	Total em 31/12/2024 (R\$ mil)
Plano&Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.	Cédula de Crédito Bancário – Banco Bradesco S.A	N/A	0,00
Plano&Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.	Cédula de Crédito Bancário – Banco Votorantim S.A	N/A	0,00
Plano&Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.	Crédito Associativo (financiamento à produção) – Caixa Econômica Federal	N/A	229.397
Plano&Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.	Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	N/A	359.393

g. Limites dos financiamentos contratados e percentuais já utilizados

Os financiamentos contratados até 31 de julho de 2020 no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação eram respaldados pela controladora Cyrela, que possuía limites de financiamentos aprovados junto à Caixa Econômica Federal. No entanto, desde 01 de agosto de 2020, a Companhia possui limites de financiamentos próprios. A destinação de seus recursos é exclusivamente à utilização nas obras dos respectivos empreendimentos. Os recursos são liberados conforme avanço físico-financeiro das obras. Para os demais tipos de dívida, não há condições para liberação dos recursos.

h. Alterações significativas em cada item das demonstrações de resultado e de fluxo de caixa

As informações financeiras contidas e analisadas a seguir são derivadas das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023, e 2022, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com o IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM.

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO

Apresentamos a seguir as explicações das principais variações ocorridas e as explicações sobre o resultado da Companhia, a partir das suas demonstrações financeiras:

DISCUSSÃO DAS PRINCIPAIS VARIAÇÕES NAS DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO PARA O EXERCÍCIO ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E O MESMO EXERCÍCIO ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023.

	31 de dezembro de		
(em R\$ milhões, exceto %)	2024	2023	2024 x 2023
RECEITA LÍQUIDA	2.589,4	2.072,0	25,0%
CUSTOS DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS	(1.733,0)	(1.368,7)	26,6%
% Receita Líquida	-66,9%	66,1%	(0,9) pp
LUCRO BRUTO	856,4	703,3	21,8%
Margem Bruta	33,1%	33,9%	(0,9) pp
DESPESAS (RECEITAS) OPERACIONAIS	(408,6)	(382,8)	6,8%
Despesas comerciais	(245,1)	(235,1)	4,2%
Despesas gerais e administrativas	(154,0)	(118,1)	30,3%
Resultado de Equivalência Patrimonial	(2,1)	(0,5)	348,2%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(7,5)	(29,0)	(74,3)%
% Receita Líquida	-15,8%	18,5%	2,7 pp
RESULTADO OPERACIONAL	447,7	320,5	39,7%
Margem Operacional	17,3%	15,5%	1,8 pp
RECEITAS (DESPESAS) FINANCEIRAS	(1,4)	4,0	(134,6)%
Receitas financeiras	77,0	36,9	108,7%
Despesas financeiras	(78,4)	(32,9)	138,3%
% Receita Líquida	-0,1%	0,2%	(0,2) pp
RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	446,3	324,5	37,5%
% Receita Líquida	17,2%	15,7%	1,6 pp
Imposto de renda e contribuição social	(55,8)	(47,6)	17,1%
Imposto de renda e contribuição social - corrente	(52,0)	(42,0)	23,7%
Imposto de renda e contribuição social - diferido	(3,8)	(5,6)	(31,9)%
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	343,8	268,6	28,0%
Margem Líquida	13,3%	13,0%	0,3 pp

Receita líquida

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, a receita operacional líquida totalizou R\$ 2.589,4 milhões, representando um aumento de 25,0%, comparado ao mesmo período no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, quando totalizou R\$ 2.072,0 milhões, devido, especialmente aos seguintes fatores: a linha de venda de imóveis (receita bruta) registrou um total de R\$ 2.672,5 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, um aumento de R\$ 466,8 milhões quando comparado com o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, quando totalizou R\$ 2.205,6 milhões. Esse crescimento ocorreu em parte pelo aumento das unidades vendidas, em que no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 foram comercializadas 14.664 unidades, comparado com 14.458 unidades no mesmo período no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, atrelado ao aumento do “*percentage of completion*” (POC) das obras, tendo em vista que em 31 de dezembro de 2024 a Companhia possuía 63 empreendimentos em atividade, comparado com 53 em 31 de dezembro de 2023.

Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados

No exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, o custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados foi de R\$ 1.733,0 milhões, representando um aumento de 26,6%, comparado ao mesmo período no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, quando totalizou R\$ 1.368,7 milhões, devido, especialmente aos seguintes fatores: a linha de custo dos imóveis vendidos registrou R\$ 1.716,9 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, um aumento de R\$ 340,6 milhões quando comparado com o mesmo período no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, quando totalizou R\$ 1.376,3 milhões. Esse aumento ocorreu majoritariamente pela evolução do número de obras em andamento da Companhia, em que em 31 de dezembro de 2024 havia 63 obras, comparado com 53 obras em 31 de dezembro de 2023.

Lucro bruto

No exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, o lucro bruto foi de R\$ 856,4 milhões, representando um aumento de 21,8%, comparado ao mesmo período no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, quando totalizou R\$ 703,3 milhões. A margem bruta (receita bruta menos os abatimentos – receita líquida - menos os custos dos imóveis vendidos e dos serviços prestados) do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 foi de 33,1%, apresentando, portanto, uma redução de -0,9 p.p. comparado ao mesmo período no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, quando registrou 33,9%, sendo que tal redução foi motivado, em especial, pelo Programa Pode Entrar, que embora a margem bruta dos projetos do Pode Entrar seja inferior a margem bruta do mercado privado, as margens de contribuição são equivalentes, uma vez que esses projetos são lançados 100% vendidos e não possuem despesas comerciais.

Despesas (receitas) operacionais

No exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, o crescimento das despesas (receitas) operacionais foi inferior ao crescimento da receita líquida, quando comparado ao mesmo período no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023. No exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, as despesas comerciais representavam 9,5% da receita, representando uma redução de 1,9 p.p. quando comparado ao mesmo período no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, redução este devido a: a linha Marketing, propaganda e comunicação. As despesas administrativas relativas ao exercício social de 31 de dezembro de 2024 representaram 5,9% da receita, representando um aumento de 0,2 p.p. quando comparado ao mesmo período no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023.

Resultado Operacional

No exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, o resultado operacional atingiu R\$ 447,7 milhões, o que, representou, um aumento de 39,7% quando comparado ao mesmo período no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, quando totalizou R\$ 320,5 milhões. Esse aumento decorre, principalmente, em vista da evolução do lucro bruto entre os períodos e o controle eficiente da variação das despesas operacionais.

Receitas (despesas) financeiras

No exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, o resultado financeiro da Companhia foi de R\$ -1,4 milhões, representando uma redução negativa de 134,6% quando comparado ao mesmo período no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, quando totalizou R\$ 4,0 milhões. Este fato foi motivado, sobretudo, pelo crescimento, em nível inferior, das receitas financeiras em 108,7%, no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 em comparação com o mesmo período no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023. Bem como pelo crescimento, das despesas financeiras em 138,3%, no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, em comparação com o mesmo período no exercício social de 31 de dezembro de 2023. Este crescimento das despesas se deve principalmente pelo aumento de dívidas corporativas contraídas pela Companhia durante o período.

Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social

No exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, o resultado antes do imposto de renda e da contribuição social totalizou R\$ 446,3 milhões, representando um aumento de 37,5% quando comparado ao mesmo período no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, quando totalizou R\$ 324,5 milhões. Esse aumento decorre, principalmente, do crescimento do resultado operacional da Companhia.

Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido) no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 55,8 milhões comparativamente a R\$ 47,6 milhões de imposto no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023. Esse imposto representou 12,5% do resultado antes do imposto de renda e contribuição social gerado no acumulado do exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 contra 14,7%

atingidos no mesmo período no exercício social de 31 de dezembro de 2023. Tal variação ocorreu devido ao aumento de R\$ 10,0 milhões no imposto de renda e contribuição social corrente, com uma redução de R\$ 1,8 milhões no imposto de renda e contribuição social diferido do período, variação esta decorrente do aumento da receita ao compararmos os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Lucro líquido do exercício

No exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, o lucro líquido atingiu R\$ 343,8 milhões, o que representa um aumento de 28,0% em relação ao mesmo período no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, quando totalizou R\$ 268,6 milhões.

A Companhia entregou 13,3% de margem líquida no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, um aumento de 0,3 p.p. em relação ao mesmo período no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023

DISCUSSÃO DAS PRINCIPAIS VARIAÇÕES NAS DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO PARA O EXERCÍCIO ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E O MESMO EXERCÍCIO ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022.

	31 de dezembro de		
(em R\$ milhões, exceto %)	2023	2022 (Reapresentado)	2023 x 2022
RECEITA LÍQUIDA	2.072,0	1.492,2	38,9%
CUSTOS DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS	(1.368,7)	(1.062,3)	28,8%
% Receita Líquida	66,1%	71,2%	5,1 pp
LUCRO BRUTO	703,3	429,9	63,6%
Margem Bruta	33,9%	28,8%	5,1 pp
DESPESAS (RECEITAS) OPERACIONAIS	(382,8)	(268,0)	42,8%
Despesas comerciais	(235,1)	(158,2)	48,7%
Despesas gerais e administrativas	(118,1)	(89,1)	32,5%
Resultado de Equivalência Patrimonial	(0,5)	(0,5)	1,9%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(29,0)	(20,3)	42,9%
% Receita Líquida	18,5%	18,0%	0,5 pp
RESULTADO OPERACIONAL	320,5	161,9	98%
Margem Operacional	15,5%	10,8%	4,6 pp
RECEITAS (DESPESAS) FINANCEIRAS	4,0	4,4	10,%
Receitas financeiras	36,9	28,8	28,0%
Despesas financeiras	(32,9)	(24,4)	35,0%
% Receita Líquida	0,2%	0,3%	0,1 pp
RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	324,5	166,3	95,%
% Receita Líquida	15,7%	11,1%	4,5 pp
Imposto de renda e contribuição social	(47,6)	(33,8)	41,1%
Imposto de renda e contribuição social – corrente	(42,0)	(30,0)	40,1%
Imposto de renda e contribuição social – diferido	(5,6)	(3,8)	49,2%
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	268,6	133,7	100,9%
Margem Líquida	13,0%	9,0%	4 pp

Receita líquida

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, a receita operacional líquida totalizou R\$ 2.072,0 milhões, representando um aumento de 38,9%, comparado ao mesmo período no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, quando totalizou R\$ 1.492,2 milhões, devido, especialmente aos seguintes fatores: a linha de venda de imóveis (receita bruta) registrou um total de R\$ 2.205,6 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, um aumento de R\$ 676,1 milhões quando comparado com o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, quando totalizou R\$ 1.529,5 milhões. Esse crescimento ocorreu em parte pelo aumento das unidades vendidas, em que no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 foram comercializadas 14.458 unidades, comparado com 8.585 unidades no mesmo período no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, atrelado ao aumento do “*percentage of completion*” (POC) das obras, tendo em vista que em 31 de dezembro de 2023 a Companhia possuía 53 empreendimentos em atividade, comparado com 50 em 31 de dezembro de 2022.

Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados

No exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, o custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados foi de R\$ 1.368,7 milhões, representando um aumento de 28,8%, comparado ao mesmo período no exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, quando totalizou R\$ 1.062,3 milhões, devido, especialmente aos seguintes fatores: a linha de custo dos imóveis vendidos registrou R\$ 1.376,3 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, um aumento de R\$ 353,8 milhões quando comparado com o mesmo período no exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, quando totalizou R\$ 1.022,5 milhões. Esse aumento ocorreu majoritariamente pela evolução do número de obras em andamento da Companhia, em que em 31 de dezembro de 2023 havia 53 obras, comparado com 50 obras em 31 de dezembro de 2022. Outra linha que é responsável pelo aumento dos custos é a de encargos financeiros apropriados, que representa os juros pagos pelos contratos de financiamento das obras. No exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, os encargos financeiros apropriados totalizaram R\$ 41,4 milhões, comparado com R\$ 38,2 milhões no mesmo período no exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, um avanço de R\$ 3,2 milhões. A variação dessa linha acompanha a variação da quantidade de obras em andamento.

Lucro bruto

No exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, o lucro bruto foi de R\$ 703,3 milhões, representando um aumento de 63,6%, comparado ao mesmo período no exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, quando totalizou R\$ 429,9 milhões. A margem bruta (receita bruta menos os abatimentos – receita líquida - menos os custos dos imóveis vendidos e dos serviços prestados) do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 foi de 33,9%, apresentando, portanto, um aumento de 5,1 p.p. comparado ao mesmo período no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, quando registrou 28,8%, sendo que tal aumento foi motivado, em especial, pelo aumento da receita entre os períodos e pelo controle eficiente da variação dos custos de construção.

Despesas (receitas) operacionais

No exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, o crescimento das despesas (receitas) operacionais foi superior ao crescimento da receita líquida, quando comparado ao mesmo período no exercício social findo em 31 de dezembro de 2022. No exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, as despesas comerciais representavam 11,4% da receita, representando um aumento de 0,8 p.p. quando comparado ao mesmo período no exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, aumento este devido a: a linha de legais e cartoriais que se referem aos gastos de imposto sobre a transmissão de bens imóveis (“ITBI”) e registro de alguns clientes, o qual o valor varia de acordo com o número de unidades vendidas no período. No exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia vendeu um total de 14.458 unidades, o que representa um aumento de 5.873 unidades quando comparado ao mesmo período no exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, em que foram comercializadas 8.585 unidades. Atrelado a isso está também a linha de despesas com vendas, que se referem as comissões pagas pelas unidades vendidas, número que também varia de acordo com a quantidade de vendas. As despesas administrativas relativas ao exercício social de 31 de dezembro de 2023 representaram 5,7% da receita, representando uma diminuição de 0,3 p.p. quando comparado ao mesmo período no exercício social findo em 31 de dezembro de 2022.

Resultado Operacional

No exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, o resultado operacional atingiu R\$ 320,5 milhões, o que, representou, um aumento de 98,0% quando comparado ao mesmo período no exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, quando totalizou R\$ 161,9 milhões. Esse aumento decorre, principalmente, em vista da evolução do lucro bruto entre os períodos e o controle eficiente da variação das despesas operacionais.

Receitas (despesas) financeiras

No exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, o resultado financeiro da Companhia foi de R\$ 4,0 milhões, representando um aumento na redução de 10,0% quando comparado ao mesmo período no exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, quando totalizou R\$ 4,4 milhões. Este fato foi motivado, sobretudo, pelo crescimento, em nível inferior, das receitas financeiras em 28,0%, no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 em comparação com o mesmo período no exercício social findo em 31 de dezembro de 2022. Bem como pelo crescimento, das despesas financeiras em 35%, no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, em comparação com o mesmo período no exercício social de 31 de dezembro de 2022. Este crescimento das despesas se deve principalmente pelo aumento de dívidas corporativas contraídas pela Companhia durante o período.

Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social

No exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, o resultado antes do imposto de renda e da contribuição social totalizou R\$ 324,5 milhões, representando um aumento de 95,1% quando comparado ao mesmo período no exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, quando totalizou R\$ 166,3 milhões. Esse aumento decorre, principalmente, do crescimento do resultado operacional da Companhia.

Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido) no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$ 47,6 milhões comparativamente a R\$ 33,8 milhões de imposto no exercício social findo em 31 de dezembro de 2022. Esse imposto representou 14,7% do resultado antes do imposto de renda e contribuição social gerado no acumulado do exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 contra 18% atingidos no mesmo período no exercício social de 31 de dezembro de 2022. Tal variação ocorreu devido ao aumento de R\$ 12,0 milhões no imposto de renda e contribuição social corrente, com R\$ 1,9 milhões no imposto de renda e contribuição social diferido do período, variação esta decorrente do aumento da receita ao compararmos os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

Lucro líquido do exercício

No exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, o lucro líquido atingiu R\$ 268,6 milhões, o que representa um aumento de 100,9% em relação ao mesmo período no exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, quando totalizou R\$ 133,7 milhões.

A Companhia entregou 13,0% de margem líquida no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, apesar da pressão motivada pelo aumento de custos de construção. As pressões inflacionárias se reduziram no final do período de doze meses findo em 31 de dezembro de 2023, sendo suficientes para garantir uma margem líquida superior à do exercício anterior.

DEMONSTRAÇÕES DE FLUXO DE CAIXA

Apresentamos a seguir as explicações das principais variações ocorridas e as explicações sobre o fluxo de caixa da Companhia, a partir de suas demonstrações financeiras

COMPARAÇÃO ENTRE O PERÍODO ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E O MESMO PERÍODO PARA O EXERCÍCIO SOCIAL DE 2023.

Demonstrações de fluxo de Caixa (em R\$ mil, exceto %)	31 de dezembro de		Var.%
	2024	2023	
Caixa líquido - atividades operacionais	289.753	314.660	(7,9)%
Caixa líquido – Atividades de investimento	18.915	(23.956)	(179,0)%
Caixa líquido - atividades de financiamento	112.917	(232.759)	(148,5)%
Aumento (redução) de Caixa e equivalentes	421.585	57.945	627,6%

COMPARAÇÃO ENTRE O PERÍODO ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E O MESMO PERÍODO PARA O EXERCÍCIO SOCIAL DE 2022.

Demonstrações de fluxo de Caixa (em R\$ mil, exceto %)	31 de dezembro de		Var. %
	2023	2022 (reapresentado)	
Caixa líquido - atividades operacionais	314.660	68.614	358,6%
Caixa líquido – Atividades de investimento	(23.956)	(22.044)	8,7%
Caixa líquido - atividades de financiamento	(232.759)	7.329	(3075,9)%
Aumento (redução) de Caixa e equivalentes	57.945	53.899	7,5%

O fluxo de caixa das atividades operacionais apresentou um fluxo gerado de R\$ 289,8 milhões no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, comparado a um fluxo gerado de R\$ 314,6 milhões no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023. A variação entre os períodos se refere à redução da linha de contas a receber, credores a pagar por aquisição de imóveis (compra de terrenos) e outros créditos da Companhia, acompanhado pelo aumento da linha de imóveis a comercializar (estoque) e Ágio/deságio na compra de terrenos.

O fluxo de caixa das atividades de investimento apresentou um fluxo gerado de R\$ 18,9 milhões no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, comparado a um fluxo consumido de R\$ 23,9 milhão no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, em razão da variação do aumento das aplicações financeiras da Companhia, as quais estão concentradas majoritariamente em CDBs.

O fluxo de caixa das atividades de financiamento apresentou um fluxo gerado de R\$ 112,9 milhões no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, comparado a um fluxo consumido de R\$ 232,8 milhões no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023. Essa variação se deve principalmente ao maior valor de empréstimos e financiamentos captado, em comparação ao valor amortizado, quando comparado ao ano anterior. Os empréstimos contratados se concentraram na emissão de um CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários), de R\$ 373,9 milhões, além dos novos financiamentos de crédito associativo com a Caixa Econômica Federal referente as novas obras em andamento.

a. Resultados das operações da Companhia, em especial:

i. Descrição de quaisquer componentes importantes da receita

A Companhia, por meio de suas controladas, tem por objeto a incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários voltados substancialmente para o segmento de baixa e média renda, além da prestação de serviços relativos à construção, supervisão, estudos e projetos e a execução de quaisquer obras de engenharia civil. A principal região de atuação da Companhia é o Sudeste do Brasil, especificamente São Paulo e Grande São Paulo.

A composição da receita operacional líquida nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022, está demonstrada a seguir:

Receita Líquida – R\$ mil	Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de		
	2024	2023	2022
Venda de imóveis	2.676.579	2.195.132	1.529.493
Serviços prestados	2.275	2.432	1.065
Reversão (provisão) para distrato	(23.930)	(76.681)	2.539
Receita de indenização por distrato	2.125	2.470	(241)
Ajuste a valor presente	(13.342)	(5.574)	(8.882)
Impostos sobre vendas e serviços	(54.310)	(45.756)	(31.769)
Receita Operacional Líquida	2.589.397	2.072.023	1.492.205

Os diretores da Companhia reportaram que a receita da Companhia e suas controladas são voltadas basicamente para um único segmento operacional de incorporação imobiliária, conforme especificado no item 1.4 deste Formulário de Referência. Desta forma, o reconhecimento da receita com venda de imóveis e com a prestação de serviços considera:

(i) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

- *Nas vendas de unidades concluídas*, a receita é reconhecida quando a venda é efetivada (transferência de riscos e benefícios), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.
- *Nas vendas de unidades não concluídas*, são observados os seguintes procedimentos: A Companhia e suas controladas adotaram a NBC TG 47 (IFRS 15) – “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

De acordo com a NBC TG 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada 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”.

Ainda de acordo com essa norma, a receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

A Companhia contabiliza 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; e (iv) for provável o recebimento da contraprestação que a Companhia tem direito.

O modelo de negócios da Companhia é predominantemente baseado em contratos de compra e venda de imóveis classificados como tipo 2 com “financiamento na planta”, geralmente voltado à baixa renda. Nessa modalidade, o cliente assina “contrato de compra e venda de imóvel na planta” com a incorporadora, bem como já assina a escritura do imóvel pela fração ideal, já prevendo as condições de pagamento, conforme seguem: (i) pagamentos direto à incorporadora; (ii) financiamento bancário; (iii) recursos provenientes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS); (iv) eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo.

Os valores pagos diretamente à incorporadora (item (i) acima) representam aproximadamente de 5% a 10% do valor do imóvel, sendo o restante do valor proveniente de financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios (itens de (ii) a (iv) acima). Em seguida, o cliente firma contrato de financiamento bancário (“contrato particular, com caráter de escritura pública”) com uma instituição financeira, contemplando os valores do financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo. A liberação destes recursos fica condicionada ao andamento das obras, de acordo com o percentual atestado no Relatório de Acompanhamento Físico da Obra, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado pela instituição financeira. Este acompanhamento, para fins de liberação das parcelas, é efetuado pela área de engenharia da 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.

Com isso, nas vendas de unidades não concluídas, são adotados os seguintes procedimentos para reconhecimento do resultado:

- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas;

- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica “Imóveis a comercializar”;
- As receitas de vendas apuradas, conforme o item anterior, mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos;
- As receitas são reconhecidas a partir do momento em que o empreendimento imobiliário lançado não mais estiver sob os efeitos de cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação;
- Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios “*pro rata temporis*”;
- Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes às contas a pagar por aquisição de terrenos e às operações de financiamento imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido na rubrica de imóveis a comercializar e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;
- As despesas comerciais inerentes à atividade de comercialização são qualificadas como incorridas à medida que ocorre a veiculação e aplicação ou conforme o regime de competência;
- A provisão para garantia é constituída em contrapartida do resultado (custo), à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento;
- Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas e custos ou a extensão do prazo para a conclusão dos empreendimentos imobiliários, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no exercício que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram as revisões.

- *Distratos* – Nos distratos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A reversão do custo aumenta os estoques de imóveis a comercializar. A Companhia também reconhece, por efeito do distrato, o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado. A Companhia efetua a provisão para distratos, quando em sua análise são identificadas incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade. Estes ajustamentos vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida.

(ii) Receita com prestação de serviços

A receita com prestação de serviços corresponde a taxa de administração técnica de construção em obras de terceiros, sendo reconhecida na medida que os serviços são prestados.

Na data deste Formulário de Referência, a Companhia e suas subsidiárias são titulares de benefícios fiscais decorrentes da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, que alterou a Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (“Lei de Incorporação”), criando o Regime Especial Tributário do Patrimônio de Afetação (“RET”), conforme alterada pela Lei nº 12.844 de 19 de julho de 2013, que reduziu a carga tributária incidente sobre a receita mensal recebida pela alienação de unidades autônomas pela Companhia e suas subsidiárias. De modo geral, tais benefícios fiscais decorrem da aplicação direta das legislações federais de incentivo ao crescimento da construção civil no Brasil, que garantem à Companhia e as subsidiárias para as quais tenha sido estabelecido o Patrimônio de Afetação, dentre outros benefícios, a adesão ao RET, que sujeita tais empresas ao pagamento da alíquota de 4% (quatro por cento) sobre sua receita mensal, correspondendo ao IRPJ, PIS/PASEP, CSLL e a COFINS. A fruição desses benefícios fiscais está, na maioria dos casos, condicionada à observância de determinados requisitos como utilização dos recursos do Patrimônio de Afetação exclusivamente para pagamento ou reembolso das despesas inerentes à incorporação a qual estão vinculados e estabelecimento de uma Comissão de Representantes dos adquirentes de imóveis, dentre outros, sendo concedida por prazo indeterminado até a exclusão do Patrimônio de Afetação, nas hipóteses previstas na Lei de Incorporação. Isso vale também para todas as empresas do setor que tenham submetido seus empreendimentos ao regime do Patrimônio de Afetação. Os valores de créditos fiscais foram repassados para os preços de venda das unidades autônomas, tendo sido proporcionalmente reduzidos pelos valores dos créditos fiscais aplicáveis.

ii. Fatores que afetaram materialmente os resultados operacionais

Além dos fatores já discutidos neste Formulário de Referência, não existem fatores adicionais que influenciaram os resultados operacionais da Companhia nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023, e 2022. Para uma discussão detalhada das principais variações percebidas nos resultados, vide item 2.1 deste Formulário de Referência.

Os resultados de nossas operações são dependentes das condições macroeconômicas e foram e continuarão a ser influenciados pelos seguintes fatores:

- i) Crescimento real do Produto Interno Bruto e poder de compra do consumidor: o consumo das famílias compõe mais de 60% do PIB brasileiro, considerado para medir o desempenho da atividade econômica do país. O PIB apresentou as seguintes variações: 3,4% em 2024, 2,9% em 2023; 2,9% em 2022, de acordo com relatório do Banco Central.
- ii) Inflação: impactam diretamente nossos custos e despesas, como salários, materiais, despesas operacionais, que em sua maioria, são reajustados anualmente por meio de índices como INPC, IGP-M e IPCA. O IPCA, inflação oficial do Brasil, apresentou variação de 4,83%, 4,62%, e 5,8% nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023, e 2022, respectivamente de acordo com o IBGE.

b. Variações das receitas atribuíveis a introdução de novos produtos e serviços, alterações de volumes e modificações de preços, taxas de câmbio e inflação

A precificação das unidades leva em conta a matriz de custo de produção, composta, dentre outros fatores, pelos gastos com matérias primas, insumos e mão de obra, acrescida de uma margem de contribuição estabelecida pela administração. Na medida em que a inflação afete o preço das matérias primas e insumos que a Companhia utiliza ou gere reflexos no custo da mão de obra em razão de reajustes salariais lastreados em índices inflacionários, o preço dos produtos poderá sofrer um aumento. Não obstante, a inflação pode ter um impacto negativo no poder aquisitivo dos clientes e, diante do cenário de competição dos mercados nos quais a Companhia está inserida, não se pode garantir que será capaz de repassar o aumento dos custos originados da inflação aos clientes finais. Entretanto, como a empresa está focada no segmento econômico, os limites definidos para os produtos asseguram uma menor volatilidade dos preços médios das unidades industriais.

c. Impacto da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros no resultado operacional e no resultado financeiro do emissor, quando relevante

A inflação pode impactar direta e indiretamente os custos dos produtos, assim como despesas operacionais e o aumento da inflação poderá impactar negativamente o resultado operacional caso a Companhia não seja capaz de repassar esses aumentos de gastos aos clientes finais por meio do aumento dos preços. Adicionalmente, o aumento da inflação pode levar a uma depreciação do cenário macroeconômico, reduzindo investimentos e prejudicando novos negócios e reduzindo também o poder aquisitivo dos clientes finais. Portanto, a depreciação do cenário macroeconômico pode afetar adversamente o resultado operacional da Companhia.

A variação de preços dos insumos além dos previstos pela Companhia, poderá impactar negativamente os resultados operacionais da Companhia na medida em que não seja capaz de repassar os aumentos de custos ao cliente final por meio do aumento dos preços dos produtos que comercializa.

A variação cambial não tem impacto relevante direto no resultado operacional da Companhia. Adicionalmente, na data deste Formulário de Referência, a Companhia não possuía nenhuma dívida ou aplicação financeira em moeda estrangeira e, portanto, a variação cambial não afeta o resultado financeiro.

A variação nas taxas juros poderá afetar o custo do financiamento imobiliário e influenciar a demanda pelos produtos da Companhia. Também poderá afetar (i) o custo de financiamento a produção e, desta forma, impactar nos custos de construção dos projetos e (ii) as demais dívidas que a companhia possui ou poderá vir a contratar.

A receita financeira também poderá ser influenciada pela modificação nas taxas de juros, na medida em que tal receita advém da aplicação do caixa disponível da Companhia à diferentes taxas de juros, sobretudo CDI.

a. mudanças nas práticas contábeis que tenham resultado em efeitos significativos sobre as informações previstas nos campos 2.1 e 2.2

Não houve mudanças significativas nas práticas contábeis que tenham resultado em efeitos significativos sobre as informações previstas nos campos 2.1 e 2.2.

b. Opiniões modificadas e ênfases presentes no relatório do auditor

Não houve, nas demonstrações financeiras relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2023 e 2024, quaisquer opiniões modificadas nos relatórios de auditoria e/ou revisão dos auditores independentes da Companhia.

31 de dezembro de 2024:

Foram inseridas as seguintes ênfases no relatório de revisão dos auditores independentes da Companhia, nas demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024:

“Conforme descrito nas Notas Explicativas nos 2.1 e 3.16, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à 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.”

A administração da Companhia apresentou os seguintes comentários a respeito das ênfases emitidas pelos auditores independentes:

“A Companhia reconhece as receitas decorrentes de oriundas de contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas com base no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra, que corresponde a evolução financeira das obras, método este conhecido como “percentage of completion”, de acordo com o NBC TG 47, que estabelece que o reconhecimento de receita de contratos com clientes deve ser realizado com base 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”. Tal método está em consonância às práticas adotadas pelas demais entidades de incorporação imobiliária de capital aberto no Brasil. Adicionalmente, em 12 de dezembro de 2018, as Superintendências de Normas Contábeis e de Auditoria (SNC) e de Relações com Empresas (SEP) emitiram o Ofício Circular/CVM/SNC/SEP/no 02/2018 o qual descreve manifestação da CVM a respeito da aplicação da NBC TG 47 para entidades brasileiras do setor de incorporação imobiliária, registradas na CVM, e que a determinação de uma política contábil deve estar alinhada ao modelo de negócio e de gestão da companhia e plenamente integrada ao ambiente econômico e ao contexto fático e jurídico da jurisdição onde a entidade opera. Ainda, o Ofício circular assevera que a qualidade da implementação dessa política contábil escolhida exige sistemas robustos de controles internos para o perfeito atendimento do atributo fundamental da representação fidedigna.

Com a aplicação da norma a Companhia manteve reconhecimento da receita referente aos contratos com clientes utilizando a metodologia do “Percentage of Completion Method (POC)”, pois entende que esse método atende aos cinco passos estabelecidos no NBC TG 47 (descritos no item 10.2 deste Formulário de Referência) e estão em linha com o manifesto no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP/no 02/2018, bem como reconhece a “Provisão para distratos” para ajustar os contratos que evidenciam incertezas quanto a entrada de fluxos de caixa para Companhia.

Por outro lado, a Companhia detalhou nos itens “a” e “b” acima descritos as informações relevantes nas práticas contábeis. Em face do exposto, a administração da Companhia acredita que a elaboração de suas demonstrações contábeis segue todas as normas em vigor inerentes ao seu segmento, assim como os pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC e Comissão de Valores Mobiliários – CVM, e, portanto, representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia. Além disso, a administração da Companhia se manterá atualizada com relação às normas e práticas contábeis aplicáveis.”

31 de dezembro de 2023:

Foram inseridas as seguintes ênfases no relatório de revisão dos auditores independentes da Companhia, nas demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023:

“Conforme descrito nas Notas Explicativas nos 2.1 e 3.13, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à 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.”

A administração da Companhia apresentou os seguintes comentários a respeito das ênfases emitidas pelos auditores independentes:

“A Companhia reconhece as receitas decorrentes de oriundas de contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas com base no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra, que corresponde a evolução financeira das obras, método este conhecido como “percentage of completion”, de acordo com o NBC TG 47, que estabelece que o reconhecimento de receita de contratos com clientes deve ser realizado com base 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”. Tal método está em consonância às práticas adotadas pelas demais entidades de incorporação imobiliária de capital aberto no Brasil. Adicionalmente, em 12 de dezembro de 2018, as Superintendências de Normas Contábeis e de Auditoria (SNC) e de Relações com Empresas (SEP) emitiram o Ofício Circular/CVM/SNC/SEP/no 02/2018 o qual descreve manifestação da CVM a respeito da aplicação da NBC TG 47 para entidades brasileiras do setor de incorporação imobiliária, registradas na CVM, e que a determinação de uma política contábil deve estar alinhada ao modelo de negócio e de gestão da companhia e plenamente integrada ao ambiente econômico e ao contexto fático e jurídico da jurisdição onde a entidade opera. Ainda, o Ofício circular assevera que a qualidade da implementação dessa política contábil escolhida exige sistemas robustos de controles internos para o perfeito atendimento do atributo fundamental da representação fidedigna.

Com a aplicação da norma a Companhia manteve reconhecimento da receita referente aos contratos com clientes utilizando a metodologia do “Percentage of Completion Method (POC)”, pois entende que esse método atende aos cinco passos estabelecidos no NBC TG 47 (descritos no item 10.2 deste Formulário de Referência) e estão em linha com o manifesto no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP/no 02/2018, bem como reconhece a “Provisão para distratos” para ajustar os contratos que evidenciam incertezas quanto a entrada de fluxos de caixa para Companhia.

Por outro lado, a Companhia detalhou nos itens “a” e “b” acima descritos as informações relevantes nas práticas contábeis. Em face do exposto, a administração da Companhia acredita que a elaboração de suas demonstrações contábeis segue todas as normas em vigor inerentes ao seu segmento, assim como os pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC e Comissão de Valores Mobiliários – CVM, e, portanto, representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia. Além disso, a administração da Companhia se manterá atualizada com relação às normas e práticas contábeis aplicáveis.”

31 de dezembro de 2022:

Foram inseridas as seguintes ênfases nos pareceres e relatórios dos auditores independentes da Companhia nas demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022:

Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas

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

Reapresentação das demonstrações financeiras

Em 16 de março de 2023 emitimos relatório de auditoria sem modificação sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Plano e Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A., relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, que ora estão sendo reapresentadas. Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.6, essas demonstrações financeiras foram alteradas e estão sendo reapresentadas para refletir determinadas reclassificações nas demonstrações do patrimônio líquido descritas na referida nota explicativa. Consequentemente, nossa opinião considera estas alterações e substitui a opinião anteriormente emitida. A citada reclassificação não impacta o montante total do patrimônio líquido da Companhia referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022. Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.”

A administração da Companhia apresentou os seguintes comentários a respeito das ênfases emitidas pelos auditores independentes:

“A Companhia reconhece as receitas decorrentes de oriundas de contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas com base no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra, que corresponde a evolução financeira das obras, método este conhecido como “percentage of completion”, de acordo com o NBC TG 47, que estabelece que o reconhecimento de receita de contratos com clientes deve ser realizado com base 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”. Tal método está em consonância às práticas adotadas pelas demais entidades de incorporação imobiliária de capital aberto no Brasil. Adicionalmente, em 12 de dezembro de 2018, as Superintendências de Normas Contábeis e de Auditoria (SNC) e de Relações com Empresas (SEP) emitiram o Ofício Circular/CVM/SNC/SEP/no 02/2018 o qual descreve manifestação da CVM a respeito da aplicação da NBC TG 47 para entidades brasileiras do setor de incorporação imobiliária, registradas na CVM, e que a determinação de uma política contábil deve estar alinhada ao modelo de negócio e de gestão da companhia e plenamente integrada ao ambiente econômico e ao contexto fático e jurídico da jurisdição onde a entidade opera. Ainda, o Ofício circular assevera que a qualidade da implementação dessa política contábil escolhida exige sistemas robustos de controles internos para o perfeito atendimento do atributo fundamental da representação fidedigna.

Com a aplicação da norma a Companhia manteve reconhecimento da receita referente aos contratos com clientes utilizando a metodologia do “Percentage of Completion Method (POC)”, pois entende que esse método atende aos cinco passos estabelecidos no NBC TG 47 (descritos no item 10.2 deste Formulário de Referência) e estão em linha com o manifesto no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP/no 02/2018, bem como reconhece a “Provisão para distratos” para ajustar os contratos que evidenciam incertezas quanto a entrada de fluxos de caixa para Companhia.

Por outro lado, a Companhia detalhou nos itens “a” e “b” acima descritos as informações relevantes nas práticas contábeis. Em face do exposto, a administração da Companhia acredita que a elaboração de suas demonstrações contábeis segue todas as normas em vigor inerentes ao seu segmento, assim como os pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC e Comissão de Valores Mobiliários – CVM, e, portanto, representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia. Além disso, a administração da Companhia se manterá atualizada com relação às normas e práticas contábeis aplicáveis.”

Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas

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

A administração da Companhia apresentou os seguintes comentários a respeito das ênfases emitidas pelos auditores independentes:

“A Companhia reconhece as receitas decorrentes de oriundas de contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas com base no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra, que corresponde a evolução financeira das obras, método este conhecido como “percentage of completion”, de acordo com o NBC TG 47, que estabelece que o reconhecimento de receita de contratos com clientes deve ser realizado com base 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”. Tal método está em consonância às práticas adotadas pelas demais entidades de incorporação imobiliária de capital aberto no Brasil. Adicionalmente, em 12 de dezembro de 2018, as Superintendências de Normas Contábeis e de Auditoria (SNC) e de Relações com Empresas (SEP) emitiram o Ofício Circular/CVM/SNC/SEP/no 02/2018 o qual descreve manifestação da CVM a respeito da aplicação da NBC TG 47 para entidades brasileiras do setor de incorporação imobiliária, registradas na CVM, e que a determinação de uma política contábil deve estar alinhada ao modelo de negócio e de gestão da companhia e plenamente integrada ao ambiente econômico e ao contexto fático e jurídico da jurisdição onde a entidade opera. Ainda, o Ofício circular assevera que a qualidade da implementação dessa política contábil escolhida exige sistemas robustos de controles internos para o perfeito atendimento do atributo fundamental da representação fidedigna.

Com a aplicação da norma a Companhia manteve reconhecimento da receita referente aos contratos com clientes utilizando a metodologia do “Percentage of Completion Method (POC)”, pois entende que esse método atende aos cinco passos estabelecidos no NBC TG 47 (descritos no item 10.2 deste Formulário de Referência) e estão em linha com o manifesto no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP/no 02/2018, bem como reconhece a “Provisão para distratos” para ajustar os contratos que evidenciam incertezas quanto a entrada de fluxos de caixa para Companhia.

Por outro lado, a Companhia detalhou nos itens “a” e “b” acima descritos as informações relevantes nas práticas contábeis. Em face do exposto, a administração da Companhia acredita que a elaboração de suas demonstrações contábeis segue todas as normas em vigor inerentes ao seu segmento, assim como os pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC e Comissão de Valores Mobiliários – CVM, e, portanto, representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia. Além disso, a administração da Companhia se manterá atualizada com relação às normas e práticas contábeis aplicáveis.”

a. introdução ou alienação de segmento operacional

Nenhum segmento operacional foi introduzido ou alienado no âmbito das atividades da Companhia para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022.

b. constituição, aquisição ou alienação de participação societária

Entre os exercícios sociais de 2022, 2023 e 2024, a Companhia constituiu novas sociedades limitadas, visando estruturar novas operações de empreendimentos em desenvolvimento, bem como adquiriu quotas de Sociedades objetivando firmar parcerias com outras Sociedades com propósito aderente à execução e lançamento de produtos/unidades para venda. As sociedades adquiridas estão listadas abaixo:

2022

MA RIO BRANCO EMPREED. IMOB. LTDA – (50,00%)

2023

PLAK 1 EMPREED. IMOB. LTDA – (50,00%)

PLANO CONGO EMPREED. IMOB. LTDA – (100,00%)

PLANO GRAVATAI EMPREED. IMOB. LTDA – (100,00%)

PLANO JURUA EMPREED. IMOB. LTDA – (100,00%)

PLANO PURUS EMPREED. IMOB. LTDA – (100,00%)

PLANO TIMBO EMPREED. IMOB. LTDA – (100,00%)

PLANO DOM MANUEL EMPREED. IMOB. LTDA – (100,00%)

PLANO GIOVANNI GROCHI EMPREED. IMOB. LTDA – (70,00%)

PLANO CAPIVARI EMPREENDIMENTOS IMOBIL. LTDA – (90,00%)

PLANO CARAÍVA EMPREENDIMENTOS IMOBIL. LTDA – (100,00%)

PLANO MARAJÓ EMPREENDIMENTOS IMOBIL. LTDA – (100,00%)

PLANO MUCURI EMPREENDIMENTOS IMOBIL. LTDA – (100,00%)

PLANO PARAGUAÇU EMPREENDIMENTOS IMOBIL. LTDA – (100,00%)

2024

PLANO ITARARÉ EMPREEND. IMOB. LTDA - (100,00%)

PLANO PARANAGUÁ EMPREEND. IMOB. LTDA – (100,00%)

PLANO CANDEIAS EMPREEND. IMOB. LTDA (100,00%)

PLANO TAQUARI EMPREEND. IMOB. LTDA (100,00%)

PLANO MISSISSIPI EMPREEND. IMOB. LTDA (100,00%)

PLANO AGATA EMPREEND. IMOB. LTDA - (100,00%)

PLANO AMBAR EMPREEND. IMOB. LTDA - (100,00%)

PLANO AMETISTA EMPREEND. IMOB. LTDA - (100,00%)

PLANO FOSFATO EMPREEND. IMOB. LTDA - (100,00%)

PLANO MAGNESIO EMPREEND. IMOB. LTDA - (100,00%)

PLANO AMUR EMPREEND. IMOB. LTDA - (100,00%)

PLANO BRAZOS EMPREEND. IMOB. LTDA - (100,00%)

PLANO IÇÁ EMPREEND. IMOB. LTDA - (100,00%)

PLANO JURUENA EMPREEND. IMOB. LTDA - (100,00%)

PLANO MAMORÉ EMPREEND. IMOB. LTDA - (100,00%)

PLANO NIAGARÁ EMPREEND. IMOB. LTDA - (100,00%)

PLANO SACRAMENTO EMPREEND. IMOB. LTDA - (100,00%)
 PLANO SÃO LOURENÇO EMPREEND. IMOB. LTDA - (100,00%)
 PLANO ZAMBÉZIA EMPREEND. IMOB. LTDA - (100,00%)
 PLANO DIAMANTE EMPREEND. IMOB. LTDA - (100,00%)
 PLANO ESMERALDA EMPREEND. IMOB. LTDA - (100,00%)
 PLANO RUBI EMPREEND. IMOB. LTDA - (100,00%)
 PLANO SAFIRA EMPREEND. IMOB. LTDA - (100,00%)
 PLANO TOPÁZIO EMPREEND. IMOB. LTDA - (100,00%)
 PLANO APOREMA EMPREEND. IMOB. LTDA - (100,00%)
 PLANO BETIM EMPREEND. IMOB. LTDA - (100,00%)
 PLANO CAIENA EMPREEND. IMOB. LTDA - (100,00%)
 PLANO CHAPECÓ EMPREEND. IMOB. LTDA - (100,00%)
 PLANO JEQUIÁ EMPREEND. IMOB. LTDA - (100,00%)
 PLANO MATINA EMPREEND. IMOB. LTDA - (100,00%)
 PLANO MIRITI EMPREEND. IMOB. LTDA - (100,00%)
 PLANO TIJUIPE EMPREEND. IMOB. LTDA - (100,00%)
 PLANO TURUMÃ EMPREEND. IMOB. LTDA - (100,00%)
 PLANO UTINGA EMPREEND. IMOB. LTDA - (100,00%)
 PLANURB LOTEAMENTOS LTDA. – (100,00%)
 TRISUL VETIVER EMPREEND. IMOB. SPE LTDA. – (50,00%)

c. eventos ou operações não usuais

No dia 27 de dezembro de 2023 a Plano&Plano informou aos seus acionistas e ao mercado em geral que assinou, contrato para venda de milhares de unidades habitacionais em determinados empreendimentos desenvolvidos pela Companhia e suas controladas. O contrato foi firmado com a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (“COHAB”), empresa pública da Prefeitura do Município de São Paulo, no âmbito do programa habitacional Pode Entrar (“Pode Entrar”). O Pode Entrar é uma iniciativa pública municipal que visa reduzir o déficit habitacional por meio da aquisição de unidades habitacionais construídas pela iniciativa privada. A COHAB está contratando a Companhia para construir, nesta fase, 3.640 unidades habitacionais, que correspondem a um volume geral de vendas 100% Plano&Plano de aproximadamente R\$ 692 milhões., conforme detalhes abaixo:

Empreendimentos Contratados	Zona	Número de Unidades	VGv 100% Plano & Plano (R\$ mil)¹	VGv % Plano & Plano (R\$ mil)²
Plano Ipiranga Empreendimentos Imobiliários Ltda. – Vila Zati	Centro	1.740	341.170	341.170
Plano Iguaçu Empreendimentos Imobiliários Ltda. – Residencial Alto do Jaraguá I	Norte	486	99.882	99.882
Plak 1 – Empreendimentos e Participações SPE Ltda. – Residencial Perus – Mogéiro (Lote 01)	Norte	426	75.034	37.517
Plak 1 – Empreendimentos e Participações SPE Ltda. – Residencial Perus – Mogéiro (Lote 02)	Norte	988	175.720	87.860
Total		3.640	691.806	566.429

(1) VGv total, que engloba todos os valores a serem pagos à Companhia, suas controladas e seus parceiros no âmbito do Pode Entrar

(2) VGv que cabe diretamente à Companhia no âmbito do Pode Entrar, proporcionalmente às participações societárias detidas em cada uma de suas controladas

No dia 27 de setembro de 2024 a Plano&Plano informou aos seus acionistas e ao mercado em geral que assinou, contrato para venda de milhares de unidades habitacionais em determinados empreendimentos desenvolvidos pela Companhia e suas controladas. O contrato foi firmado com a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (“COHAB”), empresa pública da Prefeitura do Município de São Paulo, no âmbito do programa habitacional Pode Entrar (“Pode Entrar”). A COHAB está contratando a Companhia para construir, nesta fase, 1.970 unidades habitacionais, que correspondem a um volume geral de vendas 100% Plano&Plano de aproximadamente R\$ 371 milhões., conforme detalhes abaixo:

Empreendimento Aguardando Contratação	Zona	Unidades	VG 100% Plano & Plano (R\$ mil)	VG % Plano & Plano (R\$ mil)
Plano Iguaçu Empreendimentos Imobiliários Ltda. – Trigueirinho (Lotes 1, 2, 3 e 4)	Norte	1.907	370.858	370.858
Total		1.907	370.858	370.858

As obras de construção dos empreendimentos referidos acima foram iniciadas no mês da contratação, devendo ser concluídas em cerca de 24 meses.

a. Valor das medições não contábeis

EBITDA, EBITDA Ajustado e Margem EBITDA Ajustado

O EBITDA (*earnings before interest, tax, depreciation and amortization*), sigla em inglês para denominar LAJIDA (lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social, das despesas financeiras líquidas e da depreciação e amortização) é uma medida não contábil calculada pela Companhia em consonância com a Resolução da CVM nº 156, de 23 de junho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 156”), e consiste no lucro líquido ajustado pela despesa de imposto de renda e contribuição social corrente e diferido, pelo resultado financeiro líquido e pelas despesas com depreciação e amortização. O EBITDA representa a capacidade da Companhia de geração de resultados operacionais, bem como indica a sua capacidade de gerar caixa a partir de seus ativos operacionais. A margem EBITDA é calculada pela divisão do EBITDA pela receita operacional líquida.

O EBITDA Ajustado é calculado pela soma do EBITDA com encargos financeiros reconhecidos (o custo dos encargos financeiros são os encargos financeiros do financiamento da produção capitalizados para o custo dos desenvolvimentos, que originalmente afetaram a margem bruta).

O EBITDA, o EBITDA Ajustado e a margem EBITDA ajustado não são medidas de desempenho financeiro reconhecidas pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – *International Financial Reporting Standards* (“IFRS”), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), nem pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, tampouco devem ser consideradas isoladamente, ou como uma alternativa ao lucro líquido, ou como medidas de desempenho operacional, ou alternativa aos fluxos de caixa operacionais, ou como medidas de liquidez. O EBITDA, o EBITDA ajustado e a margem EBITDA ajustado não possuem um significado padrão e podem não ser comparáveis a medidas com títulos semelhantes fornecidos por outras companhias.

Lucro Bruto Ajustado e Margem Bruta Ajustada

O Lucro Bruto Ajustado é calculado por meio da somatória do Lucro Bruto aos juros capitalizados (encargos financeiros incidentes sobre os financiamentos à construção, os quais são capitalizados ao estoque e apropriados ao custo da venda de imóveis em decorrência da venda dos imóveis). Por sua vez, a Margem Bruta Ajustada consiste no Lucro Bruto Ajustado dividido pela receita líquida.

O Lucro Bruto Ajustado e a Margem Bruta Ajustada não são medidas de lucro reconhecidas pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – *International Financial Reporting Standards* (“IFRS”), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), nem pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, tampouco devem ser consideradas isoladamente, ou como uma alternativa aos resultados para os períodos/exercícios apresentados. O Lucro Bruto Ajustado e a Margem Bruta Ajustada não possuem um significado padrão e podem não ser comparáveis a medidas com títulos semelhantes fornecidos por outras companhias.

ROE (Retorno sobre o Patrimônio Líquido)

O Retorno sobre o Patrimônio Líquido (*Return on Equity*, na sigla em inglês) corresponde ao resultado líquido atribuível à Companhia em determinado período dividido pelo Patrimônio Líquido médio.

O Resultado sobre o Patrimônio Líquido não é medida reconhecida pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – *International Financial Reporting Standards* (“*IFRS*”), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), nem pelas práticas contábeis adotadas no Brasil. O Resultado sobre o Patrimônio Líquido não possui um significado padrão e pode não ser comparável a medidas com títulos semelhantes fornecidos por outras companhias.

Dívida Líquida e Dívida Bruta

A Dívida Bruta é calculada como soma (i) de empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante e não circulante), (ii) empréstimos, financiamentos e debêntures – ativos mantidos para venda. A Dívida Líquida é calculada, considerando a Dívida Bruta subtraída de Caixa e Equivalentes de Caixa. A Companhia utiliza a Dívida Líquida como um indicador para medir a capacidade de pagamento do seu endividamento com terceiros com a utilização de recursos próprios.

A Dívida Bruta e a Dívida Líquida não são medidas de liquidez ou endividamento definida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e nem pelo IFRS), não possuem significado padrão. Outras companhias podem calcular a sua Dívida Bruta e sua Dívida Líquida de forma distinta não havendo, desta forma, comparação entre as divulgações.

Abaixo a Companhia apresenta os valores de EBITDA, EBITDA Ajustado, Margem EBITDA, Margem EBITDA Ajustado, Lucro Bruto Ajustado, Margem Bruta Ajustada, ROE, Dívida Bruta e Dívida Líquida para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022.

(Em mil de reais, exceto %)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de		
	2024	2023	2022
EBITDA	419.795	329.201	185.293
EBITDA Ajustado	447.045	370.631	223.515
Margem EBITDA (%)	16,21%	15,89%	12,42%
Margem EBITDA ajustado (%)	17,26%	17,89%	14,98%
Lucro Bruto Ajustado	883.629	744.745	468.144
Margem Bruta Ajustada	34,1%	35,9%	31,4%
Retorno sobre o Patrimônio Líquido (ROE)	47,0%	52,3%	36,8%
Dívida Bruta	615.722	387.535	532.806
Dívida Líquida (Caixa Líquido)	(185.749)	(37.875)	192.775

O endividamento bruto da Companhia é uma medida não contábil calculada pela Companhia conforme prática do mercado a ser conciliada com as demonstrações financeiras da Companhia, a qual é composta pelo saldo de empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante).

O endividamento líquido da Companhia é uma medida não contábil calculada conforme prática do mercado, sendo possível ser conciliada com as demonstrações contábeis da Companhia, a qual é composta pelo saldo de empréstimos e financiamentos, descontada de caixa e equivalente de caixa e depósitos vinculados a financiamentos.

O grau de alavancagem, uma medida também não contábil, é apurado pela fórmula: endividamento líquido / (endividamento líquido + patrimônio líquido).

O endividamento bruto, o endividamento líquido e o grau de alavancagem não são indicadores do desempenho financeiro da Companhia reconhecidas pelo IFRS, nem pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, tampouco devem ser consideradas isoladamente. O endividamento bruto, líquido e o grau de alavancagem não possuem um significado padrão e podem não ser comparáveis a medidas com títulos semelhantes fornecidos por outras companhias.

A Companhia apresenta as seguintes medidas não contábeis referentes ao endividamento bruto e líquido e grau de alavancagem.

Abaixo a Companhia apresenta os valores de endividamento bruto, endividamento líquido e grau de alavancagem para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023, e 2022.

(Em mil de reais, exceto %)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de		
	2024	2023	2022
Endividamento bruto	615.722	387.535	532.806
Endividamento líquido	(185.749)	(37.875)	192.775
Grau de alavancagem	-25,4%	-6,23%	32,0%

b. Fazer as conciliações entre os valores divulgados e os valores das demonstrações financeiras auditadas

EBITDA, EBITDA ajustado e Margem EBITDA ajustado

A tabela abaixo apresenta a conciliação entre o EBITDA, o EBITDA ajustado, a margem EBITDA, a margem EBITDA ajustado e o lucro líquido divulgado nas demonstrações financeiras da Companhia referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023, e 2022:

(Em mil de reais, exceto %)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de		
	2024	2023	2022
Lucro líquido do exercício	343.824	268.554	133.679
(+) Imposto de renda e contribuição social	55.782	47.623	33.755
(+) Despesas financeiras	78.357	32.884	24.364

(-) Receita financeiras	76.973	36.889	28.812
(+) Depreciação e amortização	18.805	17.029	22.306
EBITDA	419.795	329.201	185.293
(+) Encargos financeiros apropriados ao custo ¹	27.250	41.430	38.223
EBITDA Ajustado²	447.045	370.631	223.515
Receita operacional líquida	2.589.397	2.072.023	1.492.206
Margem EBITDA	16,21%	15,89%	12,42%
Margem EBITDA Ajustado (%)	17,26%	17,89%	14,98%

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 nova 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 nova foi adotada pela companhia 1º de janeiro de 2020

Lucro Bruto Ajustado e Margem Bruta Ajustada

A tabela abaixo apresenta a conciliação entre o lucro bruto ajustado e a margem bruta ajustada com o lucro bruto divulgado nas demonstrações financeiras da Companhia referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022:

(Em mil de reais, exceto %)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de		
	2024	2023	2022
Lucro Bruto	856.379	703.316	429.921
(+) Encargos financeiros incidentes sobre os financiamentos à construção	27.250	41.430	38.223
Lucro Bruto Ajustado	883.629	744.746	468.144
Receita Líquida	2.589.397	2.072.023	1.492.205
Margem Bruta Ajustada (%)	34,1%	35,9%	31,4%

Resultado sobre o Patrimônio Líquido (ROE)

A tabela abaixo apresenta a conciliação entre o ROE e o lucro líquido do exercício e o patrimônio líquido médio divulgados nas demonstrações financeiras da Companhia referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022:

(Em mil de reais, exceto %)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de		
	2024	2023	2022
Lucro líquido do exercício	343.824	268.554	133.679
Patrimônio Líquido médio %P&P	732.191	513.692	363.737
Retorno sobre o Patrimônio Líquido (%)	47,0%	52,3%	36,8%

Dívida Bruta e Dívida Líquida

A tabela abaixo apresenta a conciliação entre Dívida Líquida, Dívida Bruta e Grau de Alavancagem com empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante), empréstimos, financiamentos e debêntures (não circulante), caixa e equivalentes de caixa, divulgados nas demonstrações financeiras da Companhia referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022:

(Em mil de reais, exceto %)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de		
	2024	2023	2022
(+) Empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante)	30.189	134.708	118.476
(+) Empréstimos, financiamentos e debêntures (não circulante)	558.601	252.827	414.330
(+/-) Ajuste a Valor justo (Instrumentos Financeiros)	26,932	-	-
(=) Dívida Bruta	615.722	387.535	532.806
(-) Caixa e equivalentes de caixa	801.471	425.410	340.031
(=) Dívida Líquida (Caixa Líquido)	(181.749)	(37.875)	192.775
Patrimônio Líquido %P&P	847.235	617.147	408.982
Grau de alavancagem	-28,1%	-6,54%	32,04%

- c. Explicar o motivo pelo qual se entende que tal medição é mais apropriada para a correta compreensão da condição financeira e do resultado das operações da Companhia

EBITDA, Margem EBITDA e a Margem EBITDA ajustada

O EBITDA, o EBITDA ajustado e a Margem EBITDA ajustada são os indicadores financeiros utilizados para avaliar o resultado da Companhia sem a influência de sua estrutura de capital, de efeitos tributários do imposto de renda e contribuição social e outros impactos contábeis como a depreciação e amortização, as quais não possuem reflexo direto no fluxo de caixa da Companhia.

Em razão de não serem consideradas para o seu cálculo, as despesas e receitas financeiras, o imposto sobre a renda e a contribuição social, e a depreciação e amortização, e encargos financeiros apropriados ao custo, a Companhia entende que o EBITDA ajustado é um indicador que contribui para fins de análises de performance, uma vez que funciona como uma medida geral de desempenho por se aproximar da geração de caixa de sua atividade econômica. Consequentemente, o EBITDA ajustado funciona como uma ferramenta significativa para comparar, periodicamente, o desempenho operacional, bem como para embasar determinadas decisões de natureza administrativa. O EBITDA ajustado permite uma melhor compreensão não só sobre o desempenho financeiro, como também sobre a capacidade de cumprir com as obrigações passivas e de obter recursos para as despesas de capital e para o capital de giro. O EBITDA, o EBITDA ajustado e a Margem EBITDA ajustada, no entanto, apresentam limitações que prejudicam a sua utilização como medida de lucratividade, em razão de não considerar determinados custos decorrentes dos negócios, que poderiam afetar, de maneira significativa os lucros, tais como despesas financeiras, tributos, depreciação, despesas de capital e outros encargos relacionados. A Margem EBITDA ajustada é calculado por meio da divisão do EBITDA ajustado pela receita operacional líquida. Dessa forma, requerendo que tais indicadores sejam utilizados em conjunto com outras medições contábeis para a melhor avaliação do desempenho financeiro da Companhia.

A Companhia acredita que a utilização do EBITDA como medida de desempenho financeiro pode contribuir para a compreensão da sua condição financeira e do resultado de suas operações, além de permitir uma comparação com outras companhias do mesmo segmento.

O EBITDA Ajustado é calculado por meio do EBITDA adicionado dos custos dos encargos financeiros incorridos sobre os financiamentos à produção os quais são capitalizados nos custos dos imóveis vendidos e reconhecidos conforme a proporcionalidade das unidades vendidas. Adicionalmente, a Margem EBITDA Ajustada é calculada pela divisão entre o EBITDA Ajustado e a Receita operacional líquida. O EBITDA Ajustado e a margem EBITDA Ajustada não são medidas de lucro em conformidade com IFRS, nem pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e não representamos fluxos de caixa dos períodos apresentados e, portanto, não é uma medida alternativa aos resultados ou fluxos de caixa e não possui significado padrão. Outras empresas podem calcular o EBITDA Ajustado de maneira diferente da Companhia.

Lucro Bruto Ajustado e Margem Bruta Ajustada

Conforme exposto, o Lucro Bruto Ajustado é calculado por meio da somatória do Lucro Bruto aos juros capitalizados (encargos financeiros incidentes sobre os financiamentos à construção, os quais são capitalizados ao estoque e apropriados ao custo da venda de imóveis em decorrência da venda dos imóveis).

Trata-se de uma medição amplamente utilizada no setor da construção civil, que a Companhia entende representar de maneira adequada o resultado após serem deduzidos os custos efetivamente ligados à operação.

O Lucro Bruto Ajustado e a Margem Bruta Ajustada não são medidas de lucro reconhecidas pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – *International Financial Reporting Standards* (“IFRS”), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), nem pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, tampouco devem ser consideradas isoladamente, ou como uma alternativa aos resultados para os períodos/exercícios apresentados. O Lucro Bruto Ajustado e a Margem Bruta Ajustada não possuem um significado padrão e podem não ser comparáveis a medidas com títulos semelhantes fornecidos por outras companhias.

ROE (Retorno sobre o Patrimônio Líquido)

Conforme exposto, o Retorno sobre o Patrimônio Líquido (*Return on Equity*, na sigla em inglês) corresponde ao resultado líquido atribuível à Companhia em determinado período dividido pelo Patrimônio Líquido médio. Com isso, o *ROE* evidencia, em percentual, a rentabilidade da Companhia em relação aos recursos próprios de seus acionistas, refletindo, assim, a capacidade da Companhia em agregar valor a ela mesma por meio do capital nela investido.

O Resultado sobre o Patrimônio Líquido não é medida reconhecida pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – *International Financial Reporting Standards* (“IFRS”), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), nem pelas práticas contábeis adotadas no Brasil. O Resultado sobre o Patrimônio Líquido não possui um significado padrão e pode não ser comparável a medidas com títulos semelhantes fornecidos por outras companhias.

Endividamentos bruto e líquido e grau de alavancagem

A Companhia entende que o endividamento bruto, o endividamento líquido e o grau de alavancagem são medições que contribuem para a compreensão da sua condição financeira, uma vez que medem o nível de alavancagem financeira, elemento primordial para execução da estratégia de crescimento dos negócios da Companhia.

Dívida Bruta e Dívida Líquida

A Dívida Bruta é calculada como soma (i) de empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante e não circulante), (ii) empréstimos, financiamentos e debêntures – ativos mantidos para venda. A Dívida Líquida é calculada, considerando a Dívida Bruta subtraída de Caixa e Equivalentes de Caixa. A Companhia utiliza a Dívida Líquida como um indicador para medir a capacidade de pagamento do seu endividamento com terceiros com a utilização de recursos próprios.

A Dívida Bruta e a Dívida Líquida não são medidas de liquidez ou endividamento definida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e nem pelo IFRS), não possuem significado padrão. Outras companhias podem calcular a sua Dívida Bruta e sua Dívida Líquida de forma distinta não havendo, desta forma, comparação entre as divulgações.

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\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), à razão de R\$ 1,00601344537 por ação ordinária de emissão da Companhia, considerando o número de ações *ex-tesouraria* em 23 de janeiro de 2025, declarados *ad referendum* da Assembleia Geral Ordinária que aprovará as contas do exercício social findo em 31 de dezembro de 2024.

Os dividendos intercalares, conforme Aviso aos Acionistas de 25 de janeiro de 2025, serão imputados ao dividendo mínimo obrigatório referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, devendo ser deduzidos do montante que for destinado à distribuição de dividendos pela Assembleia Geral Ordinária que aprovar as contas do exercício social findo em 31 de dezembro de 2024.

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

	2024	2023	2022
a. Regras sobre a retenção de lucros	Conforme previsto no artigo 26 do Estatuto Social, do lucro líquido do exercício, apurado após as deduções mencionadas no artigo 25 do Estatuto Social, 5% serão destinados para a constituição da Reserva Legal, até que esta atinja 20% do capital social, sendo que no exercício em que o saldo da Reserva Legal acrescido dos montantes das reservas de capital exceder a 30% do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a Reserva Legal. Após a destinação à Reserva Legal, uma parcela do lucro líquido, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser destinada à formação de Reserva para Contingências, nos termos do artigo 195 da Lei das Sociedades por Ações.	Conforme previsto no artigo 26 do Estatuto Social, do lucro líquido do exercício, apurado após as deduções mencionadas no artigo 25 do Estatuto Social, 5% serão destinados para a constituição da Reserva Legal, até que esta atinja 20% do capital social, sendo que no exercício em que o saldo da Reserva Legal acrescido dos montantes das reservas de capital exceder a 30% do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a Reserva Legal. Após a destinação à Reserva Legal, uma parcela do lucro líquido, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser destinada à formação de Reserva para Contingências, nos termos do artigo 195 da Lei das Sociedades por Ações.	Conforme previsto no artigo 26 do Estatuto Social, do lucro líquido do exercício, apurado após as deduções mencionadas no artigo 25 do Estatuto Social, 5% serão destinados para a constituição da Reserva Legal, até que esta atinja 20% do capital social, sendo que no exercício em que o saldo da Reserva Legal acrescido dos montantes das reservas de capital exceder a 30% do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a Reserva Legal. Após a destinação à Reserva Legal, uma parcela do lucro líquido, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser destinada à formação de Reserva para Contingências, nos termos do artigo 195 da Lei das Sociedades por Ações.
a.1. Valores das Retenções de Lucros	Em 24 de abril de 2025, os sócios da Companhia deliberaram pela destinação do lucro líquido do exercício de 2024 da seguinte forma: (i) R\$ 200.000.000,00 para o pagamento de dividendos; (ii) R\$ 135.644.760,33 para a conta de reserva de retenção de lucros; e (iii) R\$ 8.179.581,08 para a reserva legal	Em 25 de abril de 2024, os sócios da Companhia deliberaram pela destinação do lucro líquido do exercício de 2023 da seguinte forma: (i) R\$ 100.000.000,00 para o pagamento de dividendos; (ii) R\$ 155.126.525,71 para a conta de reserva de retenção de lucros; e (iii) R\$ 13.427.711,88 para a reserva legal	Em 27 de abril de 2023, os sócios da Companhia deliberaram pela destinação do lucro líquido do exercício de 2022 da seguinte forma: (i) R\$31.748.889,40 para o pagamento de dividendos; (ii) R\$95.246.668,21 para a conta de reserva de retenção de lucros; e (iii) R\$6.683.976,72 para reserva legal
a.2. Percentuais em relação aos lucros totais declarados	O percentual de retenção em relação ao lucro total declarado foi de 39,5%.	O percentual de retenção em relação ao lucro total declarado foi de 57,8%.	O percentual de retenção em relação ao lucro total declarado foi de 71,3%. O percentual de retenção em relação ao lucro total declarado foi de 64,9%.
b. Regras sobre a distribuição de dividendos	Conforme previsto no Artigo 26, §2º do Estatuto Social, 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% do lucro líquido anual ajustado na forma prevista pelo artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações.	Conforme previsto no Artigo 26, §2º do Estatuto Social, 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% do lucro líquido anual ajustado na forma prevista pelo artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações.	Conforme previsto no Artigo 26, §2º do Estatuto Social, 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% do lucro líquido anual ajustado na forma prevista pelo artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações.

	A Companhia deliberou a distribuição de R\$ 200.000.000,00 para seus acionistas.	A Companhia deliberou a distribuição de R\$ 100.000.000,00 para seus acionistas.	A Companhia deliberou a distribuição de R\$ 31.748.889,40 para seus acionistas.
c. Periodicidade das distribuições de dividendos	A distribuição de dividendos ocorre em periodicidade mínima anual. Entretanto, conforme previsto no artigo 27 do Estatuto Social, por deliberação do Conselho de Administração, a Companhia poderá (i) levantar balanços semestrais, trimestrais ou de períodos menores, e declarar dividendos ou juros sobre capital próprio dos lucros verificados em tais balanços; ou (ii) declarar dividendos ou juros sobre capital próprio intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual.	A distribuição de dividendos ocorre em periodicidade mínima anual. Entretanto, conforme previsto no artigo 27 do Estatuto Social, por deliberação do Conselho de Administração, a Companhia poderá (i) levantar balanços semestrais, trimestrais ou de períodos menores, e declarar dividendos ou juros sobre capital próprio dos lucros verificados em tais balanços; ou (ii) declarar dividendos ou juros sobre capital próprio intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual.	A distribuição de dividendos ocorre em periodicidade mínima anual. Entretanto, conforme previsto no artigo 27 do Estatuto Social, por deliberação do Conselho de Administração, a Companhia poderá (i) levantar balanços semestrais, trimestrais ou de períodos menores, e declarar dividendos ou juros sobre capital próprio dos lucros verificados em tais balanços; ou (ii) declarar dividendos ou juros sobre capital próprio intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual.
d. Eventuais restrições à distribuição de dividendos impostas por legislação ou regulamentação especial aplicável à Companhia, por contratos, decisões judiciais, administrativas ou arbitrais	De acordo com o artigo 202 da Lei de Sociedades por Ações, o dividendo não será obrigatório no exercício social em que os órgãos da administração informarem à assembleia geral ordinária ser ele incompatível com a situação financeira da companhia. Os lucros que deixarem de ser distribuídos serão registrados como reserva especial e, se não forem absorvidos por prejuízos em exercícios subsequentes, deverão ser pagos como dividendo assim que o permitir a situação financeira da companhia.	De acordo com o artigo 202 da Lei de Sociedades por Ações, o dividendo não será obrigatório no exercício social em que os órgãos da administração informarem à assembleia geral ordinária ser ele incompatível com a situação financeira da companhia. Os lucros que deixarem de ser distribuídos serão registrados como reserva especial e, se não forem absorvidos por prejuízos em exercícios subsequentes, deverão ser pagos como dividendo assim que o permitir a situação financeira da companhia.	De acordo com o artigo 202 da Lei de Sociedades por Ações, o dividendo não será obrigatório no exercício social em que os órgãos da administração informarem à assembleia geral ordinária ser ele incompatível com a situação financeira da companhia. Os lucros que deixarem de ser distribuídos serão registrados como reserva especial e, se não forem absorvidos por prejuízos em exercícios subsequentes, deverão ser pagos como dividendo assim que o permitir a situação financeira da companhia.
e. Política de destinação de resultados	A Companhia não possui uma política de destinação de resultados formalmente aprovada.	A Companhia não possui uma política de destinação de resultados formalmente aprovada.	A Companhia não possui uma política de destinação de resultados formalmente aprovada.

a. os ativos e passivos detidos pelo emissor, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (*off-balance sheet items*), tais como:

- i. carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade não tenha retido nem transferido substancialmente os riscos e benefícios da propriedade do ativo transferido, indicando respectivos passivos**
- ii. contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços**
- iii. contratos de construção não terminada**
- iv. contratos de recebimentos futuros de financiamentos**

Não aplicável à Companhia, haja vista que nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022, a Companhia não teve itens fora do balanço que tenham, ou possam vir a ter um efeito relevante em sua condição financeira, receitas ou despesas, resultados operacionais, liquidez, investimentos ou recursos de capital.

b. outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

Não aplicável à Companhia, haja vista que não há itens não evidenciados nas informações financeiras relativas aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022.

- a. como tais itens alteram ou poderão vir a alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras do emissor**
- b. natureza e o propósito da operação**
- c. c natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor do emissor em decorrência da operação**

Não aplicável à Companhia. Nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022, a Companhia não teve itens não evidenciados em suas informações financeiras e demonstrações financeiras respectivamente, que tenham, ou possam vir a ter um efeito relevante em sua condição financeira, receitas ou despesas, resultados operacionais, despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras da Companhia, tais como liquidez, investimentos ou recursos de capital.

A principal parte dos investimentos da Companhia é destinada à aquisição de terrenos e fomentação de obras. Os terrenos adquiridos, em sua maioria, são capitalizados em empresas subsidiárias que são utilizadas para gerir o empreendimento projetado. Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia detinha um banco de terrenos com potencial de vendas aproximadamente de R\$ 27,6 bilhões em VGV. A Companhia acredita que tais terrenos se encontram distribuídos na região de abrangência de incorporação da companhia, na cidade de São Paulo e região metropolitana, localizados em regiões com demanda específica compatível com produtos desenvolvidos para a incorporação imobiliária do segmento econômico.

a. Investimentos, incluindo:

- i. descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento e dos investimentos previstos**
- ii. fontes de financiamento dos investimentos; e**
- iii. desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos.**

Os investimentos realizados acumulados no ano de 2024 foram de R\$ 1.577,3 milhões. Os investimentos totalizaram R\$ 1.251,6 milhões no acumulado do ano de 2023 e 1.053,4 milhões no acumulado do ano de 2022.

Os investimentos foram direcionados para suas SPEs que efetuam a incorporação, construção e vendas dos empreendimentos.

Os terrenos, em sua maioria, são negociados por meio de permuta financeira, gerando baixa demanda de aporte de recursos para viabilizar tais investimentos. Além disto, a Companhia se utilizará dos resultados gerados por suas empresas coligadas para fazer frente ao desenvolvimento dos projetos.

VG

VG Lançados	aproximado em R\$ milhões
2016	400
2017	529
2018	862
2019	1.247
2020	1.433
2021	1.462
2022	1.805
2023	3.344
2024	3.867
Acumulado	14.949

Distribuição do *Landbank* contratado

Em 31 de dezembro de 2024, 93% do *landbank* da Companhia estava localizado na Região Metropolitana de São Paulo.

A aquisição de terrenos é o principal investimento que a Companhia faz para desenvolver seus empreendimentos imobiliários. A Companhia tem objetivo de repor seu banco de terrenos (*landbank*) todos os anos, além de constituir uma reserva para crescimento futuro. Os terrenos custam em média, de 10 a 14% do VGV esperado para o terreno. Em grande parte, a aquisição de terrenos é financiada diretamente com o vendedor, dado que o pagamento é efetuado através de permutas financeiras ou físicas.

Não obstante as fontes de financiamento da Companhia terem sido suficientes no passado, caso os diretores da Companhia julguem pertinente, no futuro pode ocorrer a utilização de outras fontes de financiamento, como o mercado de capitais ou contratar financiamentos com instituições financeiras com as quais a Companhia tem relacionamento para financiar eventuais investimentos.

Para mais informações sobre a estrutura de capital, vide item 2.1 deste Formulário de Referência.

b. Desde que já divulgada, indicar a aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva do emissor

Não há aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente na capacidade produtiva da Companhia.

Novos produtos e serviços, indicando:

Não aplicável, considerando que não há pesquisas e projetos em desenvolvimento para novos produtos e serviços já divulgados.

c. Oportunidades inseridas no plano de negócios do emissor relacionadas a questões ASG

Não há oportunidades inseridas no plano de negócios da Companhia relacionadas a questões ASG.

2ª Emissão de Debêntures

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, foram emitidas 372.570 (trezentas e setenta e duas mil e quinhentas e setenta) Debêntures, sendo: (a) 33.507 (trinta e três mil e quinhentas e sete) Debêntures da primeira série, ao custo de CDI + 0,40% (quarenta centésimos por cento); (b) 206.446 (duzentas e seis mil e quatrocentas e quarenta e seis) Debêntures da segunda série, com custo de IPCA + 6,9328% (seis inteiros e nove mil, trezentos e vinte e oito décimos de milésimo por cento); e (c) 132.617 (cento e trinta e duas mil e seiscentos e dezessete) Debêntures da terceira série, com juros remuneratórios prefixados de 11,8862% (onze inteiros e oito mil, oitocentos e sessenta e dois décimos de milésimo por cento).

O prazo de vencimento das Debêntures é de 1.824 (mil oitocentos e vinte e quatro) dias corridos contados da data de emissão das Debêntures, qual seja 15 de agosto de 2024, vencendo-se, portanto, em 13 de agosto de 2029.

a. Objeto da projeção

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não divulga projeções quantitativas a respeito de seu desempenho financeiro futuro (*earnings guidance*), conforme lhe é facultado pelo artigo 21 da Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 80”).

b. Período projetado e o prazo de validade da projeção

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não divulga projeções quantitativas a respeito de seu desempenho financeiro futuro (*earnings guidance*), conforme lhe é facultado pelo artigo 21 da Resolução CVM 80.

c. Premissas da projeção, com a indicação de quais podem ser influenciadas pela administração do emissor e quais escapam ao seu controle

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não divulga projeções quantitativas a respeito de seu desempenho financeiro futuro (*earnings guidance*), conforme lhe é facultado pelo artigo 21 da Resolução CVM 80.

d. Valores dos indicadores que são objeto da previsão

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não divulga projeções quantitativas a respeito de seu desempenho financeiro futuro (*earnings guidance*), conforme lhe é facultado pelo artigo 21 da Resolução CVM 80.

a. Informar quais estão sendo substituídas por novas projeções incluídas neste Formulário de Referência e quais delas estão sendo repetidas

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não divulga e não divulgou, nos últimos 3 (três) exercícios sociais, projeções quantitativas a respeito de seu desempenho financeiro futuro (*earnings guidance*), conforme lhe é facultado pelo artigo 21 da Resolução CVM 80.

b. Quanto às projeções relativas a períodos já transcorridos, comparar os dados projetados com o efetivo desempenho dos indicadores, indicando com clareza as razões que levaram a desvios nas projeções

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não divulga e não divulgou, nos últimos 3 (três) exercícios sociais, projeções quantitativas a respeito de seu desempenho financeiro futuro (*earnings guidance*), conforme lhe é facultado pelo artigo 21 da Resolução CVM 80.

c. Quanto às projeções relativas a períodos ainda em curso, informar se as projeções permanecem válidas na data de entrega deste Formulário de Referência e, quando for o caso, explicar por que elas foram abandonadas ou substituídas

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não divulga e não divulgou, nos últimos 3 (três) exercícios sociais, projeções quantitativas a respeito de seu desempenho financeiro futuro (*earnings guidance*), conforme lhe é facultado pelo artigo 21 da Resolução CVM 80.

O investimento nos valores mobiliários de emissão da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“Plano & Plano” ou “Companhia”) envolve a exposição a riscos.

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nas ações de emissão da Companhia, os potenciais investidores devem analisar cuidadosamente todas as informações contidas neste Formulário de Referência, os riscos mencionados abaixo, as demonstrações financeiras e informações trimestrais da Companhia e respectivas notas explicativas. Os negócios, situação financeira, resultados operacionais, fluxo de caixa, liquidez e/ou negócios futuros da Companhia poderão ser afetados de maneira adversa por qualquer dos fatores de risco descritos a seguir. O preço de mercado das ações de emissão da Companhia poderá diminuir em razão de qualquer desses e/ou de outros fatores de risco, hipóteses em que os potenciais investidores poderão perder parte substancial ou até mesmo a totalidade de seu investimento nos valores mobiliários de emissão da Companhia. Os riscos descritos abaixo são, na data deste Formulário de Referência, aqueles que a Companhia conhece e que acredita que podem lhe afetar de maneira adversa. Apesar disso, outros riscos não conhecidos ou considerados irrelevantes pela Companhia na data deste Formulário de Referência também poderão afetar a Companhia de maneira adversa.

Para os fins desta seção “4.1. Fatores de Risco”, exceto se expressamente indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a menção ao fato de que um risco, incerteza ou problema poderá causar ou ter ou causará ou terá “efeito adverso” ou “efeito negativo” para a Companhia, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema poderá ou poderia causar efeito adverso relevante nos negócios, situação financeira, reputação, resultados operacionais, fluxo de caixa, liquidez e/ou negócios futuros da Companhia e das suas controladas, direta ou indiretamente, coligadas e controlada em comum, bem como no preço, liquidez e volume de negociação dos valores mobiliários de emissão da Companhia. Expressões similares incluídas nesta seção “4.1. Fatores de Risco” devem ser compreendidas nesse contexto.

Não obstante a subdivisão desta seção “4.1. Fatores de Risco”, determinados fatores de risco que estejam em um subitem podem também se aplicar a outros subitens.

a) Riscos relacionados à Companhia:

A receita da Companhia advém principalmente da construção de empreendimentos através de financiamentos contratados junto a instituições financeiras, em especial junto à Caixa Econômica Federal no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação, principalmente dentro do Programa Minha Casa Minha Vida, e seu cancelamento, falhas na implementação ou mudanças significativas, dentre outros, em referido sistema ou no programa poderão afetar adversamente a Companhia.

Os negócios da Companhia são principalmente voltados para a construção de unidades residenciais no valor de até R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), financiadas no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação (“SFH”) (a) enquadrados no Programa Minha Casa Minha Vida, principalmente; ou (b) elegíveis a financiamento pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (“SBPE”).

Atualmente, a Companhia atua nos Grupos 2 e 3 do Programa Minha Casa Minha Vida e, desde o segundo semestre de 2024 passou a operar, também, no Faixa 1 Urbano do Programa. Portanto, uma parcela significativa da receita da Companhia está vinculada ao SFH, principalmente dentro do Programa Minha Casa Minha Vida, e o seu cancelamento, falhas na sua implementação, suspensão, interrupção ou mudança significativa de seus parâmetros, tais como o valor e condições de subsídio, taxa de juros, prazos do financiamento e valor financiado, o atraso em seu cronograma e/ou escassez de recursos dele decorrentes podem afetar de forma significativa o crescimento da Companhia, a condição de seus negócios, seu desempenho financeiro e seus resultados. A Companhia não pode prever e não tem controle sobre as mudanças a que está sujeito o Programa Minha Casa Minha Vida, inclusive em razão de eventuais alterações nas políticas públicas de habitação. Em abril de 2025 foi aprovada pelo Conselho Curador do Fundo de Garantia de Tempo de Serviço (FGTS) a nova faixa de renda do Programa Minha Casa, Minha Vida para famílias com renda mensal até R\$ 12 mil. A linha de financiamento prevê condições facilitadas de crédito, como prazos de pagamento de até 420 meses e juros nominais de 10% ao ano, abaixo dos praticados pelo mercado. A proposta prevê aquisição de imóveis de até R\$ 500 mil. Além de criar a faixa 4, foram promovidos ajustes nas faixas já existentes, ampliando o acesso ao programa: A Faixa 1 foi elevada de R\$ 2.640 para passar a atender famílias com renda de até R\$ 2.850, a Faixa 2 subiu o limite de renda familiar de R\$ 4.400 para até R\$ 4.700 e, ampliação da Faixa 3 elevou o teto de renda de R\$ 8 mil para R\$ 8,6 mil mensais. Revisões como estas podem reduzir ou aumentar a capacidade da Companhia em participar em uma determinada faixa ou grupo do Programa Minha Casa Minha Vida, o que pode afetar adversamente a Companhia.

Ainda, para que a Companhia esteja apta a construir e comercializar unidades imobiliárias enquadradas no Programa Minha Casa Minha Vida, impõe-se que a Companhia obtenha ou mantenha válido a certificação positiva de análise de risco, conhecido como GERIC, expedida pela Caixa Econômica Federal e principal financiadora do Programa Minha Casa Minha Vida. Para a expedição do GERIC a Caixa Econômica Federal realiza sua análise através de modelos de mensuração de risco que consideram módulos socioeconômicos, financeiros e reputacionais. Neste sentido, a eventual não obtenção do GERIC ou a não manutenção de sua validade em decorrência da análise negativa da Caixa Econômica Federal pode ter um efeito adverso para a Companhia e prejudicar seu plano de crescimento e negócios no contexto do Programa Minha Casa Minha Vida.

As atividades da Companhia dependem da disponibilidade de financiamento para suprir suas necessidades de capital de giro e seu crescimento futuro poderá exigir capital adicional, que pode não estar disponível ou, caso disponível, poderá não ter condições satisfatórias, tendo impacto adverso na Companhia.

As operações da Companhia exigem volumes significativos de capital para suprir suas necessidades de capital de giro para aquisição dos terrenos e financiamento da construção dos seus empreendimentos. A Companhia depende dos financiamentos bancários e do caixa gerado por suas operações para atender suas necessidades de capital e, portanto, pode vir a precisar captar novos recursos por meio da emissão de ações, de títulos de dívida ou de empréstimos bancários, para aquisição de terrenos e financiamento da construção de seus empreendimentos.

Mudanças nas regras do SFH e do Programa Minha Casa Minha Vida, a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento ou, ainda, um

aumento dos custos de tais recursos pode afetar adversamente a capacidade da Companhia de custear suas necessidades de capital, restringindo, assim, o crescimento e desenvolvimento de suas atividades.

Adicionalmente, a Companhia não pode assegurar a disponibilidade de capital adicional e, se este estiver disponível, não pode assegurar que o estará em condições satisfatórias, tampouco pode garantir que suas atividades gerarão fluxo de caixa operacional suficiente para atender as suas necessidades de capital e a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento. Ainda, um aumento dos custos de tais recursos pode afetar adversamente a capacidade da Companhia de custear suas atividades e pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros de suas atividades, sua situação financeira e resultados operacionais e, conseqüentemente, o preço de suas ações.

A Companhia pode não ser capaz de manter o mesmo ritmo de crescimento de incorporações ou vendas, o que poderá afetar adversamente a Companhia.

A Companhia não pode garantir que será capaz de manter o ritmo de crescimento de incorporações ou vendas, por estar sujeita a diversos fatores que podem impactar o andamento das operações, dentre os quais pode-se destacar, sem limitação: (i) sua capacidade de prever e responder às novas tendências de consumo em tempo hábil, de forma a manter um nível correto de empreendimentos em andamento, bem como manter adequada capacidade logística, pois um nível de empreendimentos em andamento inferior à demanda poderá ocasionar perdas de vendas; (ii) sua capacidade de atrair novos clientes e manter os atuais; (iii) a confiança do consumidor na Companhia, pois um declínio nesta percepção (provocada por uma experiência frustrada que lhes proporcione uma redução na qualidade do serviço ou produto) pode levar o consumidor a priorizar concorrentes em detrimento da Companhia; (iv) situação econômica nas áreas onde os empreendimentos da Companhia estão localizados, pois um cenário adverso pode impactar negativamente a demanda pelos produtos oferecidos pela Companhia; (v) mudanças nas políticas de crédito da Companhia, propaganda e *marketing*, que se não forem assertivas podem influenciar negativamente a propensão do consumidor a comprar os empreendimentos da Companhia; e (vi) concorrência, sendo que outras empresas do setor podem vir a se utilizar de práticas, como, por exemplo, uma precificação abaixo do usualmente visto no mercado, prejudicando o crescimento das vendas da Companhia. Todos esses fatores podem afetar adversamente as operações da Companhia, bem como seus resultados.

A Companhia pretende continuar a expandir suas atividades nos mercados em que atua, e possivelmente em novos mercados em que ainda não está presente, para aproveitar oportunidades de crescimento de mercado existentes e potenciais. A Companhia pode não ser capaz de aumentar ou manter níveis similares de crescimento no futuro e seus resultados operacionais nos últimos períodos ou exercícios sociais não são indicativos do seu desempenho futuro. Caso a Companhia não seja capaz de crescer e manter um índice composto de crescimento anual satisfatório, sua situação e resultados financeiros poderão ser adversamente afetados. O crescimento interno da Companhia exigiu, e talvez continue a exigir, uma considerável adaptação em seus negócios, especialmente em seus controles internos, produtividade e recursos administrativos, técnicos, operacionais e financeiros. O crescimento adicional e a expansão nos mercados atuais e eventualmente em novos mercados poderão resultar na necessidade de novas adaptações dos recursos da Companhia e depender substancialmente de sua capacidade de implementar e gerir a

expansão desses recursos. Caso a Companhia não responda de modo rápido e adequado a tal expansão e necessidade de adaptação, a Companhia poderá ser adversamente afetada.

Custos adicionais e alterações em orçamentos para os empreendimentos imobiliários da Companhia podem resultar na necessidade de complementos orçamentários, os quais alteram a rentabilidade dos projetos e, conseqüentemente, podem ter um impacto adverso para a Companhia.

O custo da Companhia com as suas principais matérias primas (concreto, formas, blocos de concreto, aço, instalações elétricas e hidráulicas, elevadores, janelas, portas, telhas e tubulações, dentre outros) representa uma parcela significativa de seu custo de vendas. Os preços destes produtos estão sujeitos à volatilidade do mercado (e.g., oferta e demanda global), acordos coletivos ou dissídios salariais dos diversos setores, bem como à variação do preço de determinadas commodities, variação cambial do dólar, escassez, impostos, dentre outros. Nesse sentido, os preços destas matérias primas podem ser impactados por diversos fatores que estão fora do controle da Companhia, incluindo, sem limitação, legislação, regulamentação e política governamentais e condições econômicas gerais. Caso ocorram aumentos significativos nos preços destas matérias primas, a Companhia poderá necessitar de complementos orçamentários para realização de seus empreendimentos e, assim, ser adversamente afetada.

O conflito entre Rússia e Ucrânia, em especial em razão da tensão causada nos mercados, possui como consequência direta o aumento de preços de alguns insumos afetados pelo conflito, seja por impossibilidade de importação ou exportação por consequência direta da guerra, ou por restrições impostas pelos países aliados. Esse novo cenário de escassez de produtos e aumento de preços resulta em uma maior preocupação com a inflação no mercado interno e, também, no mercado global. Caso a Companhia não consiga repassar parte ou a totalidade do aumento de custos nos produtos para preço de venda de suas unidades, ela poderá ter seus resultados operacionais e sua condição econômico-financeira afetados negativamente.

Toda e qualquer mudança de cenário econômico, de elevação de taxas de juros, aumento de inflação, e até mesmo o cenário político podem resultar em impactos nos preços de insumos e, conseqüentemente, afetar negativamente os resultados operacionais e a condição econômico-financeira da Companhia.

Além do custo relacionado às matérias primas, a Companhia pode incorrer em custos adicionais de construção que ultrapassam o orçamento original planejado para um determinado empreendimento imobiliário, principalmente em função de (i) aumento no custo de mão de obra, (ii) queda de produtividade e (iii) descasamento entre as taxas utilizadas para a indexação das receitas e as taxas utilizadas para a indexação das despesas da Companhia.

A Companhia realiza vendas vinculadas ao financiamento repassado pela Companhia à Caixa Econômica Federal e o valor do financiamento da parcela financiada pela Companhia no momento do repasse à Caixa Econômica Federal deixa de contar com reajuste e atualização monetária. Dessa forma, caso haja o desbalanceamento entre o valor travado no repasse e as despesas do empreendimento imobiliário e, conseqüentemente, não seja possível que a Companhia reajuste suas receitas na proporção do reajuste experimentado por suas despesas, a Companhia poderá ser adversamente impactada.

Ademais, as receitas decorrentes das vendas das unidades residenciais dos empreendimentos lançados pela Companhia, excluindo o valor do financiamento da parcela financiada pela Companhia no momento do repasse à Caixa Econômica Federal, são reajustadas durante a fase de construção pelo Índice Nacional de Custo da Construção (“INCC”) e, após essa fase, pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”). A maior parcela das despesas da Companhia, que está relacionada às atividades de construção, é reajustada pelo INCC. Embora o INCC tenha função de representar o reajuste mensal/anual de desembolsos feitos pela Companhia, tal índice representa uma cesta de insumos nacional, ao passo que o impacto na operação da Companhia é regional, causando, normalmente, descasamentos que podem provocar déficits de orçamentos contabilizados. Aumento de custos não refletidos no INCC não podem ser repassados aos clientes finais da Companhia, o que poderá ter um impacto adverso nas operações e resultados da Companhia.

Um endividamento alto da Companhia pode vir a gerar um efeito adverso relevante e limitar sua habilidade de obter recursos adicionais para financiar suas operações, limitar suas habilidades de reagir às mudanças da economia ou da indústria imobiliária e afetar adversamente a Companhia.

O crescimento do endividamento de forma relevante e o aumento das despesas com os custos do endividamento da Companhia podem vir a afetar adversamente a Companhia. Em 31 de dezembro de 2024, a dívida bruta da Companhia era de R\$ 615,7 milhões (seiscentos e quinze milhões e setecentos mil reais), o saldo de caixa e equivalente caixa de R\$ 801,5 milhões (oitocentos e um milhões e quinhentos mil reais), resultando em uma dívida líquida de R\$ 185,7 milhões (cento e oitenta e cinco milhões e setecentos mil reais). A capacidade de pagar e refinaranciar a dívida da Companhia e financiar seus investimentos planejados e de desenvolvimento dependerão das condições do negócio da Companhia de gerar receita e resultados no futuro.

Assim, a Companhia pode não conseguir implementar sua estratégia de crescimento, no todo ou em parte, devido às limitações para a captação de recursos adicionais, impactando adversamente seus negócios. Ademais, a Companhia não pode garantir que suas atividades gerarão fluxo de caixa operacional suficiente ou que terá condições de acesso a financiamentos, e, se o tiver, que estarão em condições satisfatórias, com valor e taxas razoáveis para permitir o pagamento de sua dívida ou o financiamento de outras necessidades de caixa. A Companhia poderá incorrer em endividamento adicional de tempos em tempos para financiar aquisições, investimentos ou associações estratégicas, ou para capital de giro, sujeito às restrições aplicáveis à sua dívida existente.

O nível de endividamento da Companhia pode resultar em consequências negativas, tais como:

- implicar o uso de uma parcela maior dos fluxos de caixa operacionais da Companhia para realizar os pagamentos correspondentes, reduzindo o caixa disponível para financiar o capital de giro e os investimentos da Companhia;
- aumentar a vulnerabilidade da Companhia a condições econômicas ou setoriais adversas;

- limitar a sua flexibilidade no planejamento ou na reação a mudanças no negócio ou no setor de atuação da Companhia;
- limitar a capacidade de levantar novos recursos no futuro ou aumentar o custo de seu capital;
- restringir as possibilidades de realizar aquisições estratégicas ou de explorar novas oportunidades de negócio; e
- posicionar a Companhia em uma desvantagem competitiva em relação aos seus concorrentes que tenham menor nível de endividamento.

A Companhia não tem controle total sobre esses fatores e seus esforços para gerenciá-los podem ser insuficientes, o que poderá afetar a Companhia adversamente.

Falta ou atrasos na obtenção das licenças, autorizações, alvarás e registros necessários podem prejudicar o regular funcionamento das operações, o que pode ter impacto negativo para a Companhia.

Todos os terrenos adquiridos e que vierem a ser adquiridos pela Companhia para fins de incorporação, execução de projetos imobiliários, bem como comercialização e eventual financiamento junto a instituições financeiras estão sujeitos à obtenção de determinadas licenças, autorizações e registros perante órgãos públicos municipais e estaduais, cartórios de registro e demais órgãos públicos competentes, no que diz respeito à incorporação, execução e comercialização. Além disso, a liberação dos desembolsos de financiamentos concedidos pela Caixa Econômica Federal e outras instituições financeiras, por exemplo, pode exigir a apresentação de diversas certidões por parte da Companhia, inclusive certidões negativas de débitos tributários. Alguns empreendimentos, a depender do caso concreto e da legislação aplicável, podem ainda estar sujeitos a licenciamentos ambientais e pedidos para outorgas de recursos hídricos específicos. Os prazos para a obtenção dessas licenças, autorizações e registros são estimados pela Companhia para a elaboração do cronograma de cada projeto. O tempo de obtenção das referidas licenças varia e pode não coincidir com os prazos estimados pela Companhia.

A expansão das operações da Companhia pode exigir que ela obtenha novas licenças, autorizações, alvarás e/ou registros, e que seus terrenos e/ou empreendimentos sejam regularizados perante as autoridades competentes. Adicionalmente, para obtenção de determinadas licenças, autorizações, alvarás e registros, a Companhia pode ser obrigada a realizar mudanças em suas operações de forma a restringir as suas atividades.

A Companhia não pode garantir que será capaz de manter ou renovar as suas licenças, autorizações, alvarás e registros, que eles serão renovados, ou que as autoridades competentes não se recusarão a emití-los ou renová-los ou não atrasarão a sua emissão, ajuste ou renovação. Da mesma forma, a Companhia não pode garantir que (i) os processos para obtenção, ajuste ou renovação dessas licenças, autorizações, alvarás e registros não se tornarão mais dificultosos, com exigências adicionais demandas pelos órgãos públicos competentes, ou (ii) que não serão impostas licenças, autorizações, alvarás e registros adicionais pelas autoridades competentes. Tais riscos podem resultar na possibilidade de a Companhia ter que adiantar recursos para cobrir tais custos acima

do orçado e/ou de incorrer em atraso no início de geração de receitas de vendas. Tais fatores podem reduzir as taxas de retorno de determinado projeto e/ou afetar os seus negócios e resultados operacionais de forma negativa.

Caso a Companhia não seja capaz de obter as licenças, autorizações, alvarás e registros necessários junto aos órgãos públicos competentes com relação a quaisquer dos empreendimentos no devido tempo, a Companhia pode sofrer atrasos nas obras e lançamentos dos empreendimentos, bem como embargos das obras ou até em cancelamentos de seus empreendimentos e, conseqüentemente, impactar de forma adversa os resultados operacionais da Companhia.

Qualquer desses fatores pode fazer com que a Companhia incorra em custos adicionais, o que pode obrigá-la a destinar recursos para o cumprimento de eventuais encargos adicionais e comprometer o regular funcionamento das suas atividades. Ainda, o desenvolvimento de atividades sem as devidas licenças, autorizações, alvarás e/ou registros ou em desconformidade com as licenças, autorizações, alvarás e suas exigências técnicas pode resultar na incidência de multas elevadas, sanções criminais, embargos de obras, revogação de licenças de obras e de operação e/ou na proibição de exercício das atividades de incorporação, impactando adversamente as operações e resultados da Companhia, bem como sua reputação.

A Companhia pode não conseguir implementar a sua estratégia de negócios com sucesso, o que pode impactá-la adversamente.

A Companhia está sujeita a riscos, despesas e incertezas relativos à implementação de seu plano de negócios, de modo que precisa desenvolver relacionamentos comerciais bem-sucedidos, estabelecer procedimentos operacionais, empregar profissionais qualificados, implantar sistemas de gerenciamento de informações, preparar suas instalações e obter licenças, bem como tomar outras medidas necessárias para viabilizar suas atividades. A capacidade da Companhia de implementar sua estratégia de negócios, particularmente em relação a incorporação imobiliária focada em empreendimentos populares e de médio padrão, dependem de vários fatores, incluindo (i) a existência de oportunidades de investimentos rentáveis, (ii) o estabelecimento de parcerias estratégicas com fornecedores, outros incorporadores e construtores, corretores e imobiliárias, bem com a manutenção de sua estrutura de comercialização de produtos por meio de sua própria empresa de intermediação de vendas, (iii) a disponibilidade de mão de obra qualificada, (iv) o preço e a disponibilidade das matérias primas utilizadas em suas obras, (v) a estabilidade do ambiente normativo e regulatório, (vi) a disponibilidade de crédito para potenciais clientes a taxas de juros acessíveis e (vii) sua capacidade de prever e responder às novas tendências de consumo em tempo hábil, de forma a manter um nível correto de empreendimentos em andamento, bem como manter adequada capacidade logística. A Companhia não pode garantir que sua estratégia será integral e eficazmente realizada e a falta de qualquer dos fatores elencados acima pode afetar adversamente a sua capacidade da Companhia de implementar sua estratégia. Caso a Companhia não seja capaz de gerenciar a implementação de sua estratégia de negócios de forma satisfatória, poderá sofrer um efeito adverso relevante.

A Companhia pode enfrentar dificuldades para localizar terrenos atraentes e aumentos no preço de terrenos poderão elevar seus custos de vendas muito acima dos índices de preços e salários, o que poderá afetar adversamente a Companhia.

O preço de aquisição de terrenos é um dos componentes mais importantes dos custos dos empreendimentos da Companhia e seus negócios dependem de sua capacidade de continuar a adquirir terrenos a custo razoável.

A demanda da Companhia é principalmente voltada para atender ao Programa Minha Casa Minha Vida e outros empreendimentos no âmbito do SFH elegíveis a financiamento pelo SBPE, na qual a aquisição de terrenos com custo compatível com o preço final do empreendimento é fundamental para a obtenção de boas margens de rentabilidade. Ainda, aspectos técnicos e ocultos dos terrenos, como contaminação, que necessita de estudos mais detalhados para sua descoberta, podem tornar terrenos pouco atraentes e ser um impeditivo para sua aquisição por conta dos custos elevados ou de complexidade técnica de resolução. Nesse sentido, um aumento no custo de aquisição dos terrenos acima dos índices de preços e salários nos próximos anos poderá impactar de forma adversa o lançamento de empreendimentos no âmbito do SFH e do Programa Minha Casa Minha Vida, na medida em que a Companhia poderá não ser capaz de repassar esse aumento de custo de venda dos lançamentos aos seus clientes, o que poderá reduzir as margens de rentabilidade e a situação financeira da Companhia.

A Companhia tem sua atuação concentrada no Programa Minha Casa Minha Vida, com grande parte de seu *landbank* na cidade de São Paulo, que, em seu Plano Diretor, busca inclusão e manutenção da habitação de interesse social nas áreas urbanas dotadas de infraestrutura. Isto faz aumentar a disputa por estas áreas por muitas empresas do setor, inclusive as que atuam no SFH, encarecendo assim o valor dos imóveis e terrenos destas áreas. Além disso, à medida que outras incorporadoras entrem no setor brasileiro de incorporação de empreendimentos imobiliários ou aumentem suas operações nesse segmento, os preços dos terrenos poderão subir significativamente ou os vendedores dos terrenos poderão demandar pagamentos antecipados em valores maiores, em função do incremento da demanda por terrenos, podendo ocasionar escassez de terrenos adequados a preços razoáveis ou diminuindo o acesso a terrenos na modalidade de permuta, principalmente na região sudeste do país e particularmente na cidade e no estado de São Paulo. Desta forma, a Companhia poderá ter dificuldade em adquirir terrenos adequados às suas atividades por preços razoáveis, o que pode afetar adversamente a Companhia, seus negócios e sua situação financeira.

A escassez, a falta de qualificação ou ações indevidas de corretores imobiliários que integram a força de vendas da Companhia podem impactar negativamente a Companhia.

Os negócios da Companhia dependem da atuação de corretores imobiliários para vender seus imóveis residenciais. Os corretores imobiliários atuam na intermediação da venda de imóveis produzidos pela Companhia por intermédio da Plano & Vendas, controlada responsável pela coordenação da força de vendas da Companhia. Caso haja uma escassez de corretores imobiliários, ou caso tais corretores não sejam qualificados para vender de maneira satisfatória os empreendimentos da Companhia, tanto em condições de mercado normais quanto diante de um aumento do volume de lançamentos, a Companhia pode enfrentar dificuldades na mobilização comercial dos seus produtos, o que poderá gerar formação bruta de estoque, impactando negativamente a Companhia.

Por fim, caso os corretores engajados pela Plano & Vendas atuem de forma indevida ou em descumprimento a normas legais e regulamentares da atividade profissional de corretagem imobiliária, a Plano & Vendas pode sofrer sanções administrativas e judiciais, o que poderá gerar danos à imagem da Companhia e à confiança dos consumidores, bem como afetar a capacidade de geração de receita da Plano & Vendas, impactando negativamente a Companhia.

Reconhecimento de receita de venda e custos são parâmetros que sofrem revisão de acordo com a evolução de cada empreendimento. O aumento de estimativa de custos e/ou redução na receita previamente reconhecida poderá gerar um impacto negativo nos resultados financeiros da Companhia.

A receita de venda das unidades residenciais da Companhia é reconhecida com base no método contábil da evolução financeira, que é dado pela relação entre o custo incorrido e o custo orçado (método do percentual de execução – POC) e exige o reconhecimento da receita à medida que são incorridos os custos de construção. Como os custos orçados podem ser revisados conforme a evolução financeira da obra, na medida em que esses ajustes resultem em aumento, redução ou eliminação do lucro anteriormente estimado, podem ocorrer revisões pelo aumento de estimativa de custos e/ou redução na receita previamente reconhecida, o que poderá gerar um impacto negativo nos resultados financeiros da Companhia. Para mais informações sobre o método POC vide fator de risco “*Modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil em função de sua convergência às práticas contábeis internacionais (IFRS) podem afetar adversamente a Companhia.*”.

Adicionalmente, os contratos de venda dos empreendimentos da Companhia estão sujeitos a distrato no período entre a sua assinatura e a sua quitação ou assinatura do contrato de financiamento entre cliente e banco financiador, o que ocorrer primeiro, retornando a unidade imobiliária aos estoques da Companhia, com o consequente estorno de toda a receita apropriada daquele contrato ao longo do período e a imposição de custos associados à manutenção do estoque, gerando um impacto negativo para a Companhia.

Eventuais falhas na execução e atrasos no cumprimento do prazo de construção e conclusão dos empreendimentos imobiliários da Companhia poderão prejudicar sua reputação, sujeitar-lhe a eventual imposição de indenizações, diminuir sua rentabilidade e, conseqüentemente, afetar negativamente a Companhia.

A qualidade da execução dos empreendimentos imobiliários e a capacidade da Companhia de concluí-los nos prazos determinados pela legislação aplicável ou impostos pelo Poder Público são fatores importantes para a reputação da Companhia e afetam suas vendas e o crescimento de seus negócios.

Atrasos na execução das obras dos empreendimentos da Companhia, ou defeitos em materiais e/ou mão-de-obra, ainda que constatados após a conclusão do empreendimento, podem sujeitar a Companhia a processos civis por parte de compradores ou inquilinos das unidades imobiliárias. Tais fatores também podem afetar a reputação da Companhia, sujeitar-lhe ao pagamento de indenizações, diminuir sua rentabilidade e afetá-la adversamente, diretamente na qualidade de incorporadora de seus empreendimentos imobiliários ou na qualidade de prestadora de serviços de construção para empreendimentos imobiliários de terceiros, ambos nos quais a Companhia é

corresponsável por garantir a solidez da obra e o atendimento às normas técnicas vigentes conforme: o disposto no artigo da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”); o artigo 39 da Lei nº 8.078 de 11 de setembro de 1990, conforme alterada (“Código de Defesa do Consumidor”); como também e não se limitando à Norma de Desempenho da ABNT.

A execução dos projetos e empreendimentos também pode sofrer atrasos devido a: (i) dificuldades ou impossibilidade de obtenção de alvarás, licenças ou aprovações das autoridades competentes necessários à continuidade e/ou conclusão dos empreendimentos; (ii) condições meteorológicas adversas, desastres naturais, incêndios; (iii) atrasos no fornecimento de matérias-primas, insumos ou mão-de-obra; (iv) acidentes que prejudiquem ou impossibilitem o andamento dos projetos; (v) questões trabalhistas, como greves e paralizações; (vi) problemas imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos; (vii) controvérsias com empresas contratadas e subcontratadas; (viii) condições imprevisíveis nos canteiros de obras ou arredores; (ix) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos; (x) compra de materiais; (xi) dificuldade na locação de equipamentos para obra, que impossibilitem ou dificultem o desenvolvimento dos empreendimentos; (xii) escassez ou inadequação da mão-de-obra para execução dos projetos; (xiii) condições imprevisíveis nos canteiros, obras ou arredores; (xiv) falta de repasse de recursos de construção por parte da instituição financeira que financia a obra; e (xv) interferência ou ações originadas pelas associações de bairro, entre outros. Eventuais falhas na execução e atrasos no cumprimento do prazo de construção e conclusão dos empreendimentos da Companhia, poderão prejudicar sua reputação, sujeitar-lhe a eventual imposição de indenizações, diminuir sua rentabilidade e, conseqüentemente, afetá-la negativamente.

O descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento poderá gerar atrasos na entrega das unidades imobiliárias aos respectivos compradores, o que poderá resultar em um aumento no número de distratos pleiteados por tais compradores, impactando assim o fluxo de caixa da Companhia, o que poderia aumentar sua necessidade de capital. Adicionalmente, a Companhia poderá incorrer em novas despesas, tanto na incorporação quanto na construção de um empreendimento, que ultrapassem suas estimativas originais em razão de aumentos imprevistos da taxa de juros, custos de materiais, de mão-de-obra ou quaisquer outros custos, o que também poderá prejudicar os resultados operacionais e gerar necessidade de capital adicional. Além disso, eventuais falhas na execução dos projetos podem acarretar situações extremas como, por exemplo, desabamento de edificações, o que pode gerar perdas financeiras, obrigações de indenizações por danos materiais e morais e prejuízos à reputação da Companhia perante o mercado, afetando adversamente a capacidade da Companhia de venda de novos projetos. Todos esses fatores podem afetar negativamente a Companhia.

A ocorrência de um ou mais desses problemas nos empreendimentos imobiliários da Companhia pode prejudicar a sua reputação e as vendas futuras. As condições adversas descritas acima podem aumentar os custos de incorporação dos empreendimentos e gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa, o que pode aumentar as necessidades de capital da Companhia, como também gerar contingências com os compradores das unidades imobiliárias objeto das incorporações, em função das entregas com atraso, o que poderá impactar adversamente os resultados da Companhia.

Em sua maioria, os contratos financeiros e outros instrumentos representativos de dívidas da Companhia e de determinadas subsidiárias contam com cláusulas restritivas (covenants). O não cumprimento desses covenants pode causar o vencimento antecipado das dívidas contraídas pela Companhia e/ou por suas subsidiárias, o que pode ter um efeito negativo para a Companhia.

A Companhia e determinadas subsidiárias estão sujeitas a compromissos restritivos (*covenants*) de acordo com os termos e as condições dos contratos de financiamento e dos documentos que formalizam seus títulos de dívida. Estes compromissos restritivos incluem disposições de vencimento antecipado, caso sejam verificadas determinadas situações em relação à Companhia, como, mas não se limitando a: (i) decretação de falência; (ii) pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial; inadimplemento que não sejam resolvidos dentro dos prazos previstos ou existência de protestos legítimos, em ambos os casos em valor relevante para a Companhia; (iii) existência de qualquer forma de reorganização societária que resulte em alteração de controle da Companhia; (iv) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Companhia; (v) mudança de forma relevante do objeto social; e (vi) ocorrência de *cross-default* ou *cross-acceleration*.

Em determinados contratos com a Caixa Econômica Federal existem disposições de vencimento antecipado, além das descritas acima, caso sejam verificadas determinadas situações, como, mas não se limitando a: vender ou prometer vender o imóvel hipotecado; deixar de manter o imóvel hipotecado em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade; construir sobre o imóvel oferecido em garantia, no todo ou em parte, novas hipotecas ou outros ônus reais; e a não conclusão da obra dentro do prazo contratado. O inadimplemento desses *covenants* ou descumprimento de outras obrigações desses instrumentos que não sejam sanados tempestivamente poderão acarretar a decisão dos respectivos credores da Companhia de declarar o vencimento antecipado das dívidas representadas por referidos instrumentos, além de desencadear o vencimento antecipado cruzado ou inadimplemento cruzado (*cross-default* e *cross-acceleration*) de outras obrigações da Companhia, bem como a execução das garantias prestadas no âmbito desses contratos, conforme cláusulas presentes em diversos contratos de empréstimos e financiamentos existentes.

Caso a Companhia ou suas subsidiárias não cumpram com os *covenants* previstos em tais contratos financeiros, e caso não sejam capazes de obter os consentimentos necessários para a não declaração de seu vencimento antecipado, a Companhia ou suas subsidiárias poderão ser obrigadas a efetuar o pagamento de determinadas dívidas de forma antecipada, gerando a necessidade de uma disponibilidade de caixa imediata, o que pode afetar adversamente seu planejamento financeiro e situação financeira.

O vencimento antecipado de um montante relevante do saldo de tais instrumentos poderá consumir um valor significativo do caixa da Companhia e ter um efeito adverso relevante sobre a Companhia. Para mais informações sobre as obrigações previstas nos contratos financeiros descritos acima, veja o item 2.1(f)(iv) deste Formulário de Referência.

Não há garantia de que a Companhia conseguirá renegociar as suas dívidas no futuro caso *covenants* e/ou obrigações previstas nos contratos financeiros celebrados pela Companhia sejam descumpridos.

Futuras captações por meio de emissões de ações ou outros valores mobiliários conversíveis em ações poderão resultar em diluição da participação do investidor nas ações de emissão da Companhia, podendo ter efeito adverso na cotação dos valores mobiliários de sua emissão.

A Companhia pode vir a ter que captar recursos adicionais e poderá optar por obtê-los por meio da colocação pública ou privada de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações ou permutáveis por elas. A obtenção de recursos, pela Companhia, por meio da emissão de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações, poderá resultar em alteração na quantidade de ações em circulação e no preço de mercado de suas ações ordinárias. Na hipótese de financiamentos públicos ou privados não estarem disponíveis, ou caso assim decidam os acionistas, tais recursos adicionais poderão ser obtidos por meio de aumento do capital social da Companhia.

Consequentemente, é possível que as participações acionárias sejam proporcionalmente reduzidas (em razão de diluição), tanto em rendimentos quanto em menor poder de influência nas decisões tomadas pela Companhia, caso os acionistas não exerçam, por qualquer motivo e quando aplicável, seus direitos de preferência na subscrição de novas ações ou valores mobiliários emitidos em decorrência de ofertas públicas ou aumentos de capital.

Qualquer recurso adicional obtido por meio de oferta pública de distribuição de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações ou de aumento do capital social da Companhia poderá ser feita com exclusão do direito de preferência de seus acionistas, inclusive dos investidores em ações da Companhia, e poderá diluir a participação do investidor no capital social, podendo também gerar efeito adverso na cotação dos valores mobiliários de emissão da Companhia.

Falhas nos programas de segurança cibernética ou na prevenção ou identificação de ataques cibernéticos aos sistemas de informação e base de dados da Companhia podem resultar em acesso indevido a informações confidenciais ou sensíveis, o que pode ter um impacto negativo na Companhia.

Atualmente, a Companhia depende de sistemas de tecnologia da informação para o exercício de suas operações.

Ataques cibernéticos têm se tornado cada vez mais sofisticados e difusos. A Companhia mantém em sua base de dados informações sensíveis de seus clientes, que podem ser objeto de ataques cibernéticos por parte de indivíduos que tentam ter acesso não autorizado a estas informações para sua utilização de forma indevida. Interrupções ou falhas nos sistemas de tecnologia da informação da Companhia, como por exemplo na apuração e contabilização do faturamento, causadas por acidentes, mau funcionamento ou atos mal-intencionados, podem ocasionar impactos no funcionamento corporativo, comercial e operacional da Companhia. Tais ataques, interrupções ou falhas podem resultar em tempo de inatividade dos servidores ou operações da Companhia, perda de propriedade intelectual, segredos comerciais ou de outras informações comerciais sensíveis ou a interrupção das operações da Companhia.

Eventuais ataques cibernéticos, que resultem em indisponibilidade de acesso aos sistemas da Plano & Plano, acesso, perda ou divulgação não autorizada de dados, podem sujeitar

a Companhia a litígios, multas e sanções regulatórias. Adicionalmente, eventual perda de propriedade intelectual, segredos comerciais, dados pessoais ou de outras informações comerciais sensíveis, a interrupção das operações ou interrupções ou falhas nos sistemas de tecnologia da informação da Companhia (como por exemplo na apuração e contabilização do faturamento), causadas por acidentes, mau funcionamento ou atos mal-intencionados, podem ocasionar impactos no seu funcionamento corporativo, comercial e operacional, o que pode afetar os seus negócios e resultados operacionais de forma negativa, além de afetar adversamente a sua imagem e confiabilidade junto ao mercado. Referidas interrupções ou falhas podem não estar cobertas pelas apólices de seguros contratadas para os ativos da Companhia, e por conseguinte, perdas não cobertas por estes seguros podem resultar em prejuízos, o que poderá impactar negativamente a sua situação financeira e os seus resultados operacionais.

Devido à pandemia do COVID-19, a Companhia incrementou suas práticas de trabalho remoto por seus colaboradores e aumentou a utilização de ferramentas virtuais para vendas de unidades dos empreendimentos imobiliários da Companhia. Assim, uma falha na segurança cibernética dos sistemas internos da Companhia poderá prejudicar sua reputação e marca e, ainda, afetar substancialmente o negócio e os resultados das operações da Companhia.

Além disso, a Companhia armazena em seu sistema um banco de dados que contém informações de vendas detalhadas de cada um de seus clientes. O banco de dados está sujeito a ataques externos de usuários de redes públicas. Qualquer acesso não autorizado, divulgação ou perda de informações ou dados pessoais pode resultar em ações ou processos judiciais sob as leis brasileiras que protegem a privacidade de informações e dados pessoais (dentre outras informações) e prejudicar os negócios e reputação da Companhia. A ocorrência de qualquer dos eventos acima somada a grande dependência tecnológica para o exercício das atividades, poderá causar um efeito prejudicial relevante nos negócios e reputação da Companhia, sendo que a Companhia também poderá incorrer em perdas financeiras decorrentes dos impactos em suas operações.

Qualquer comprometimento de segurança da Companhia, seja por meio de falhas em impedir tais quebras de segurança, ou seja, por quaisquer outros meios, poderá prejudicar a reputação e marca da Companhia e expô-la a litígios, em que poderá ser obrigada a indenizar a parte prejudicada, afetando, assim, negativamente o negócio, reputação, situação financeira e os resultados das operações da Companhia. Ademais, qualquer pessoa capaz de burlar as medidas de segurança da Companhia poderá se apropriar de informações confidenciais ou causar interrupções nas operações da Companhia. Em razão disso, a Companhia pode incorrer em perdas financeiras devido a impactos na continuidade regular de suas operações.

Adicionalmente, os sistemas de informação da Companhia estão expostos a vírus, programas de computador nocivos (*malwares*) e outros problemas, como, por exemplo, crimes e ataques cibernéticos, que podem interferir inesperadamente nas operações da Companhia. Qualquer ocorrência dessa natureza poderá resultar em um efeito adverso sobre os negócios, resultados de operações e perdas financeiras à Companhia.

A Plano & Plano está sujeita a riscos associados ao não cumprimento da Lei Geral de Proteção de Dados e pode ser afetada adversamente pela aplicação de multas e outros tipos de sanções.

Conforme indicado no item “Regulamentação de Proteção de Dados Pessoais” a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, (“Lei Geral de Proteção de Dados”) em vigor desde setembro de 2020, tem como objetivo proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural, estabelecendo a adoção de medidas de segurança, técnicas e administrativas aptas a proteger os dados pessoais de acessos não autorizados e de situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito de dados no âmbito nacional. Nos termos da Lei Geral de Proteção de Dados, incidentes de segurança com dados pessoais devem ser comunicados à Autoridade Nacional de Proteção de Dados (“ANPD”) conforme orientações e formulários do referido órgão (<https://www.gov.br/anpd/pt-br/assuntos/incidente-de-seguranca>) e deverão mencionar, no mínimo: (i) identificação e dados de contato da entidade responsável pelo tratamento; (ii) as informações e dados de contato do encarregado de proteção de dados; (iii) indicação se a notificação é completa ou parcial, sendo esta preliminar ou complementar; (iv) data e hora da detecção do incidente; (v) data e hora do incidente e sua duração; (vi) circunstâncias em que ocorreu a violação de segurança de dados pessoais; (vii) descrição dos dados pessoais e informações afetadas; (viii) resumo do incidente de segurança com dados pessoais, com indicação da localização física e meio de armazenamento; (ix) possíveis consequências e efeitos negativos sobre os titulares afetados; (x) medidas de segurança, técnicas e administrativas preventivas tomadas pelo controlador; (xi) resumo das medidas implementadas para controlar possíveis danos; (xii) possíveis problemas de natureza fronteiriça; e (xiii) outras informações úteis às pessoas afetadas para proteger ou prevenir possíveis danos.

A Lei Geral de Proteção de Dados estabeleceu um novo marco legal a ser observado nas operações de tratamento de dados pessoais e prevê, entre outros, os direitos dos titulares de dados pessoais, as bases legais aplicáveis à proteção de dados pessoais, os requisitos para obtenção de consentimento, as obrigações e requisitos relativos a incidentes de segurança e vazamentos de dados e a transferências de dados, bem como a criação da ANPD. Assim, a Companhia pode ter dificuldades para se adequar à nova legislação, tendo em vista a quantidade e complexidade de novas obrigações a serem cumpridas.

A violação, pela Companhia, das disposições da Lei Geral de Proteção de Dados pode resultar em autuações, sanções públicas, supressão de dados e suspensão das atividades de processamento de dados. Ademais, podem ser aplicáveis multas de até 2% (dois por cento) do faturamento bruto da Companhia ou seu grupo econômico no Brasil no exercício social imediatamente anterior, líquido de impostos, limitado a um total de R\$50,0 milhões por violação. Adicionalmente, a Companhia pode ser responsabilizada por danos decorrentes do não cumprimento por ela ou suas subsidiárias da Lei Geral de Proteção de Dados.

Desta forma, falhas na proteção dos dados pessoais tratados pela Companhia, bem como a inadequação à legislação aplicável, podem resultar em custos e afetar negativamente a Companhia, sua situação financeira e sua reputação.

Interrupções ou falhas no fornecimento de softwares de gestão, serviços de tecnologia da informação e internet podem afetar adversamente a Companhia

A Companhia depende de terceiros para prover *softwares* de gestão, serviços de tecnologia da informação e acesso à internet confiáveis. A Companhia não pode garantir que esses terceiros provedores de *softwares* de gestão, serviços de tecnologia da informação e conexão à internet continuarão provendo tais produtos e serviços de forma ininterrupta e com a qualidade necessária. Tais interrupções ou falhas podem ser causadas por erros de seus respectivos fornecedores, intempéries climáticas, revoltas sociais ou ataques de *hackers*, prejudicando os *softwares* de gestão, serviços de tecnologia da informação ou acesso à internet da Companhia. A Companhia já sofreu e está sujeita a sofrer, no futuro, novas interrupções ou falhas na realização desses serviços por terceiros. Interrupções ou falhas em seus *softwares* de gestão, serviços de tecnologia da informação e acesso à internet podem afetar adversamente a capacidade da Companhia de vender seus imóveis e controlar seus negócios digitalmente, afetando adversamente a Companhia.

O código de conduta e os controles internos da Companhia, bem como os contratos celebrados com os fornecedores podem não ser suficientes para evitar violações de leis de combate à corrupção e fraudes e práticas irregulares por parte de seus administradores, empregados e fornecedores, podendo ocasionar um efeito adverso relevante para a Companhia.

A Companhia está sujeita, entre outras, à Lei nº 12.846 de 1º de agosto de 2013, conforme alterada (“Lei Anticorrupção”), à Lei 8.429/92 (“Lei de Improbidade Administrativa”), Lei 14.133/21 (“Lei de Licitações e Contratos Administrativos”), e Lei 12.813/13 (“Lei de Conflito de Interesses” e, em conjunto, “Leis Anticorrupção”), que impõem responsabilidade objetiva às empresas, no âmbito cível e administrativo, por atos de corrupção e fraude praticados por seus dirigentes, administradores e colaboradores. As sanções aplicadas com base em tal lei incluem multas, perdimento de bens, direitos e valores ilicitamente obtidos, suspensão ou interdição parcial de atividades, proibição de contratar com o Poder Público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, sanções estas que, se aplicadas, podem afetar adversamente resultados da Companhia.

Os mecanismos de prevenção e combate à corrupção, bem como os controles internos da Companhia podem não ser capazes de prevenir ou detectar (i) violações às Leis Anticorrupção ou a leis similares; (ii) ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos por parte dos administradores, funcionários ou terceiros contratados para representar a Companhia; ou (iii) outras ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos, que possam afetar adversamente reputação, negócios, condições financeiras, reputação e resultados operacionais da Companhia, bem como a cotação de suas ações ordinárias. Além disso, a Companhia pode não ser capaz de assegurar que todos os seus administradores, funcionários, representantes ou fornecedores atuem sempre em estrito cumprimento às políticas internas, leis e regulamentos aplicáveis voltados à prevenção e combate à corrupção.

Deste modo, a Companhia poderá ficar sujeita a violações de seu código de conduta e/ou de leis e regulamentos aplicáveis em decorrência de conduta nos negócios e comportamento fraudulento e desonesto por parte de seus administradores, funcionários, representantes ou fornecedores.

Qualquer violação a essas leis pode ter um efeito adverso relevante nos negócios e reputação da Companhia, incluindo na captação de empréstimos e financiamentos e, conseqüentemente, a cotação de mercado das ações ordinárias de forma negativa.

A existência de quaisquer investigações, inquéritos ou processos de natureza administrativa ou judicial relacionados à violação de quaisquer leis ou regulamentos aplicáveis, no Brasil ou no exterior, contra os administradores, funcionários, representantes ou fornecedores da Companhia podem resultar em (i) multas e indenizações nas esferas administrativa, civil e penal; (ii) perda de licenças operacionais, com a decorrente responsabilização subsidiária ou solidária da Companhia; (iii) proibição ou suspensão das atividades da Companhia; e/ou (iv) perda de direitos de contratar com a administração pública, de receber incentivos ou benefícios fiscais ou quaisquer financiamentos e recursos da administração pública. Por conseguinte, todas essas circunstâncias poderão ocasionar um efeito adverso relevante sobre a Companhia.

O risco decorrente da percepção negativa do nome da Companhia pelo envolvimento em qualquer uma das hipóteses acima por parte de clientes, contrapartes, acionistas, investidores, reguladores e a sociedade de modo geral pode ter origem em diversos fatores, inclusive os relacionados ao não cumprimento de obrigações legais, práticas de negócio inadequadas relacionadas a clientes, produtos e serviços, relacionamento com parceiros com postura ética questionável, má conduta de seus colaboradores, vazamento de informações, práticas anticoncorrenciais, falhas no processo de gestão de riscos, entre outros. A reputação da Companhia também pode ser impactada indiretamente por ações ilegais ou ilícitas praticadas por terceiros, parceiros de negócios ou clientes. Os danos à reputação da Companhia, multas, sanções ou imposições legais podem produzir efeitos adversos sobre os seus negócios, resultados operacionais, situação financeira e ao valor de seus valores mobiliários.

Por conseguinte, todas essas circunstâncias poderão ocasionar um efeito adverso relevante sobre sua reputação, bem como sobre suas operações, sua condição financeira e seus resultados operacionais. A Companhia pode vir a ser solidariamente responsabilizada pelo pagamento de multa e reparação integral do dano causado em razão de práticas contrárias às Leis Anticorrupção por sua sociedade controladora, controladas, coligadas ou consorciadas, o que poderá afetar material e adversamente sua reputação, seus negócios, suas condições financeiras e resultados operacionais, ou a cotação de mercado das ações ordinárias de sua emissão de forma negativa. Caso a Companhia e/ou controladas, coligadas ou consorciadas tenham problemas de natureza administrativa ou judicial relacionados à violação das Leis Anticorrupção, poderão ser impedidas de realizar empreendimentos no âmbito do Programa MCMV.

Assim, falhas nos processos de governança, políticas, gestão de riscos e *compliance* da Companhia podem afetar material e adversamente a reputação, negócios, capacidade de contratação com o poder público, condições financeiras e resultados operacionais da Companhia, ou a cotação de mercado de suas ações ordinárias de forma negativa. Na ocorrência de alguma dessas situações, especialmente a aplicação de penas que vedem a contratação com poder público pela Companhia ou suas subsidiárias, pode afetar material e adversamente a reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais da Companhia, ou a cotação de mercado de suas ações ordinárias de forma negativa.

A Companhia pode enfrentar situações de potencial conflito de interesses em negociações com partes relacionadas, que podem gerar impacto negativo para a Companhia.

A Companhia pode possuir receitas, custos ou despesas decorrentes de transações com partes relacionadas. Contratações com partes relacionadas podem gerar situações de potencial conflito de interesses entre as partes. A Companhia não pode garantir que terá êxito em evitar situações de conflito de interesses e, por conseguinte, assegurar o caráter estritamente comutativo das condições acordadas entre partes relacionadas. A eventual inadimplência de operações que tenham sido celebradas com partes relacionadas, bem como a fixação de parâmetros não comutativos, podem afetar negativamente a Companhia. Adicionalmente, caso a Companhia celebre transações com partes relacionadas em caráter não comutativo, trazendo benefícios às partes relacionadas envolvidas, os acionistas minoritários da Companhia poderão ter seus interesses prejudicados. Para mais informações acerca das transações com partes relacionadas da Companhia, veja o item 11 deste Formulário de Referência.

A forte demanda por mão de obra, especialmente por trabalhadores qualificados, pode dificultar a obtenção dos profissionais necessários à manutenção e/ou ampliação das atividades da Companhia, o que pode afetá-la adversamente.

A Companhia adota a política de utilizar principalmente mão de obra própria nas funções administrativas que incluem todas as tarefas típicas de suporte às operações e cumprimento das exigências legais pertinentes, bem como desenvolvimento e planejamento financeiro e técnico de seus empreendimentos, além da gestão de suas obras. Dessa forma, seu desempenho e expansão de suas atividades dependem, em grande parte, de sua capacidade de recrutar e manter mão de obra qualificada para desenvolver tais funções administrativas. Referida capacidade é impactada diretamente pela disponibilidade de mão de obra para contratação nas regiões em que a Companhia atua. Nesse sentido, uma diminuição da disponibilidade de mão de obra nos mercados de atuação da Companhia pode afetar adversamente a velocidade de implementação de seus projetos, afetando de forma adversa a Companhia e o retorno dos empreendimentos.

A Companhia está sujeita a riscos normalmente associados à concessão de financiamentos que podem ter efeito adverso para a Companhia.

A Companhia financia a seus clientes uma parcela do valor do imóvel vendido para a maioria dos empreendimentos que comercializa, por meio de contratos de venda a prazo, os quais são normalmente ajustados pelo INCC durante as obras e quando necessário após a concessão do “habite-se”, pelo IPCA. De acordo com a política de crédito atual da Companhia esta parcela financiada diretamente ao cliente pode representar aproximadamente até 12% (doze por cento) do valor do imóvel. Desta forma, a Companhia está sujeita aos riscos inerentes à concessão de financiamento, incluindo o risco de inadimplência do principal e juros e o risco de descasamento entre o custo dos financiamentos concedidos e dos recursos por ela captados. Adicionalmente, como as parcelas de pagamento de juros de determinados instrumentos financeiros preveem atualização monetária variável de acordo com a inflação, caso haja um crescimento da taxa da inflação, o saldo devedor de tais instrumentos financeiros podem aumentar, o que pode causar um crescimento da taxa de inadimplência.

Um aumento acima do esperado na taxa de inadimplência de clientes ou no custo de financiamento pode, por exemplo, prejudicar o fluxo de caixa projetado da Companhia. Na medida em que seja garantidora de determinados instrumentos financeiros de seus clientes no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, a Companhia pode ter que assumir as obrigações relacionadas aos encargos de juros devidos pelos clientes para a

Caixa Econômica Federal durante o período de obras, o que pode ter um efeito adverso para a Companhia. Ademais, no momento do repasse dos financiamentos à Caixa Econômica Federal, além da parcela do valor do financiamento concedido pela Companhia deixar de contar com reajuste ou atualização monetária, o imóvel objeto do financiamento passa a ser objeto de alienação fiduciária em favor da instituição financeira, portanto, em caso de inadimplemento pelo comprador, somente tal instituição financeira possui garantia em seu favor, restando à Companhia apenas tentar reaver os valores devidos por meio da ação de cobrança.

No Programa Minha Casa Minha Vida, ao concretizar o financiamento imobiliário do cliente ao longo da obra, o banco financiador exige a coparticipação da Companhia caso o cliente não faça os pagamentos em dia das parcelas vincendas no período de obras e a inadimplência do cliente pode ter um efeito adverso para a Companhia

No Programa Minha Casa Minha Vida é permitido ao cliente realizar o financiamento imobiliário com banco financiador mesmo sem o imóvel concluído, sendo que, durante o período em que o imóvel permanece em construção, o banco financiador exige a coparticipação da Companhia, de forma que, caso ocorra o inadimplemento por parte do cliente no que tange o pagamento de parcela de juros do valor financiado pelo cliente junto ao banco, a Companhia deve efetivar o pagamento pelo cliente, ficando a responsabilidade da cobrança dessa parcela dos juros não paga pelo cliente a cargo da Companhia. Somente a partir da conclusão da obra, quando se inicia a fase de amortização da dívida do cliente perante o banco, extingue-se a coparticipação da Companhia. A coparticipação da Companhia durante o período de obras pode afetar adversamente a Companhia na hipótese de inadimplência de seus clientes.

Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem afetar adversamente a Companhia e seus administradores

A Companhia, seus administradores, acionistas controladores e suas controladas vão e poderão vir a ser réus ou autora em processos judiciais, seja nas esferas cível, tributária (incluindo aspectos previdenciários), trabalhista, consumerista, ambiental, criminal e/ou de qualquer outra natureza, assim como em processos administrativos (perante autoridades ambientais, concorrenciais, tributárias, de zoneamento, autorregulatórias de intermediação e corretagem de imóveis, dentre outras) e procedimentos arbitrais. A Companhia não pode garantir que os resultados desses processos serão favoráveis, ou, ainda, que tais ações estejam corretamente provisionadas ou que terão provisionamento, parcial ou total, com relação a todos os passivos eventualmente decorrentes desses processos. Caso sejam proferidas decisões judiciais, administrativas ou arbitrais desfavoráveis à Companhia em ações em relação às quais a Companhia não tenha constituído provisão ou tenha constituído provisão com valor inferior ao montante da perda em questão, a Companhia poderá sofrer um efeito adverso relevante sobre seus negócios, reputação e valor de mercado de suas ações. Decisões contrárias aos interesses da Companhia que afetem a reputação ou os interesses da Companhia, de seus administradores, de seus acionistas controladores e/ou de suas controladas, sua capacidade de contratar com o poder público ou alcancem valores substanciais ou impeçam a realização dos seus negócios poderão afetar adversamente, inclusive em aspectos financeiros e reputacionais, a Companhia.

A Companhia e suas controladas podem, ainda, ser indiretamente prejudicadas por eventuais sanções administrativas e judiciais decorrentes de condutas e procedimentos disciplinares por atos praticados pelos corretores de imóveis associados à sua controlada Plano & Vendas.

Adicionalmente, a Companhia é parte em processos judiciais de natureza trabalhista propostos por corretores associados que versam sobre matérias conexas, quais sejam: (i) reconhecimento de vínculo trabalhista; e (ii) eventuais reflexos deste reconhecimento, como o cômputo de horas extras. Em 31 de dezembro de 2024, o montante total discutido dos processos judiciais de natureza trabalhista era de R\$ 26,7 milhões, dos quais apenas R\$ 4,1 milhão está provisionado (classificação provável).

Além da necessidade de constituição de provisões contábeis e do pagamento de honorários advocatícios relacionados a esses processos judiciais (as quais, quando houver, podem não ser suficientes ou não serem corretamente estimadas), a Companhia pode ser compelida a realizar depósitos judiciais para garantia de tais processos judiciais, o que poderá afetar adversamente sua liquidez e condição financeira.

Da mesma forma, administradores da Companhia são ou podem vir a ser partes em inquéritos policiais, processos judiciais, arbitrais e administrativos, seja nas esferas cível, tributária, trabalhista, ambiental e/ou criminal, cuja instauração e/ou resultados podem afetá-los negativamente, especialmente se forem processos de natureza criminal e/ou relacionados à questões de improbidade administrativa, eventualmente impossibilitando-os ao exercício de suas funções na Companhia e/ou afetando adversamente a reputação da Companhia direta ou indiretamente. Além disso, processos criminais envolvendo a Companhia e/ou seus administradores podem impedir o registro imobiliário de incorporações, bem como afetar os negócios Companhia no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, impactando suas atividades e reputação de forma adversa.

Eventual envolvimento de atuais administradores em processos de tal natureza, pode fazer com que estes aloquem parte substancial de seu tempo em suas defesas, desviando sua atenção dos negócios da Companhia, além de expor a Companhia e respectivos administradores envolvidos a eventuais condenações que podem dificultar ou impossibilitar o exercício de suas funções na Companhia ou a condução das atividades da Companhia de modo a maximizar sua performance financeira para seus acionistas.

Além disto, a Companhia não pode assegurar que não haverá repercussões adicionais na mídia a respeito desses processos e de outros processos relacionados, inclusive aqueles decorrentes da atuação de administradores, que possam impactar adversamente sua imagem e reputação, bem como causar efeito adverso relevante em seus negócios e no preço de suas ações.

Adicionalmente, é possível que a Companhia não tenha recursos imediatos necessários para realizar depósitos judiciais ou prestar ou oferecer garantias em processos judiciais ou administrativos, incluindo processos que discutam valores substanciais. A dificuldade na obtenção de recursos necessários para a realização destes depósitos ou de prestação ou oferecimento destas garantias não suspenderá a cobrança dos valores decorrentes de eventuais condenações e poderá ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados operacionais da Companhia. Além disso, a continuidade destas cobranças em razão da eventual incapacidade de realização imediata destes depósitos ou da prestação

ou do oferecimento destas garantias poderá gerar a aplicação de multa por atraso no pagamento, a formalização de penhora de bens, inclusive de ativos financeiros, penhora do faturamento da Companhia e até mesmo a dificuldade de obtenção de certidões de regularidade fiscal, o que pode ter um efeito adverso nas operações e no desenvolvimento do negócio da Companhia, incluindo dificuldades para captação de recursos.

Para mais informações sobre os processos relevantes envolvendo a Companhia, incluindo os de natureza trabalhista, vide seções 4.4 e 4.7 deste Formulário de Referência.

A atratividade e/ou valor de mercado das áreas onde a Companhia possui empreendimentos e/ou terrenos em estoque podem cair, impactando adversamente a Companhia.

A Companhia mantém estoque de terrenos (*landbank*) para parte de seus empreendimentos futuros e poderá aumentar o estoque de terrenos, bem como adquirir terrenos com maior área. A atratividade das áreas onde estão localizados tais terrenos poderá diminuir entre a data de sua aquisição e a incorporação de um determinado empreendimento, principalmente em consequência da deterioração das condições econômicas ou de mercado que podem impactar adversamente a região e as construções nas proximidades dos empreendimentos. A queda da atratividade dessas áreas e do valor de mercado dos empreendimentos e/ou terrenos mantidos em estoque pode afetar adversamente o preço e velocidade das vendas, e, consequentemente, impactar de forma negativa a Companhia.

A aquisição dos imóveis compromissados à venda em favor da Companhia para composição do seu landbank poderá deixar de ser concluída caso qualquer uma das condições precedentes não seja superada.

Após a identificação do terreno a ser adquirido para desenvolvimento de projeto, a Companhia celebra com os respectivos proprietários compromissos de compra e venda com a indicação de condições precedentes a serem superadas para que, posteriormente, sejam celebradas as escrituras que formalizam a aquisição dos imóveis pela Companhia. Tais condições precedentes incluem, mas não se limitam a: aprovação do projeto de construção e de incorporação na Prefeitura Municipal, auditoria legal do imóvel (incluindo, mas não se limitando à sua regularidade e a aspectos ambientais) e a aquisição dos demais terrenos necessários para a realização do empreendimento imobiliário. A Companhia não pode garantir que todas as condições serão cumpridas, sendo que na hipótese de não cumprimento, os negócios poderão ser resolvidos de modo que a Companhia pode não concluir a aquisição do respectivo imóvel, o que poderá afetar negativamente seus planos estratégicos e resultados.

As aquisições podem expor a Companhia, como adquirente, a passivos e contingências incorridos anteriormente com a aquisição de um imóvel. Também podem existir controvérsias sobre a propriedade dos imóveis adquiridos. A diligência realizada pela Companhia nas propriedades adquiridas, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que a Companhia pode receber de um vendedor, podem não ser suficientes para impedir, proteger ou compensar contingências que surgem somente após a aquisição de uma propriedade. As dívidas de proprietários anteriores podem continuar a onerar a propriedade. Adicionalmente, podem existir disputas sobre a regularidade de uma propriedade que não havia sido identificada ou resolvida anteriormente. Essas situações

podem (i) resultar em responsabilidade pela Companhia em sua capacidade de proprietário do imóvel; (ii) causar eventuais restrições ou impedimentos à utilização de uma propriedade pela Companhia; ou (iii) estimular discussões sobre a legitimidade da aquisição da propriedade pela Companhia, incluindo os direitos dos credores. A ocorrência de qualquer um desses eventos pode afetar os resultados da Companhia e, conseqüentemente, o valor de suas ações. Adicionalmente é possível que a Companhia não consiga concluir com êxito uma aquisição nos termos inicialmente estabelecidos, impedindo-a de operar efetivamente as propriedades adquiridas.

Os ativos da Companhia estão concentrados em determinadas áreas geográficas e uma desaceleração econômica nessas áreas pode ter um efeito adverso relevante na Companhia.

Os empreendimentos da Companhia estão predominantemente concentrados na cidade de São Paulo, onde a Companhia espera manter a maior parte dos seus ativos e, portanto, continuará a depender significativamente das condições econômicas que afetam essa área. Conseqüentemente, uma desaceleração econômica nessa área poderia ter um efeito adverso relevante na Companhia devido à redução de sua receita e, conseqüentemente, prejudicando sua capacidade de cumprir com suas obrigações pecuniárias e financiar suas operações.

Os imóveis de propriedade da Companhia, ou suas controladas, podem ser desapropriados ou sofrer outras restrições de utilização pelo Poder Público, o que poderá impactar adversamente a Companhia.

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, de imóveis detidos pela Companhia, ou suas controladas, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Tal desapropriação pode afetar adversamente a Companhia, uma vez que o valor a ser apurado em sede de perícia para pagamento de indenização decorrente da expropriação pode ser inferior ao valor de mercado do imóvel. Adicionalmente, a desapropriação de um imóvel detido pela Companhia poderá resultar em atrasos ou até mesmo na impossibilidade de conclusão de um empreendimento imobiliário.

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, limitando, assim, a utilização que poderá ser dada a estes, tais como o tombamento do imóvel ou de área em seu entorno, incidência de preempção e/ou criação de zonas especiais de preservação histórica e cultural. Tais fatos podem implicar, ainda, na perda da propriedade de tais imóveis pela Companhia e suas controladas, ou mesmo na impossibilidade de desenvolvimento dos empreendimentos pretendidos por estas, hipótese em que a Companhia poderá ser negativamente afetada.

As apólices de seguros que a Companhia mantém podem não ser suficientes para cobrir eventuais sinistros o que pode acarretar impacto adverso para a Companhia e sua reputação.

No curso de seus negócios, desastres naturais, condições meteorológicas adversas, falhas humanas e outros eventos podem causar danos físicos e perda da vida, interrupção de seus negócios, danos a equipamentos, poluição, danos ao meio ambiente, dentre outros. A Companhia não pode garantir que as apólices de seguro que mantém serão adequadas

e/ou suficientes em todas as circunstâncias ou contra todos os riscos aos quais está exposta, inclusive podendo ser obrigada a realizar o pagamento de multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades comercializadas, que não são cobertas pelas apólices de seguro da Companhia. Além disso, existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos por suas apólices. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode afetar adversamente a Companhia, sua situação financeira e sua reputação. A Companhia também não pode garantir que no futuro conseguirá manter suas apólices de seguro a taxas comerciais razoáveis ou em termos aceitáveis, ou contratadas com as mesmas companhias seguradoras ou com companhias seguradoras similares, o que poderá gerar maiores custos à Companhia, e, conseqüentemente, afetá-la adversamente.

A Companhia e suas controladas podem não pagar dividendos ou juros sobre capital próprio aos titulares de ações ou cotas de sua emissão, o que pode afetar adversamente o preço dessas ações ou cotas.

De acordo com seu Estatuto Social, a Companhia deve pagar aos acionistas um dividendo anual obrigatório não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) de seu lucro líquido anual, calculado e ajustado nos termos da Lei das Sociedades por Ações. No caso de resultado líquido negativo, o acionista não tem direito ao recebimento de dividendo e/ou juros sobre capital próprio. Os dividendos intermediários e os juros sobre o capital próprio declarados em cada exercício social poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório do resultado do exercício social em que forem distribuídos. Adicionalmente, o lucro ajustado, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, pode ser utilizado para absorver prejuízos ou apropriado de outra forma, conforme permitido pela legislação societária brasileira, e pode não ser disponibilizado para o pagamento de dividendos ou juros sobre capital próprio. Além disso, mesmo na hipótese de verificação de resultado líquido positivo, caso o Conselho de Administração da Companhia informe à assembleia geral de acionistas que o pagamento de proventos é incompatível com a sua situação econômica, poderá não haver pagamento de dividendos e/ou juros sobre capital próprio aos acionistas, o que pode afetar adversamente o preço das ações de sua emissão.

Por fim, a isenção de imposto de renda sobre a distribuição de dividendos e a tributação atualmente incidente no pagamento de juros sobre capital próprio prevista na legislação atual está sendo revista por diversos projetos de lei que tramitam no Congresso Nacional, que têm por objeto estabelecer a cobrança de Imposto de Renda na distribuição de lucros e dividendos pagos ou creditados pelas pessoas jurídicas aos seus sócios e acionistas e alteração e/ou extinção do regime de tributário incidente sobre o pagamento de juros sobre capital próprio. Assim sendo, os dividendos recebidos pelos titulares de ações de emissão da Companhia, bem como de ações ou cotas de emissão das controladas da Companhia (incluindo as sociedades de propósito específico - SPEs) poderão passar a ser tributados e, no caso da extinção do regime tributário relacionado ao pagamento de juros sobre capital próprio, poderá haver aumento da alíquota efetiva do imposto de renda incidente sobre as controladas da Companhia (incluindo as SPEs), haja vista que perderiam a possibilidade de deduzir do lucro real apurado para fins do imposto de renda, os montantes pagos a título de juros sobre capital próprio, afetando adversamente a condição financeira da Companhia e impactando o valor líquido a ser recebido pelos acionistas da Companhia a título de participação nos resultados.

A falta de escrituração de terrenos adquiridos pela Companhia pode causar a perda do terreno e gerar efeitos adversos para a Companhia.

No processo da aquisição de terrenos a Companhia utiliza instrumentos particulares de promessas de compra e venda ou permuta, os quais apresentam condições suspensivas e/ou resolutivas. Somente após o cumprimento ou dispensa de tais condições, a aquisição da propriedade dos terrenos se torna possível, mediante a lavratura e o registro das respectivas escrituras públicas de venda e compra ou permuta, conforme cada caso, e consequente transferência de suas titularidades para a Companhia. Enquanto não ocorrer tal registro, o terreno ainda fica sujeito a eventuais passivos em nome do vendedor, que se mantém como o legítimo proprietário. Além disso, o terreno pode, ainda, ser indevidamente compromissado pelo vendedor a um terceiro e registrado por esse, restando à Companhia mero direito de pleitear indenização por perdas e danos contra o vendedor. A perda de um terreno já adquirido pode atrasar ou até mesmo inviabilizar o lançamento de um empreendimento, resultando assim em um impacto adverso para a Companhia.

A incapacidade ou falha em proteger a propriedade intelectual da Companhia ou a violação, pela Companhia, à propriedade intelectual de terceiros pode ter impactos negativos para a Companhia.

O sucesso da Companhia depende, em parte, de sua capacidade de proteger e preservar seus ativos passíveis de proteção por institutos de propriedade intelectual, incluindo marcas registradas, patentes e *softwares*. A Companhia acredita que suas marcas são ativos valiosos e importantes para seu sucesso e que problemas relacionados a propriedade intelectual podem afetá-la significativamente. Eventos como o indeferimento definitivo de seus pedidos de registro de marca perante o Instituto Nacional da Propriedade Industrial (INPI), o uso sem autorização ou outra apropriação indevida das marcas registradas da Companhia podem diminuir o valor das marcas da Companhia ou sua reputação, de modo que a Companhia poderá sofrer impacto negativo em seus resultados operacionais.

Adicionalmente, terceiros podem alegar que os produtos ou serviços prestados da Companhia violam seus direitos de propriedade intelectual. Qualquer disputa ou litígio relacionado a ativos de propriedade intelectual pode ser oneroso e demorado devido à incerteza de litígios sobre o assunto. Caso a Companhia não obtenha os registros pendentes, bem como consiga proteger adequadamente seus ativos intangíveis, tal evento poderá gerar impactos negativos para a Companhia.

O sucesso da Companhia depende significativamente da eficiência de sua estratégia de marketing e da sua capacidade em oferecer aos clientes uma experiência de consumo com qualidade diferenciada. A redução da confiança do consumidor na qualidade da Companhia pode ter um efeito adverso relevante para a Companhia.

Quaisquer incidentes que reduzam a confiança dos clientes ou a afinidade deles com a estratégia de marketing da Companhia, com sua oferta de empreendimentos imobiliários ou com a experiência de consumo com qualidade diferenciada podem reduzir de forma significativa o valor da Companhia. Se os clientes perceberem ou experimentarem uma redução na qualidade do serviço (seja o serviço prestado diretamente ou por meio de corretores associados), produto ou de qualquer forma acreditarem que a Companhia não

proporciona uma experiência consistentemente positiva, seus negócios e resultados operacionais podem ser afetados de forma negativa. O reconhecimento pelo mercado é essencial para a atratividade dos empreendimentos imobiliários e para o sucesso financeiro. Caso o plano estratégico da Companhia não seja eficiente ou se os concorrentes fizerem investimentos mais significativos do que os da Companhia em marketing, a Companhia pode não conseguir atrair novos clientes ou os clientes existentes podem não retornar aos seus negócios, afetando a Companhia, seu resultado financeiro, seus negócios e sua reputação de forma negativa.

Alterações da legislação de uso e ocupação do solo da cidade de São Paulo e municípios adjacentes, assim como dificuldades nos processos de aprovação de projetos nestes municípios, poderão impactar adversamente os resultados operacionais da Companhia, considerando a concentração das atividades da Companhia em referidos municípios.

As municipalidades têm o poder de alterar regras de uso e ocupação do solo nas cidades, notadamente no que diz respeito aos potenciais construtivos e restrições de utilização das áreas adquiridas ou a serem adquiridas pela Companhia. Caso a Prefeitura da cidade de São Paulo ou de municípios contíguos em que a Companhia desenvolve seus empreendimentos implementem condições restritivas à implantação de condomínios verticais em terrenos adquiridos pela Companhia, isto poderá trazer prejuízos para os projetos em desenvolvimento e para a Companhia de forma geral, considerando a concentração das atividades da Companhia em referidos municípios. Adicionalmente, possível morosidade nos processos de aprovação de projetos, execução de obras e emissão de "habite-se", podem ocasionar atrasos no fluxo de recebimentos da Companhia decorrentes da venda dos empreendimentos, piorando, por conseguinte, a liquidez da Companhia.

b) Riscos relacionados aos seus acionistas, em especial os acionistas controladores:

Os acionistas controladores da Companhia poderão ter interesses que sejam divergentes dos interesses dos demais acionistas e/ou da Companhia, podendo ter impacto adverso na Companhia.

Os acionistas controladores da Companhia detêm a maioria do capital votante e têm, direta e indiretamente, poderes para, entre outras matérias, eleger a maioria dos membros do conselho de administração e determinar o resultado final das matérias cuja deliberação seja de competência dos acionistas, incluindo operações com partes relacionadas, reorganizações societárias, aquisições e alienações de ativos e o montante e a ocasião para distribuição de dividendos ou remunerações de capital similares, ressalvadas as exigências de distribuição de dividendo mínimo obrigatório, nos termos da Lei das Sociedades por Ações e do Estatuto Social da Companhia. Os acionistas controladores da Companhia poderão ter interesse em realizar aquisições, alienações, buscar financiamentos ou operações similares, além de definir estratégias de negócios e aprovar orçamento anual, contrárias à vontade dos demais acionistas da Companhia, podendo gerar um conflito de interesses e prejudicar a tomada de decisões pela Companhia e/ou contrárias à vontade da própria Companhia, podendo ser afetada adversamente.

A Companhia está sujeita a eventualmente não ter mais um acionista controlador ou grupo de controle que detenha a maioria absoluta de suas ações, o que poderá deixá-la suscetível a alianças entre acionistas, conflitos entre acionistas e outros eventos decorrentes da ausência de um acionista controlador ou grupo de controle, o que poderá afetar adversamente a Companhia.

Na data deste Formulário de Referência está vigente Acordo de Acionistas da Companhia datado de 30 de junho de 2020, celebrado entre a Cyrela, Rodrigo Uchoa Luna (“Luna”) e Rodrigo Fairbanks Von Uhlendorff (“Von” e, em conjunto com Cyrela e Luna, os “Acionistas”) que garante aos Acionistas o poder para condução estratégica dos negócios da Plano & Plano e controle substancial de todas as questões submetidas à aprovação dos acionistas da Companhia.

A ausência de um grupo de controle que detenha a maioria absoluta das ações da Companhia poderá dificultar certos processos de tomada de decisão, uma vez que poderá não ser atingido o quórum mínimo exigido por lei para determinadas deliberações. Caso a Plano & Plano não mais possua acionista identificado como controlador, a Companhia e os acionistas minoritários poderão não gozar da mesma proteção conferida pela Lei das Sociedades por Ações contra abusos praticados por outros acionistas e, em consequência, a Companhia pode ter dificuldade em obter a reparação dos danos causados. Qualquer mudança repentina ou inesperada na equipe de administradores, na política empresarial ou direcionamento estratégico ou qualquer disputa entre acionistas concernentes aos seus respectivos direitos podem afetar adversamente a Companhia.

Adicionalmente, um dos acionistas controladores da Companhia, Cyrela, dentre outros segmentos em que opera, também atua no mesmo setor de atividades que o da Companhia e, portanto, é possível que sejam competidores em determinados mercados em que a Companhia já atuou ou que venham a atuar, tanto na prospecção de novos terrenos,

quanto no desenvolvimento e venda de empreendimentos imobiliários, o que pode afetar adversamente a Companhia, seus negócios e dificultar a prospecção de novos clientes.

Eventual conflito entre os acionistas controladores da Companhia poderia prejudicar a condução estratégica dos seus negócios, afetando inclusive o seu resultado operacional.

Eventual conflito entre os acionistas controladores da Companhia poderá prejudicar a condução estratégica de seus negócios, afetando inclusive o seu resultado operacional. Caso os acionistas controladores da Companhia tenham interesses conflitantes entre si ou haja quaisquer discussões em arbitragem ou juízo, inclusive acerca dos termos e condições do acordo de acionistas, isso poderá retardar ou resultar no não implemento de estratégias e medidas fundamentais significativas para a Companhia. Portanto, eventual discordância entre os acionistas controladores poderá prejudicar a condução estratégica da Companhia, em particular quando se tratar de matérias que dependem da aprovação dos acionistas em assembleia geral de acionistas, e, consequentemente, poderá afetá-la de maneira adversa.

A aprovação de plano de outorga de ações da Companhia poderá resultar em diluição da participação do investidor nas ações de emissão da Companhia, podendo ter um impacto adverso em seu investimento.

O Acordo de Acionistas da Companhia obriga seus acionistas controladores a convocar, após a realização da Oferta Pública Inicial de Ações, uma reunião do Conselho de Administração da Companhia, orientando seus conselheiros a votar favoravelmente, para que sejam outorgadas ações e sem direito de preferência para os acionistas, em favor dos seus administradores, empregados e pessoas naturais prestadoras de serviços, podendo essa opção ser estendida aos administradores e empregados das sociedades controladas pela Companhia, direta ou indiretamente, em volume que represente até 5% (cinco por cento) do capital social da Companhia (“Programa de Outorga de Opções de Compra de Ações”).

Nesse contexto, em 27 de abril de 2021, a Companhia aprovou em Assembleia Geral um Plano de Outorga de Opções de Compra de Ações. Neste mesmo exercício social, em 30 de junho de 2021, o Comitê de Administração do Plano de Opção de Compra de Ações da Companhia, designado pelo Conselho de Administração da Companhia, criou o 1º Programa de Opção de Compra de Ações no qual foram outorgadas opções de compra de 8.036.300 ações de emissão da Companhia aos beneficiários, sendo: 6.146.300 aos membros da Diretoria Estatutária e 1.620.000 a gerentes da Companhia. Em outubro de 2021, houve o desligamento de um Diretor da Companhia, com a consequente perda do direito de exercer as opções outorgadas a ele, de forma que o montante de opções em aberto em 31 de dezembro de 2021, relativos aos Diretores da Companhia, somava 5.886.300 opções. A Companhia não realizou outorga de opção de ações no exercício de 2022 e 2023 para a Diretoria Estatutária. Em 01 de março de 2024, a Companhia outorgou 170.000 opções para um Diretor Estatutário que havia sido promovido de Gerente para Diretor em dezembro/2022. Esta outorga foi realizada no âmbito do 1º Programa de Opção de Compra de Ações e efetuada para equiparar a quantidade de opções deste Diretor aos demais Diretores da Companhia. Na data deste Formulário de Referência a Companhia não prevê a realização de outras outorgas de opção de ações para o exercício de 2025.

Dessa forma, caso tais administradores exerçam as opções em aberto de que forem titulares e a Companhia emita novas ações para cumprir suas obrigações no âmbito do referido Programa de Outorga de Ações, os investidores poderão ser imediatamente diluídos, podendo ter um impacto adverso em seu investimento.

c) Riscos relacionados às sociedades controladas e coligadas da Companhia:

A participação da Companhia em sociedades de propósito específico cria riscos adicionais, incluindo possíveis problemas no relacionamento financeiro e comercial com seus parceiros e questões reputacionais de seus parceiros, que poderão impactar adversamente a Companhia.

A Companhia opera por meio de sociedades de propósito específico (“SPEs”) em conjunto com outras incorporadoras imobiliárias e construtoras brasileiras em determinados casos, com o objetivo de desenvolvimento de seu negócio, redução de custos e riscos, bem como diversificação de projetos. Os riscos inerentes às SPEs, neste contexto, incluem a potencial recuperação judicial ou falência dos parceiros em uma determinada SPE e a possibilidade de surgirem interesses econômicos ou comerciais divergentes ou incompatíveis entre a Companhia e os referidos parceiros e questões reputacionais envolvendo os parceiros que sejam atribuídos às SPEs e/ou à Companhia. Além disso, a manutenção de bom relacionamento com os parceiros da Companhia é condição essencial para o sucesso de tais empreitadas e tais parcerias podem, inclusive, ser estabelecidas com outras empresas do grupo econômico da Companhia, na medida em que podem compartilhar sinergias e *know-how* em determinados empreendimentos. Não é possível assegurar que a Companhia seja capaz de manter o bom relacionamento com qualquer um de seus parceiros, tampouco que as empreitadas serão bem-sucedidas e produzirão os resultados esperados, o que poderá afetar negativamente a Companhia. Adicionalmente, caso um parceiro de uma SPE não cumpra suas obrigações ou fique financeiramente impossibilitado de arcar com sua parcela dos aportes de capital necessários, a Companhia poderá ser obrigada a efetuar investimentos adicionais ou prestar serviços adicionais para compensar a falta de aportes pelo parceiro inadimplente.

Além disso, qualquer questão reputacional envolvendo um parceiro de uma SPE na qual a Companhia também participe pode ser indiretamente atribuída à Companhia. Ademais, de acordo com a legislação brasileira, na qualidade de sócia das SPEs, em consórcios ou coparticipantes de associações, a Companhia pode se tornar responsável pelas obrigações contraídas, especialmente com relação às obrigações de natureza tributária, trabalhista, ambiental e de defesa do consumidor. Tais eventos, se ocorrerem, poderão impactar adversamente a situação financeira, a reputação e os negócios da Companhia.

Os resultados da Companhia dependem dos resultados das sociedades de propósito específico (SPEs) em que participa, os quais podem não estar disponíveis à Companhia, gerando impacto adverso na Companhia.

A capacidade da Companhia de cumprir com suas obrigações financeiras e de pagar dividendos a seus acionistas depende do fluxo de caixa e dos lucros das SPEs da qual participa ou controla, bem como da distribuição destes lucros sob a forma de dividendos ou de juros sobre o capital próprio, ou ainda de eventos de redução de capital social. As SPEs não podem pagar dividendos ou juros sobre capital próprio, exceto se todas as obrigações tiverem sido integralmente adimplidas ou se os seus sócios tiverem decidido de outra forma. Não há garantia que tais recursos serão disponibilizados à Companhia ou se serão suficientes para cumprimento das obrigações financeiras e para o pagamento de dividendos. A não disponibilização destes recursos ou sua insuficiência pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Companhia. Adicionalmente, caso as disposições legais acerca da distribuição de lucro sejam alteradas, tal fato poderá causar um efeito adverso relevante na Companhia.

Por fim, a isenção de imposto de renda sobre a distribuição de dividendos e o pagamento de juros sobre capital próprio previsto na legislação atual está sendo revista por diversos projetos de lei que tramitam no Congresso Nacional. Assim sendo, conforme indicado no fator de risco “*A Companhia pode não pagar dividendos ou juros sobre capital próprio aos titulares de ações de sua emissão, o que pode afetar adversamente o preço dessas ações.*” os dividendos recebidos das controladas da Companhia (incluindo as SPEs) poderão passar a ser tributados e poderá haver aumento da alíquota efetiva do imposto de renda incidente sobre as controladas da Companhia (incluindo as SPEs), afetando adversamente a condição financeira da Companhia.

Eventual processo de liquidação da Companhia ou de suas subsidiárias pode ser conduzido em bases consolidadas, afetando adversamente a Companhia e seus acionistas.

O poder judiciário brasileiro ou os credores da Companhia e/ou de empresas de seu grupo econômico podem determinar a condução de eventual processo de liquidação da Companhia e/ou empresa de seu grupo econômico como se fossem uma única sociedade (Teoria da Consolidação Substancial). Caso isso aconteça, a Companhia e seus acionistas poderão ser negativamente impactados pela perda de valor da Companhia em caso de destinação de seu patrimônio para pagamento dos credores de outras empresas do seu grupo econômico.

A Companhia compartilha o controle de alguns empreendimentos com outros investidores que podem ter interesses divergentes e competitivos em relação aos seus, o que pode ter um efeito adverso para a Companhia.

O controle de alguns empreendimentos da Plano & Plano é compartilhado com outros sócios. A necessidade de prévia aprovação desses investidores na tomada de decisões estratégicas para os empreendimentos conjugada à eventual divergência de interesses entre as partes pode dificultar ou impedir que a Companhia implemente adequadamente sua estratégia de negócios, o que pode ter um efeito adverso para a Companhia. Ademais, eventuais disputas com seus sócios podem culminar em litígios judiciais ou arbitrais, o que pode aumentar as despesas da Companhia e impedir que os seus administradores mantenham o foco inteiramente direcionado aos seus negócios, podendo também causar efeito adverso para a Companhia.

d) Riscos relacionados aos Administradores da Companhia

A Companhia depende da qualificação técnica de membros de sua administração e de profissionais chave, e não pode garantir que será capaz de retê-los ou substituí-los por pessoas com mesma experiência e qualificação.

Parte do sucesso da Companhia depende do conhecimento, das habilidades e dos esforços de seu atual quadro de administradores e colaboradores chave. Se administradores ou colaboradores chave, por qualquer motivo, deixarem de participar da gestão dos negócios da Companhia, a Companhia pode não identificar no mercado profissionais igualmente qualificados para substituí-los. A perda de membros da administração e a dificuldade de contratar profissionais com a mesma competência e experiência poderão gerar um efeito nos negócios da Companhia, impactando negativamente nos seus resultados operacionais, financeiros e a sua credibilidade.

Os interesses dos administradores e executivos da Companhia podem ficar excessivamente vinculados à cotação de ações de sua emissão, uma vez que participem do Plano de Outorga de Ações, o que pode afetar negativamente o plano estratégico de longo prazo da Companhia.

Os administradores, empregados e/ou pessoas naturais que venham a participar do Plano de Outorga de Ações terão seu potencial ganho vinculado ao maior valor de mercado das ações que lhe forem outorgadas. O fato de tais administradores, empregados e/ou pessoas naturais participarem do referido plano pode levar a administração a dirigir os negócios e executivos a conduzir as atividades com maior foco na geração de resultados no curto prazo, o que poderá não coincidir com os interesses da Companhia e dos demais acionistas que tenham uma visão de investimento de longo prazo e afetar negativamente o plano estratégico de longo prazo e, conseqüentemente, a Companhia.

e) Riscos relacionados aos fornecedores da Companhia:

Eventuais atrasos ou falhas na prestação de serviços pelos fornecedores da Companhia podem ter um efeito adverso para a Companhia e sua reputação e podem resultar na imposição de responsabilidade civil.

A Companhia adquire materiais de construção utilizados na construção de empreendimentos imobiliários como concreto, blocos de concreto, aço, equipamentos elétricos e hidráulicos, tijolos, janelas, portas, telhas e tubulações.

Além disso, a Companhia também terceiriza parte significativa dos serviços de construção de que necessita para desenvolver seus empreendimentos. Deste modo, o prazo e a qualidade dos empreendimentos da Companhia dependem de fatores que estão fora do seu controle, incluindo, mas não se limitando, à qualidade e tempestividade da entrega do material de construção para obras e a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados. A ocorrência de um ou mais desses problemas nos empreendimentos imobiliários da Companhia e eventuais falhas, atrasos ou defeitos na construção dos empreendimentos da Companhia podem ter um efeito negativo em sua reputação e no relacionamento com seus clientes, podendo afetar adversamente a Companhia.

Os atrasos nas obras, escassez de mão de obra qualificada ou as condições adversas descritas acima podem aumentar os custos de incorporação dos empreendimentos da Companhia. Conforme o disposto no artigo 618 do Código Civil, a Companhia está obrigada a prestar garantia limitada ao prazo de cinco anos sobre defeitos estruturais em seus empreendimentos e pode vir a ser acionada com relação a tais garantias.

Adicionalmente, a Companhia está obrigada a atender as normas técnicas vigentes, conforme determina o artigo 39 do Código de Defesa do Consumidor. Sendo assim, a Companhia pode vir a ser acionada após o referido prazo limite de cinco anos, caso seja comprovado o nexo causal entre defeitos estruturais de seus empreendimentos e eventuais danos sofridos, ou caso haja eventuais demandas provenientes do não atendimento às normas técnicas, incluindo, mas não se limitando, à chamada Norma de Desempenho da ABNT. Nestas hipóteses, a Companhia pode incorrer em despesas inesperadas, o que, por sua vez, poderá acarretar um efeito adverso para a Companhia.

A utilização de mão-de-obra terceirizada pode implicar na assunção de obrigações de natureza trabalhista e previdenciária, o que pode ter impacto adverso na Companhia e sua reputação. A utilização de mão-de-obra terceirizada, utilizada, entre outros, no desenvolvimento e construção de seus empreendimentos e no esforço de vendas por meio de corretores imobiliários independentes, pode implicar a assunção de contingências de natureza trabalhista e previdenciária. A assunção de tais contingências é inerente à contratação de terceiros, uma vez que pode ser atribuída à Companhia ou suas subsidiárias, na condição de tomadoras de serviços de terceiros, a responsabilidade por obrigações trabalhistas e previdenciárias dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando estas deixarem de cumprir com suas obrigações. Além disso, existe o risco de colaboradores terceirizados virem a pedir o reconhecimento de vínculo trabalhista que, se reconhecido, pode sujeitar a Companhia ao pagamento de verbas indenizatórias relacionadas a tal vínculo. A Companhia ou suas SPes, por sua vez, podem vir a responder pelas eventuais contingências trabalhistas e previdenciárias relativas a empresas prestadoras de serviços, independentemente de ser assegurado à Companhia e às subsidiárias o direito de ação de regresso contra as empresas prestadoras de serviços. Em 31 de dezembro de 2023, aproximadamente 68,3% da mão-de-obra contratada direta ou indiretamente pela Companhia e suas subsidiárias era composta por trabalhadores terceirizados. A ocorrência de eventuais contingências é de difícil previsão e quantificação, e se vierem a se consumir poderão afetar adversamente a Companhia e sua reputação. Caso as empresas terceirizadas que prestam serviços à Companhia e às suas subsidiárias não atendam às exigências da legislação trabalhista, a Companhia e suas subsidiárias podem ser consideradas solidárias ou subsidiariamente responsáveis pelas dívidas trabalhistas destas empresas, podendo, assim, ser autuadas e/ou obrigadas a efetuar o pagamento de obrigações e multas impostas pelas autoridades competentes. Ademais, a Companhia e suas subsidiárias podem ser objeto de fiscalizações da Secretaria do Trabalho do Ministério da Economia e do Ministério Público do Trabalho e, consequentemente, estão sujeitas a eventual instauração de inquérito civil, assinatura de termo de ajustamento de conduta (TAC) e lavratura de auto de infração. Todos estes fatores podem ter um impacto adverso na Companhia, sua situação financeira e sua reputação.

A Companhia pode ser responsável solidária pelos danos ambientais causados por seus fornecedores e parceiros o que pode afetá-la adversamente.

A obrigação de reparar os danos causados ao meio ambiente é tratada, especialmente, pela Política Nacional do Meio Ambiente. A responsabilidade civil impõe ao poluidor a obrigação de recomposição do meio ambiente ou, na sua impossibilidade, de ressarcimento dos prejuízos causados por sua ação ou omissão.

A responsabilidade civil ambiental é objetiva e solidária, o que significa dizer que a obrigação de reparar a degradação causada não depende da demonstração de culpa, mas apenas da relação entre a atividade exercida e os danos verificados (nexo de causalidade) e poderá afetar a todos aqueles que, direta ou indiretamente, contribuíram para a ocorrência do dano ambiental, incluindo os fornecedores e parceiros da Companhia, independentemente da comprovação de culpa dos agentes, o que poderá afetar adversamente os resultados e atividades da Companhia. Portanto, a contratação de terceiros para prestação de quaisquer serviços relacionados aos empreendimentos e atividades da Companhia, tais como, gerenciamento de áreas contaminadas, supressão de vegetação, construções civis ou disposição final de resíduos, não exime a Companhia da responsabilidade por eventuais danos ambientais causados pela contratada. Caso a Companhia seja responsabilizada por eventuais danos ambientais causados pelos terceiros contratados ou fornecedores, a Companhia, sua reputação e sua situação financeira podem ser adversamente afetadas. Adicionalmente, a Lei de Crimes Ambientais prevê a possibilidade de desconsideração da personalidade jurídica quando essa for considerada um obstáculo à recuperação de danos causados ao meio ambiente. Nesse sentido, diretores, acionistas e/ou parceiros podem, juntamente com a empresa poluidora, ser responsabilizados por danos ao meio ambiente.

Elevações no preço de insumos podem aumentar o custo de empreendimentos e reduzir a rentabilidade da Companhia.

Podem ocorrer aumentos de preço em insumos utilizados pela Companhia em valores superiores àqueles apurados pelos índices de reajustamento dos contratos de venda, causando uma diminuição na rentabilidade dos empreendimentos da Companhia. O risco desta situação é maior em insumos “comoditizados” ou “cartelizados”, tais como aço, cimento e seus derivados, concreto, vidros e alumínio. Aumentos no preço dessas e de outras matérias primas, incluindo aumentos decorrentes de escassez, impostos ou restrições, podem aumentar o custo de empreendimentos e afetar adversamente os negócios da Companhia.

A Companhia depende de um número limitado de fornecedores de alumínio e metal para a execução de suas atividades de construção e incorporação.

A Companhia depende de um número limitado de fornecedores de alumínio e metal para a execução de suas atividades de construção e incorporação. Essa dependência pode criar os seguintes riscos:

- Risco de fornecimento: Caso um ou mais fornecedores enfrentem dificuldades financeiras, problemas de produção, atrasos na entrega ou interrupções nas operações, a Companhia pode ter dificuldades em obter os materiais necessários para seus projetos de construção. Isso poderia resultar em atrasos na conclusão das obras e potencialmente afetar os resultados e a reputação da Companhia.

- Risco de preço: Uma concentração de fornecedores pode limitar a capacidade da Companhia de negociar preços favoráveis para o alumínio e metal. Se os fornecedores aumentarem os preços de forma significativa, a Companhia pode enfrentar um aumento nos custos de construção, o que poderia impactar negativamente sua rentabilidade.
- Risco de qualidade: Dependendo de apenas alguns fornecedores, a Companhia pode estar exposta a um maior risco de receber materiais de qualidade inferior. Isso poderia resultar em problemas de durabilidade, manutenção e satisfação do cliente, levando a potenciais custos adicionais e perda de negócios.
- Risco de diversificação: A dependência de poucos fornecedores limita a capacidade da empresa de diversificar suas fontes de abastecimento. Isso a torna mais vulnerável a perturbações no mercado de alumínio e metal, como escassez de matéria prima, restrições governamentais ou flutuações cambiais.

f) Riscos relacionados aos clientes da Companhia:

Parcela relevante dos recursos para financiamento dos empreendimentos da Companhia pelos seus clientes é fornecida pela Caixa Econômica Federal e eventual suspensão, interrupção ou mudança significativa na disponibilidade de tais recursos poderá afetar adversamente a Companhia.

As aquisições de unidades pelos clientes da Companhia são financiadas, principalmente, por meio de financiamentos concedidos pela Caixa Econômica Federal. O crescimento da Companhia depende de condições favoráveis de acesso a linhas de financiamento por parte de seus clientes, incluindo financiamentos concedidos no âmbito do SFH, em especial do Programa Minha Casa Minha Vida, no qual a Caixa Econômica Federal desempenha um papel importante de agente financiador para aquisições de unidades residenciais, tendo como principal fonte de recursos o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (“FGTS”). A suspensão, interrupção ou lentidão das atividades da Caixa Econômica Federal para a aprovação dos empreendimentos, concessão de financiamentos para clientes, medição da evolução das obras, entre outras atividades, podem ter um impacto adverso para a Companhia.

Ademais, o crescimento da Companhia está em parte vinculado à disponibilidade de crédito habitacional por parte de instituições financeiras. Esta atividade exige volumes importantes de capital de giro e eventual suspensão, interrupção ou mudança significativa na disponibilidade de tais recursos poderá afetar adversamente a perspectiva de crescimento dos negócios da Companhia e, portanto, afetar negativamente o desenvolvimento de suas atividades no futuro.

Falta de disponibilidade de recursos para aquisição de unidades habitacionais e/ou aumento das taxas de juros podem prejudicar o poder de compra dos clientes e, consequentemente, afetar adversamente o volume de vendas da Companhia.

A falta de disponibilidade de recursos para financiamentos de unidades habitacionais a pessoas físicas no mercado e/ou aumento das taxas de juros associadas a tais financiamentos podem diminuir o poder de compra ou a disposição dos potenciais

compradores para financiar imóveis, reduzindo a demanda por imóveis residenciais ou aumentando os distratos imobiliários, o que poderá afetar adversamente a Companhia.

Os diferentes tipos de financiamento bancário obtidos pelos consumidores para a compra de imóveis possuem como principal fonte o SFH, financiado com recursos captados por meio dos depósitos em caderneta de poupança, conforme estabelecido pela legislação brasileira. O Conselho Monetário Nacional (“CMN”), com frequência, altera o limite desses recursos para financiamento imobiliário. Assim, caso o CMN restrinja o limite de disponibilidade do sistema destinado a financiar a compra de imóveis ou caso ocorra aumento das taxas de juros, poderá ocorrer uma redução da procura por imóveis residenciais e comerciais, bem como por incorporações. Mudanças nas regras do SFH ou a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento ou, ainda, um aumento dos custos de tais recursos pode afetar adversamente a concessão de crédito aos compradores de imóveis, o que pode obrigar a Companhia a expandir o financiamento a seus clientes, o que poderá resultar em um aumento significativo de recursos necessários à manutenção do mesmo número de operações, afetando adversamente a Companhia. Para informações sobre os riscos relacionados ao financiamento de clientes por parte da Companhia, vide fator de risco: “*A Companhia está sujeita a riscos normalmente associados à concessão de financiamentos que podem ter efeito adverso para a Companhia.*”

Mudanças nos parâmetros e práticas relacionadas ao financiamento do Programa Minha Casa Minha Vida e do FGTS podem afetar adversamente a Companhia.

Os empreendimentos atrelados ao Programa Minha Casa Minha Vida e as aquisições de unidades por parte dos clientes da Companhia são financiados principalmente por meio de recursos financeiros concedidos pela Caixa Econômica Federal. Tanto o financiamento dos empreendimentos, quanto dos clientes utilizam, em sua maioria, recursos do FGTS.

O FGTS é um fundo criado pelo Governo Federal para proteger o trabalhador demitido sem justa causa, bem como para possibilitar a utilização dos recursos na aquisição de imóveis, aposentadoria, dentre outros. Mensalmente os empregadores depositam em contas abertas na Caixa Econômica Federal, em nome de seus empregados, o valor correspondente a 8% (oito por cento) do salário de cada empregado. O FGTS é gerido e administrado por um Conselho Curador, um colegiado tripartite composto por entidades representativas dos trabalhadores, empregadores e representantes do Governo Federal. Por ser administrado em parte pelo Governo Federal, o FGTS pode sofrer mudanças em seus parâmetros capazes de impactar adversamente o setor imobiliário e, consequentemente, a Companhia.

Adicionalmente, por ser instituição financeira de controle público, a Caixa Econômica Federal está sujeita a maior ingerência política e, portanto, pode sofrer mudanças na metodologia de concessão de crédito atualmente vigente, reduzindo a disponibilidade de recursos e/ou benefícios das condições de seus financiamentos, o que pode interferir diretamente na aprovação dos empreendimentos e dos financiamentos para os clientes da Companhia. Se a Companhia não for capaz de buscar e utilizar novas formas de financiamento, bem como se as fontes alternativas de financiamento utilizadas pela Companhia não forem disponibilizadas para seus clientes sob condições semelhantes às aquelas atualmente disponibilizadas pela Caixa Econômica Federal, a Companhia pode ser adversamente afetada.

A Companhia está sujeita aos riscos associados a distratos de contratos imobiliários pleiteados pelos adquirentes das unidades residenciais, que podem afetar adversamente a Companhia.

O distrato imobiliário foi regulamentado pela Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018, conforme alterada (“Lei do Distrato”), a qual estabelece, dentre outras obrigações aos incorporadores, a previsão legal de multa em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente/cliente em percentual que pode variar de 25% (vinte e cinco por cento) até 50% (cinquenta por cento) do valor já pago pela unidade residencial adquirida. Não é possível determinar o grau de efetividade desta lei perante o Poder Judiciário, especialmente no que se refere à sua aplicabilidade aos contratos celebrados anteriormente à data em que a Lei do Distrato entrou em vigor.

De toda forma, os distratos imobiliários resultam na restituição de parte do valor pago pelo cliente para a aquisição da unidade residencial, reajustado monetariamente de acordo com o mesmo critério utilizado para o pagamento das prestações convencionadas no instrumento de compra e venda. Os distratos representam um grande risco à saúde financeira das empresas do setor. Conforme verificado ao longo dos anos de 2015 a 2018, o volume no cancelamento de vendas do setor aumentou significativamente e diversas empresas enfrentaram problemas financeiros. Nos exercícios sociais encerrados em 2022, 2023 e 2024, a porcentagem de distratos imobiliários da Companhia foi de, aproximadamente, 6,5%, 8,7% e 12,8% respectivamente (medido em VGV, % Companhia).

Como consequência dos distratos realizados antes do repasse do financiamento, o recebível futuro deverá ser reconhecido como baixo em potencial, o que poderá impactar adversa e diretamente a receita e geração de caixa da Companhia e prejudicar sua rentabilidade e o nível de lucro de seus empreendimentos.

Nesse sentido, caso o número de distratos imobiliários aumente no futuro, tal fato acarretará maiores despesas associadas à devolução de parte do saldo pago pelo cliente, podendo afetar adversamente a Companhia.

Além disso, unidades imobiliárias comercializadas podem retornar para estoque em razão de distratos sem justa causa dos respectivos adquirentes ou por inadimplemento com relação ao pagamento dos financiamentos concedidos pela Companhia. Adicionalmente ao retorno da unidade imobiliária para o estoque, a Companhia pode ter que incorrer com despesas comerciais adicionais para revendê-la, além de gastos com manutenção, condomínio e IPTU. Tais custos podem ser significativos e impactar negativamente o fluxo de caixa e o desempenho da Companhia. Em razão desses fatores, a Companhia pode ser forçada a vender unidades imobiliárias com prejuízo ou por preços inferiores aos originalmente previstos pela Companhia e ser obrigada a efetuar reduções substanciais no valor contábil de tais unidades imobiliárias em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil. A ocorrência de tais eventos poderá afetar adversamente a Companhia, seus negócios e resultados.

g) Riscos relacionados aos setores da economia nos quais a Companhia atue:

A Companhia está exposta a riscos associados à setores de incorporação imobiliária (vertical e horizontal), aquisição, incorporação e construção imobiliária e venda de imóveis prontos e em fase de construção, os quais podem causar um efeito adverso relevante na Companhia.

A Companhia atua na aquisição de terrenos destinados à incorporação imobiliária, construção e venda de unidades residenciais e pretende continuar desenvolvendo tais atividades. Além dos riscos mencionados neste item 4.1, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- deterioração da conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento de juros, aumento da taxa de desemprego e, consequentemente, o aumento de restrições ao crédito para pessoas físicas ou a redução da demanda por crédito no âmbito do SFH ou do Sistema Financeiro Imobiliário (“SFI”), flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores; inclusive em razão de pandemia ou outros eventos imprevisíveis e extraordinários;
- longo ciclo de operação de cada empreendimento, desde a aquisição do terreno até a conclusão de uma obra, com suas aprovações finais, deixando as empresas desse segmento mais expostas às incertezas econômicas que podem afetar o apetite do consumidor, os custos de construção, a disponibilidade de mão de obra e de materiais, especialmente decorrentes de eventuais mudanças de hábitos de consumidores decorrentes de eventos imprevisíveis e extraordinários;
- impedimento, no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente seus recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;
- redução do grau de interesse dos compradores em um novo projeto lançado, inclusive decorrentes das alterações de costumes, ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades que pode ficar abaixo dos níveis idealizados quando da concepção do empreendimento, 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, em decorrência de uma redução da confiança dos clientes no setor como um todo;
- alteração no grau de desinteresse ou impossibilidade dos compradores em manter a aquisição da unidade em função de desemprego, de problemas pessoais, tais como de saúde, que ou que envolvam a alteração de estado civil, de alteração de preço de imóveis da concorrência na mesma região, pode levar o projeto a perder quantidade significativa de vendas até a data prevista para a entrega de chaves, fazendo com que o projeto gere quantidade menor de caixa do que o esperado tanto no curso das obras quanto no momento do repasse, bem como, tenha o seu retorno reduzido ou significativamente postergado, situação que pode ser agravada pelo custo de carregamento das unidades remanescentes do

empreendimento (assim entendido os custos de manutenção das unidades em estoque que compreendem os impostos incidentes sobre cada uma delas e as despesas condominiais);

- a escassez de terrenos em certas regiões causadas pelo aumento da demanda na aquisição de terrenos, pode causar o aumento significativo dos custos de aquisição de terrenos, causando uma diminuição na demanda por projetos de empreendimentos imobiliários não alinhados com as condições de tais mercados;
- o risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à conveniência e atratividade das propriedades da Companhia e das áreas onde estão localizadas, inclusive no que se refere à segurança decorrentes da situação do entorno das propriedades;
- aumento nos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos imobiliários em geral e tarifas públicas;
- redução de oportunidades de incorporação;
- atrasos na aprovação ou licenciamento dos empreendimentos da Companhia pelas autoridades governamentais ou a não obtenção de tais licenciamentos em decorrência de pedidos intempestivos de renovação das licenças obtidas ou de questionamentos em relação (i) aos aspectos técnicos dos estudos apresentados no licenciamento das obras; (ii) à competência do órgão licenciador; e (iii) ao próprio procedimento de licenciamento;
- atrasos no cronograma de obras, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda;
- queda do valor de mercado de unidades em construção ou no estoque da Companhia resultando na incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações;
- atrasos na aprovação de projetos pelos órgãos públicos competentes que podem afetar os cronogramas idealizados para lançamentos e comprometer os resultados dos empreendimentos imobiliários da Companhia;
- identificação de contaminação ambiental de solo e/ou águas subterrâneas nos terrenos dos empreendimentos de responsabilidade direta ou indireta da Companhia, em implantação ou já comercializados, o que pode ensejar futuros dispêndios em investigação/remediação que afetem adversamente seus resultados;
- eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao SFH ou ao SFI que pode alterar as condições e reduzir a oferta de financiamento aos adquirentes clientes da Companhia.
- rescisão imotivada e unilateral de contratos por parte dos adquirentes e;
- atendimento às exigências dos seguintes órgãos que regulamentam o patrimônio

histórico, entre outros: Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo (CONPRESP), Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico (CONDEPHAAT), Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) podendo tais exigências inviabilizar a consecução do empreendimento na forma inicialmente projetada, o que pode ensejar atrasos em cronograma de vendas e desinteresse dos adquirentes, afetando os resultados da Companhia.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima elencados pode causar um efeito adverso na condição financeira da Companhia e nos seus resultados operacionais.

O aumento da concorrência do setor imobiliário do Brasil, especialmente no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, bem como no segmento de classe média, pode prejudicar adversamente sua situação financeira, seus resultados operacionais, fluxo de caixa a estratégia de crescimento da Companhia.

O setor imobiliário do Brasil é altamente competitivo e fragmentado e a Companhia não pode garantir que novos competidores não ingressarão neste setor, sobretudo no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida onde se concentra uma parte significativa de seu negócio, bem como no segmento de classe média, ou que os atuais não se tornarão mais competitivos, aumentando a concorrência na aquisição de terrenos, na contratação de novos projetos com os agentes financiadores e na identificação de potenciais compradores dos imóveis. Da mesma forma, a Companhia não pode garantir que conseguirá manter a sua participação de mercado no setor imobiliário brasileiro, tampouco que os atuais e novos competidores não terão acesso a recursos financeiros em melhores condições que a Companhia e, conseqüentemente, estabelecerão uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário, ou, ainda, adquirirão experiência e *know-how* para desenvolver produtos de qualidade a preços competitivos.

Os principais fatores competitivos no setor de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, demanda por unidades, preços, financiamento e disponibilidade de crédito à produção e à comercialização, projetos e suas aprovações, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores, empreendedores e construtores locais. Uma série de empreendedores de diferentes segmentos incorporadores e companhias de serviços imobiliários concorrem conosco na (i) aquisição de terrenos, (ii) busca de parceiros para incorporação, (iii) tomada de recursos financeiros para empreendimentos imobiliários, e (iv) busca de compradores de imóveis em potencial. Caso a Companhia não seja bem-sucedida em se posicionar em relação à sua concorrência, poderá ter sua capacidade financeira afetada adversamente e diminuição da sua receita. Ainda, a não-implementação, suspensão, interrupção ou mudança significativa no Programa Minha Casa Minha Vida poderá afetar adversa e substancialmente a estimativa de crescimento da Companhia.

O negócio da Companhia, os resultados de suas operações, bem como o valor de suas ações podem ser afetados negativamente por condições macroeconômicas, condições do mercado imobiliário e outras condições de execução dos projetos, o que poderá afetar adversamente a Companhia.

O intervalo entre a data em que a Companhia adquire um terreno para um empreendimento, a data de seu lançamento à comercialização e a data de entrega do empreendimento aos clientes varia conforme o empreendimento. A indústria de construção civil e incorporação imobiliária é cíclica e significativamente influenciada por mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como: (i) níveis de emprego e renda; (ii) crescimento populacional; (iii) confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda; (iv) demanda por unidades residenciais; (v) taxa de juros; (vi) disponibilidade de financiamento para aquisição de áreas de terrenos residenciais e disponibilidade de empréstimos para construção e aquisição de imóveis; (vii) disponibilidade de áreas para incorporação e venda; (viii) condições de revenda no mercado imobiliário; (ix) custos de mão de obra; entre outros.

O valor de mercado de terrenos não incorporados, lotes a construir e unidades disponíveis em estoque poderá flutuar significativamente como resultado das mudanças nas condições econômicas e no mercado imobiliário e as despesas relativas ao investimento imobiliário, como custos de manutenção, construção e pagamentos de dívidas, não podem ser reduzidas. Nesse contexto, a Companhia pode ser forçada a vender unidades residenciais e comerciais por preços que gerem margens de lucro negativas ou mais baixas do que originalmente previstas e ser obrigada a efetuar reduções substanciais no valor contábil de seus ativos imobiliários em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, o que poderá afetar adversamente a Companhia, seus resultados, sua rentabilidade e situação financeira.

Concentração bancária no Brasil pode prejudicar a disponibilidade e o custo do crédito, afetando a capacidade de financiamento da Companhia ou de seus clientes, o que pode ter um efeito adverso para a Companhia.

De acordo com o Relatório de Economia Bancária 2022, publicado pelo Banco Central do Brasil, em junho de 2023, os quatro maiores bancos brasileiros — Banco do Brasil, Bradesco, Caixa Econômica Federal, e Itaú— concentravam 55,7% (cinquenta e cinco vírgula sete por cento) dos ativos totais, o que fez com que o Brasil figurasse no grupo de países com os sistemas bancários mais concentrados do mundo. Mais especificamente em relação ao mercado imobiliário, em operações de crédito imobiliário, somadas as operações de pessoa física e jurídica, os cinco maiores bancos brasileiros (quatro mencionados anteriormente mais o Santander) foram responsáveis por 97,4% (noventa e sete vírgula quatro por cento) do mercado, com ampla vantagem para a Caixa Econômica Federal, com participação de 66,25% (sessenta e seis vírgula cinco por cento).

Essa concentração pode afetar a concorrência, com possíveis aumentos sobre o *spread* bancário e outros preços, tornando mais alto o custo de captação para a Companhia e seus clientes, resultando em uma redução da margem da Companhia e do poder aquisitivo de seus clientes. Adicionalmente, um eventual problema de relacionamento com um dos bancos pode afetar a capacidade de financiamento da Companhia ou de seus clientes. Esses fatores podem ter um efeito adverso relevante para a Companhia.

O descasamento entre as taxas utilizadas para a indexação das receitas e despesas da Companhia poderá impactar negativamente a situação financeira e os resultados operacionais.

A maior parte das receitas da Companhia decorrem das vendas das unidades dos empreendimentos lançados. Nos casos em que os recebíveis sofrem atualização monetária, os reajustes ocorrem em duas fases: durante a fase de construção e após a fase de construção. Durante a fase de construção do empreendimento, utiliza-se o INCC e, após essa fase, o IPCA mais cupom. A maior parcela das despesas, que está relacionada à atividade de construção, é reajustada pelo INCC. Caso, no futuro, haja o desbalanceamento entre esses índices e, conseqüentemente, não seja possível reajustar as receitas na proporção do reajuste experimentado pelas despesas, a situação financeira e resultados operacionais da Companhia poderão ser prejudicados.

h) Riscos relacionados à regulação dos setores em que a Companhia atue:

As empresas do setor imobiliário estão sujeitas a extensa regulamentação, que podem sofrer mudanças e acarretar impacto adverso na Companhia e sua imagem.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito à extensa regulamentação relativa a requisitos para licenciamento de edificações e zoneamento, assim como à regulamentação e leis ambientais expedidas por autoridades federais, estaduais e municipais. Essa regulamentação, incluindo exigências relativas à matéria prima empregada nos empreendimentos imobiliários, tais como a não utilização de madeiras de origem ilegal ou de materiais contendo substâncias consideradas nocivas à saúde, como, por exemplo, o amianto, bem como normas relativas à proteção ao consumidor, afeta a aquisição de terrenos e as atividades de incorporação e construção, o que pode resultar em atrasos nos empreendimentos imobiliários afetando, inclusive, a imagem da Companhia perante seus consumidores, ou fazer com que a Companhia incorra em custos significativos para cumpri-la, podendo também proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção imobiliária comercial e residencial. Mudanças na legislação, ou a interpretação à aplicação mais restritiva da legislação em vigor, poderão afetar adversamente a Companhia.

A Companhia está sujeita a várias leis e regulamentos federais, estaduais e municipais, inclusive relativos à construção, zoneamento, uso do solo, proteção do meio ambiente, proteção do patrimônio histórico, do consumidor e da concorrência. Para que a Companhia possa desenvolver as suas atividades, é preciso obter, manter e renovar alvarás, licenças e autorizações de diversas autoridades governamentais. Caso a Companhia deixe de observar tais leis e regulamentos, ficará sujeita à aplicação de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e à revogação de autorizações ou outras restrições às suas atividades de incorporação de empreendimentos, o que pode afetar adversamente a Companhia. Além disso, as subsidiárias e SPEs ligadas à Companhia devem observar diversas regulamentações trabalhistas, tributárias, ambientais e regulatórias. Em caso de descumprimento, a Companhia pode responder subsidiariamente por obrigações das subsidiárias e respectivas SPEs, o que pode acarretar impactos à sua reputação e resultados financeiros.

A regulamentação que rege o setor imobiliário brasileiro, bem como a legislação ambiental, pode se tornar mais rígida no decorrer do tempo. Não é possível garantir que novas normas, mais rígidas, não serão aprovadas ou, se aprovadas, não serão aplicáveis à Companhia, ou que não ocorrerão interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes, exigindo que a Companhia utilize fundos adicionais para cumprir as

exigências decorrentes de interpretações ou de novas normas, tornando a incorporação de seus empreendimentos mais custosa, o que pode afetar adversamente a Companhia.

Exceto pelas despesas inerentes à incorporação de um determinado empreendimento, a vinculação dos recursos financeiros dos empreendimentos imobiliários da Companhia ao Patrimônio de Afetação poderá afetar a sua habilidade de utilizar tais recursos até a entrega das unidades aos proprietários, o que pode impactar adversamente a Companhia.

A Companhia costuma optar pela adoção do Regime Especial Tributário do Patrimônio de Afetação (“RET”) para os seus empreendimentos imobiliários. O RET, criado pela Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, que alterou a Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (“Lei de Incorporação”), consiste na faculdade conferida ao incorporador, por meio da qual o terreno e suas acessões, juntamente com os demais bens e direitos vinculados à incorporação, são mantidos em patrimônio apartado do incorporador, destinado à consecução daquela incorporação específica, correspondente à entrega das unidades autônomas aos respectivos adquirentes (“Patrimônio de Afetação”), não se comunicando com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos.

A adoção desse regime exige que os recursos financeiros integrantes do Patrimônio de Afetação sejam utilizados exclusivamente para pagamento ou reembolso das dívidas, obrigações vinculadas e despesas inerentes à incorporação a qual estão vinculados, de modo que os bens e direitos integrantes do Patrimônio de Afetação somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. O reembolso do preço de aquisição do terreno somente poderá ser feito quando da alienação das unidades autônomas, na proporção das respectivas frações ideais, considerando-se tão somente os valores efetivamente recebidos pela alienação. Caso a Companhia necessite de recursos para financiar suas atividades que não estejam relacionadas às incorporações e seja incapaz de conseguir financiamentos ou obter aportes de seus acionistas, a falta de liquidez poderá impedir que a Companhia cumpra suas obrigações dentro do prazo, o que poderá ter um efeito adverso relevante para a Companhia.

A suspensão, o cancelamento ou a mudança nos benefícios fiscais concedidos às SPEs da Companhia por meio do Regime Especial de Tributação do Patrimônio de Afetação pode afetar negativamente a Companhia.

A vinculação de um determinado empreendimento ao RET é realizada com o fim de submetê-lo a um regime tributário mais favorável. Para cada incorporação submetida ao RET, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a 4% (quatro por cento) da receita mensal recebida, ao invés da alíquota de 6,73% (seis inteiros e setenta e três centésimos por cento), o qual corresponderá ao pagamento mensal unificado (i) do Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas (“IRPJ”); (ii) da Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público (“PIS/PASEP”); (iii) da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”); e (iv) da Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”).

O montante total dos benefícios fiscais relativos à aplicação da alíquota de 4% (quatro por cento) estabelecida para o RET foi de R\$ 48,5 milhões, no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, considerando as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia. Caso as SPEs da Companhia deixem de cumprir determinadas obrigações a que estão sujeitas em decorrência da concessão desses benefícios fiscais, como utilização dos recursos do Patrimônio de Afetação exclusivamente para pagamento ou reembolso das despesas inerentes à incorporação a qual estão vinculados e falha no estabelecimento de uma Comissão de Representantes dos adquirentes das unidades autônomas, dentre outras, seus benefícios poderão ser suspensos ou cancelados e as SPEs e, conseqüentemente, a Companhia, poderão ser obrigadas a pagar integralmente o valor dos tributos devidos, sem considerar os benefícios, acrescidos de encargos, o que poderá ter um efeito adverso na Companhia. A Companhia não pode garantir que os atuais benefícios de suas SPEs não serão cancelados ou alterados ou, ainda, que conseguirá obter novos benefícios fiscais.

Mudanças na legislação fiscal podem resultar em aumentos em determinados tributos diretos e indiretos, o que poderia reduzir a rentabilidade da Companhia.

O governo brasileiro implementa regularmente mudanças no regime tributário, incluindo alteração de tratados fiscais, representando potencial aumento na carga tributária da Companhia e de seus clientes e fornecedores, o que pode afetar adversamente a lucratividade e os preços dos empreendimentos da Companhia, bem como restringir sua capacidade de fazer negócios nos mercados em que atua, afetando negativamente a Companhia. Tais mudanças incluem alterações em alíquotas e, ocasionalmente, a criação de tributos temporários ou definitivos, cuja arrecadação é vinculada a finalidades governamentais específicas.

Dentre as mudanças que podem afetar materialmente os negócios da Companhia, estão a reforma tributária, a revogação de isenções fiscais e alterações significativas na legislação do ICMS e do PIS/COFINS, incluindo aumento de alíquotas, alterações de base de cálculo, entre outros.

Ademais, algumas leis fiscais podem ser interpretadas controversamente pelas autoridades fiscais. Conseqüentemente, a Companhia pode ser adversamente afetada no caso de uma interpretação diferente daquela em que se baseou para realizar suas transações. A Companhia não pode garantir que será capaz de manter o fluxo de caixa projetado e rentabilidade após quaisquer aumentos nos tributos brasileiros aplicáveis às suas operações.

As mudanças na legislação tributária brasileira são frequentes e aumentam durante períodos de instabilidade econômica. Atualmente, há diferentes projetos de lei em discussão no Congresso Nacional, que procuram implementar reformas tributárias, incluindo propostas para modificar o sistema de tributação do consumo em sua totalidade. Recentemente, o Projeto de Emenda Constitucional (PEC) nº 45/2019 foi aprovada pelo Senado Federal. Referida PEC prevê a substituição de cinco tributos hoje no Brasil: PIS, COFINS e IPI – tributos federais; ICMS – estadual e ISS – municipal. Esses tributos serão substituídos por dois impostos sobre o valor adicionado (IVA). O ICMS e o ISS serão incorporados no Imposto sobre Bens e Serviços (IBS). Os estados e municípios serão responsáveis pela gestão do tributo. Já a União ficará encarregada da Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS). O tributo unificará o Programa de Integração Social (PIS), a

Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (Cofins) e o Imposto sobre Produtos Industrializados (IPI). Ademais, referida proposta indica que serão criados regimes especiais de tributação (redução de 50% da alíquota do IBS) para os “serviços de educação, saúde e atividades artísticas e culturais nacionais”, descartando a possibilidade de um regime específico para as entidades, de maneira geral. Reformas tributárias ou qualquer mudança nas leis e regulamentos que afetem os impostos ou incentivos fiscais podem direta ou indiretamente afetar adversamente os negócios e resultados operacionais da Companhia.

Em 08 de fevereiro de 2023, o Supremo Tribunal Federal concluiu o julgamento dos Temas 881 e 885, fixando o entendimento no sentido de o contribuinte, que obteve uma decisão judicial favorável com trânsito em julgado permitindo o não pagamento de um tributo, perde automaticamente o seu direito diante de um novo entendimento do STF que considera a cobrança constitucional. Nesse sentido, a cessação de efeitos da coisa julgada é automática diante de uma nova decisão do STF (em repercussão geral), não sendo necessário que o Estado ajuíze ação revisional ou rescisória. Considerando que não houve modulação dos efeitos, existe o risco de o Fisco exigir, sem a necessidade de ações rescisórias, eventuais tributos não recolhidos aos cofres públicos ao longo dos últimos anos e que tinham respaldo em decisões judiciais transitadas em julgado, fator que poderá gerar um efeito econômico adverso relevante para a Companhia.

Por fim, a isenção de imposto de renda sobre a distribuição de dividendos e o pagamento de juros sobre capital próprio previsto na legislação atual está sendo revista por diversos projetos de lei que tramitam no Congresso Nacional. Para mais informações sobre os riscos relacionados a este assunto, vide fator de risco “*A Companhia pode não pagar dividendos ou juros sobre capital próprio aos titulares de ações de sua emissão, o que pode afetar adversamente o preço dessas ações.*”

Modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil em função de sua convergência às práticas contábeis internacionais (IFRS) podem afetar adversamente a Companhia.

A Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, complementada pela Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009 (conversão, em lei, da Medida Provisória nº 449/08), alterou a Lei das Sociedades por Ações e introduziu novas regras contábeis aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, com o objetivo de convergência com as práticas contábeis internacionais (*International Financial Reporting Standards – IFRS*) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB).

Dentro do processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil para as normas IFRS, em 15 de junho de 2022, a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou a Resolução CVM nº 150, que ratifica a Orientação Técnica OCPC 04 do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que, por sua vez, trata da aplicação da Interpretação Técnica ICPC-02 do CPC, referente aos contratos de construção do setor imobiliário. Referida interpretação técnica estabelece os critérios de contabilização das receitas e dos correspondentes custos das entidades que realizam a incorporação e/ou construção de imóveis diretamente ou por meio de subempreiteiras, onde as receitas e custos na venda de imóveis serão reconhecidas no resultado quando da transferência dos riscos e dos benefícios ao comprador do imóvel.

Antes da adoção da norma CPC nº 47 (discutida a seguir), as demonstrações financeiras da Companhia eram elaboradas em conformidade com as diretrizes determinadas pela Orientação Técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras, segundo a qual a receita referente aos contratos de construção consideram a metodologia *Percentage of Completion* (POC), que consiste no reconhecimento da receita com base no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra.

Com a vigência da norma contábil CPC nº 47 (equivalente à norma internacional de contabilidade IFRS 15 – *Revenue from contracts with customers*) a partir de 1º de janeiro de 2018 (bem como com as orientações previstas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018), foram estabelecidos procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas que devem ser adotados por companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

De acordo com o CPC nº 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ser realizado com base 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 receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

Sendo assim, nas vendas de unidades não concluídas, as receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança (*overtime*), uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, continua sendo adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento.

A modificação das referidas práticas contábeis, em especial as práticas contábeis relacionadas ao setor imobiliário, pode produzir impactos relevantes nas demonstrações financeiras da Companhia, com possível efeito em seu resultado contábil, incluindo possíveis impactos nas bases de distribuição de dividendos e pode, ainda, afetar adversamente o cumprimento de índices financeiros relativos a contratos de financiamento da Companhia. Adicionalmente, por se tratar de tema recente, investidores poderão perder base de comparação relativa do desempenho das empresas do setor, incluindo a Companhia, em relação, inclusive, a outros *players* internacionais que adotam as normas IFRS conforme emitidas pelo IASB.

A Companhia pode enfrentar restrições e multas nos termos do Código Brasileiro de Proteção ao Consumidor no futuro.

O Brasil possui uma série de leis e normas de proteção ao consumidor, conhecidas em conjunto como Código de Defesa do Consumidor, as quais incluem proteção contra publicidade falsa e enganosa, proteção contra práticas comerciais coercivas ou injustas e proteção na formação e interpretação de contratos, geralmente na forma de

responsabilidades civis e penalidades administrativas por violações. Essas penalidades são frequentemente aplicadas pelas Agências de Proteção ao Consumidor (PROCON), que supervisionam os problemas dos consumidores de acordo com o distrito. As empresas que operam em todo o Brasil podem sofrer multas em face do PROCON, bem como da Secretaria Nacional do Consumidor (SENACON). As empresas podem resolver reclamações feitas pelos consumidores por meio do PROCON pagando uma indenização por violações diretamente aos consumidores e por meio de um mecanismo que permita ajustar sua conduta, denominada contrato de ajuste de conduta (Termo de Ajustamento de Conduta, ou “TAC”). Os promotores públicos brasileiros também podem iniciar investigações de supostas violações dos direitos do consumidor, e o mecanismo TAC também está disponível como uma sanção nesses processos. As empresas que violam TACs enfrentam possíveis multas automáticas. O Ministério Público também pode ajuizar ações civis públicas contra empresas que violam os direitos do consumidor, buscando uma observação rigorosa das leis de proteção ao consumidor e compensação por quaisquer danos aos consumidores. Neste contexto, a Companhia está sujeita a restrições e multas nos termos do Código Brasileiro de Proteção ao Consumidor, bem como investigações e celebração de TACs com o Ministério Público, o que pode impactar sua reputação, negócios, resultados operacionais, situação financeira e valor de seus valores mobiliários poderão ser adversamente afetados.

i) Riscos relacionados aos países estrangeiros onde a Companhia atue:

Não aplicável, uma vez que a Companhia não possui operações em outros países.

j) Riscos Relacionados a questões sociais

A Companhia pode ser responsabilizada por impactos em sua força de trabalho, na população e no meio ambiente, devido a acidentes relacionados às suas construções.

As operações da Companhia apresentam riscos que podem levar a acidentes, como contaminações, incêndios, desmoronamentos, queda de equipamentos, entre outros. Esses acidentes podem ser causados por ocorrências naturais, erros humanos, falhas técnicas e outros fatores. Como uma parte significativa das operações da Companhia é realizada em áreas urbanas, a população é um fator a ser constantemente considerado. Qualquer incidente que ocorra nas instalações da Companhia ou em áreas ocupadas por seres humanos, seja de forma regular ou irregular, pode resultar em danos graves, tais como perdas humanas, danos ambientais e materiais, perda de produção e responsabilidade em processos civis, criminais e ambientais. Esses eventos também podem resultar em danos à reputação e aos negócios, danos financeiros e penalidades para a Companhia, administradores, e dificuldades na obtenção ou manutenção de contratos de financiamento.

A Companhia está sujeita a obrigações relativas ao respeito aos direitos humanos de todos os stakeholders, que podem fazer com que a Companhia incorra em custos adicionais, bem como em contingências significativas referentes a questões sociais.

A exposição a riscos sociais varia de acordo com as características específicas de cada companhia, do seu setor de atuação e de sua localização geográfica, de forma que cada empresa deverá considerar tais peculiaridade para definir os riscos sociais considerados

materiais, segundo sua estratégia e modelo de negócios. De forma geral, os riscos sociais decorrem dos potenciais e efetivos impactos adversos de suas atividades empresariais nos direitos humanos de todos os *stakeholders* envolvidos em sua operação, incluindo seus próprios funcionários, consumidores, fornecedores, investidores e comunidade local onde a Companhia atua, sendo estes conectados direta ou indiretamente às suas atividades.

Caso as providências adotadas pela Companhia para prevenir e administrar os riscos sociais não sejam suficientes para mitigá-los, ela consequentemente estará exposta a riscos legais, regulatórios, operacionais e reputacionais, os quais podem se materializar de diferentes maneiras.

A Companhia também deve garantir condições dignas de trabalho aos seus empregados, zelando por sua saúde, segurança e bem-estar e assegurando seu direito de associação e participação em entidades sindicais, em conformidade com leis e regulamentos locais, respeitando os direitos humanos. Um local de trabalho identificado como perigoso, hostil ou discriminatório pode resultar em contingências legais e inibir a capacidade da Companhia de atrair e reter talentos, negociar junto a entidades associativas e sindicais, prevenir incidentes de saúde e segurança do trabalho, e impulsionar a inovação.

No mesmo sentido, se a Companhia não tomar iniciativas bem estruturadas e integradas ao planejamento de longo prazo para fomentar a diversidade, equidade e inclusão, tanto no seu quadro de funcionários quanto na composição dos órgãos estatutários e da liderança, poderá sofrer questionamentos, inclusive em sede judicial, acerca da ausência de metas claras e ações efetivas nesse âmbito.

Não há nenhuma garantia de que a Companhia conseguirá realizar o gerenciamento adequado dos riscos sociais acima apontados, atendendo a todos os parâmetros e diretrizes nacionais e internacionais, o que, consequentemente, pode eventualmente prejudicar os resultados operacionais e a reputação da Companhia.

k) Riscos relacionados a questões ambientais

As atividades da Companhia estão sujeitas a extensa regulamentação socioambiental e, em caso de descumprimento, pode resultar na obrigação de reparação de danos ambientais, na imposição de sanções administrativas e penais e/ou em danos reputacionais. Adicionalmente, alterações na legislação e regulamentação vigente ou a instituição de novas regulamentações poderão afetar adversamente a Companhia.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito à extensa regulamentação relativa à aprovação das edificações, zoneamento urbano e meio-ambiente. Essas regulamentações expedidas por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, determinam as regras de uso e ocupação de terrenos e podem afetar a viabilidade econômica das atividades de incorporação imobiliária e construção, por meio de regras de zoneamento urbano mais restritivas, afetando de forma significativa a obtenção das licenças e autorizações exigidas. Adicionalmente, todos os projetos exigem avaliações e aprovações de diversas autoridades governamentais, o que pode afetar o prazo de aprovação, construção ou liberação de baixa e “habite-se”, além da possibilidade de implicarem custos significativos para seu cumprimento, podendo, ainda, proibir ou restringir severamente a

atividade de incorporação e construção residencial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.

A Companhia não pode garantir que a legislação e regulamentação aplicáveis às suas operações não se tornarão mais severas ou sujeitarão a Companhia a encargos mais onerosos no futuro, inclusive em decorrência de acordos internacionais. A Companhia também não pode garantir que as autoridades ou agências reguladoras competentes não adotarão interpretações mais restritivas ou mais rigorosas sobre essa legislação e regulamentação. Nessas circunstâncias, os investimentos e despesas necessárias para o cumprimento da legislação e regulamentação aplicáveis às operações da Companhia podem aumentar substancialmente, afetando negativamente a Companhia.

Caso a Companhia, seus administradores ou terceiros que venham a ser contratados pela Companhia não observem a legislação e a regulamentação ambiental aplicáveis às suas operações, ou ainda, caso ocorram eventuais acidentes que decorram, direta ou indiretamente de suas operações, a Companhia estará sujeita à imposição de sanções administrativas e penais, incluindo a obrigação de reparar os danos ambientais causados. As penalidades aplicáveis incluem a suspensão parcial ou total das atividades, a proibição de contratar com o Poder Público, bem como dele obter subsídios, subvenções ou doações, a suspensão de benefícios fiscais, o cancelamento ou a interrupção de participação em linhas de crédito concedidas por bancos estatais, a inutilização de produto, suspensão de venda e fabricação de produto ou a interdição temporária de estabelecimento, obra ou atividade, podendo até mesmo acarretar em demolição de obra. Para que seja configurada a responsabilidade criminal da Companhia, faz-se necessária a comprovação de uma ação ou omissão por parte da mesma, ou suas subsidiárias, devendo a conduta praticada ser enquadrada em um dos tipos penais previstos na Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998, conforme alterada (Lei de Crimes Ambientais).

As penalidades administrativas e criminais são aplicadas independentemente da obrigação de reparar a degradação causada ao meio ambiente.

No que se refere à responsabilidade administrativa, a Lei Federal nº 9.605/1998 dispõe, em seu artigo 70, que toda ação ou omissão que viole as regras jurídicas de uso, gozo, promoção, proteção e recuperação do meio ambiente é considerada infração administrativa ambiental, independentemente da efetiva ocorrência de dano. Assim, conforme definido no Decreto Federal nº 6.514/2008, as sanções a serem impostas contra eventual infração administrativa podem incluir advertência, multa, inutilização do produto, suspensão de venda e fabricação do produto, embargo de obra ou atividade, demolição de obra, suspensão de benefícios fiscais e cancelamento ou interrupção de participação em linhas de crédito concedidas por bancos estatais, além de proibição de ser contratado por entes públicos.

Na esfera criminal, a Lei de Crimes Ambientais sujeita aos seus efeitos qualquer pessoa, física ou jurídica, que concorrer para a prática de certas condutas consideradas lesivas ao meio ambiente, sendo necessária a comprovação de dolo (intenção) ou culpa (negligência, imprudência ou imperícia). De tal sorte, para que seja configurada a responsabilidade criminal da Companhia, faz-se necessária a comprovação de uma ação ou omissão por parte dela, ou suas subsidiárias, devendo a conduta praticada ser enquadrada em um dos tipos penais previstos na Lei de Crimes Ambientais. As penas restritivas de direitos da pessoa jurídica, por sua vez, podem ser (i) suspensão parcial ou total da atividade; (ii)

interdição temporária de estabelecimento, obra ou atividade; e (iii) proibição de contratar com o Poder Público, bem como dele obter subsídios, subvenções ou doações.

Na esfera civil, por exemplo, os danos ambientais implicam responsabilidade solidária e objetiva, direta e indireta. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada, ou, na sua impossibilidade, de ressarcir os prejuízos causados por ação ou omissão, pode afetar a todos os envolvidos, direta ou indiretamente, independentemente da comprovação de culpa, sendo necessário apenas demonstrar a relação entre a atividade exercida e os danos verificados (nexo de causalidade). Como consequência, quando a Companhia contrata terceiros para proceder qualquer intervenção nas suas operações, como a disposição final de resíduos, a remediação de áreas contaminadas ou a supressão de vegetação a Companhia não está isenta de responsabilidade por eventuais danos ambientais causados por estes terceiros contratados. A Companhia pode ser considerada responsável por todas e quaisquer consequências provenientes da exposição de pessoas a substâncias nocivas ou outros danos ambientais. Ainda, a contratação de terceiros para proceder a qualquer intervenção dos empreendimentos e atividades da Companhia, tais como, gerenciamento de áreas contaminadas, supressão de vegetação, construções civis ou disposição final de resíduos, não exime a responsabilidade da Companhia e/ou de suas subsidiárias por eventuais danos ambientais causados pela contratada. Caso seja responsabilizada por esses eventuais danos, os resultados e a reputação da Companhia poderão ser adversamente afetados.

O Ministério Público poderá instaurar inquéritos civis para investigar eventual dano ambiental que possa ser atribuído às atividades da Companhia, assim como promover Ações Cíveis Públicas (ACP) para recuperação de danos ao meio ambiente que vierem a ser identificados, bem como instituir eventuais ressarcimentos a terceiros. Além disso, no âmbito de inquéritos civis ou ACPs, a Companhia pode figurar como compromissária em Termos de Ajustamento de Conduta (TAC) perante o Ministério Público, com assunção de obrigações específicas. Por possuir natureza de título executivo extrajudicial, se verificado o descumprimento – total ou parcial – das obrigações convencionadas no TAC, a Companhia estará sujeita a riscos e penalidades, tais como o pagamento de multas e execução do título perante o Poder Judiciário.

Os custos para cumprir com a legislação atual e futura relacionada à proteção do meio ambiente, saúde e segurança, e as contingências provenientes de danos ambientais e terceiros afetados poderão ter um efeito adverso sobre a Companhia.

Incêndios ou outros desastres naturais ou de origem humana podem afetar as instalações e a estrutura de custos da Companhia, o que pode causar um efeito adverso relevante para a Companhia.

Incêndios, danos causados por desastres naturais ou de origem humana, danos ambientais e outras condições imprevistas ou imprevisíveis podem causar danos significativos aos empreendimentos da Companhia, danificar ou destruir as suas instalações e propriedades, ocasionar atrasos em seus projetos e causar custos adicionais. Interrupções duradouras no fornecimento de energia elétrica nos empreendimentos da Companhia podem implicar em aumentos significativos nos custos. Adicionalmente, as propriedades que a Companhia deseja ou pretende adquirir podem também ser afetadas por problemas ou condições imprevistas de planejamento, engenharia, ambientais ou geológicos, incluindo condições ou problemas que surgem em propriedades de terceiros adjacentes ou nas

proximidades de propriedades que a Companhia deseja ou pretende adquirir. A ocorrência de tais eventualidades pode causar um efeito adverso relevante para a Companhia.

l) Riscos relacionados a questões climáticas, incluindo riscos físicos e de transição

Condições climáticas adversas podem ocasionar danos aos negócios da Companhia

Eventuais condições climáticas adversas e imprevistas podem causar danos aos negócios da Companhia, e, conseqüentemente, demandar a realização de investimentos adicionais e não planejados em relação aos seus empreendimentos, o que pode afetar adversamente a Companhia.

Adicionalmente, condições climáticas adversas podem interferir no cronograma de execução dos projetos, o que pode levar ao adiamento nos cronogramas dos projetos e de investimentos, impactando negativamente a Companhia. Para informações sobre os riscos relacionados a falhas na execução dos projetos da Companhia, vide fator de risco: *“Eventuais falhas na execução e atrasos no cumprimento do prazo de construção e conclusão dos empreendimentos imobiliários da Companhia, bem como de empreendimentos imobiliários de terceiros, poderão prejudicar sua reputação, sujeitar-lhe a eventual imposição de indenizações, diminuir sua rentabilidade e, conseqüentemente, afetar negativamente a Companhia.”*

m) Riscos relacionados a outras questões não compreendidas nos itens anteriores

A relativa volatilidade do mercado de capitais brasileiro poderá restringir consideravelmente a capacidade dos investidores de vender as ações da Companhia pelo preço desejado e no momento desejado.

O investimento em valores mobiliários brasileiros, como as ações ordinárias da Companhia, envolve um grau de risco maior do que o investimento em valores mobiliários de emitentes de países cujos cenários políticos e econômicos são mais estáveis, e, em geral, tais investimentos são considerados especulativos por natureza. Esses investimentos estão sujeitos a riscos econômicos e políticos, tais como, dentre outros: (a) alterações no cenário regulatório, tributário, econômico e político que possam afetar a capacidade dos investidores de receber pagamento, no todo ou em parte, relativo a seus investimentos; e (b) restrições ao investimento estrangeiro e à repatriação do capital investido.

O mercado brasileiro de valores mobiliários é consideravelmente menor, menos líquido, mais volátil e mais concentrado do que os grandes mercados de valores mobiliários internacionais, como o dos Estados Unidos. Em 31 de dezembro de 2024, a capitalização total de mercado das empresas relacionadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão era cerca de R\$ 4,28 trilhões, ao passo que as dez maiores empresas relacionadas na B3 representavam cerca de 47,5% (quarenta e sete vírgula cinco por cento) da capitalização total de mercado de todas as empresas relacionadas, que figuravam no rol das empresas na referida data. Essas características de mercado poderiam restringir consideravelmente a capacidade dos titulares das ações da Companhia de vendê-las pelo preço e na data que desejarem, afetando de modo desfavorável os preços de comercialização das ações da Companhia.

Acontecimentos políticos, econômicos e sociais e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente, podem prejudicar o valor de mercado dos valores mobiliários brasileiros, o que inclui as ações da Companhia.

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, especialmente países da América Latina e países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. Crises em outros países da América Latina e em outros países de economia emergente ou as políticas econômicas de outros países, em especial as dos Estados Unidos, China e países da União Europeia, poderão reduzir o interesse dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras, incluindo os valores mobiliários de emissão da Companhia. Isso poderia dificultar o acesso da Companhia ao mercado de capitais e ao financiamento das suas operações no futuro, em termos aceitáveis ou absolutos. Qualquer desses acontecimentos poderá afetar adversamente a Companhia e o valor de mercado de suas ações.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado acionário e a economia do Brasil, tais como: oscilações nas cotações de valores mobiliários de companhias abertas, falta de disponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá prejudicar a negociação das ações da Companhia, além de dificultar o acesso da Companhia ao mercado de capitais e ao financiamento das suas operações no futuro, em termos aceitáveis ou absolutos.

A recente instabilidade política e econômica no Brasil contribuiu para a redução da confiança do mercado na economia brasileira e para o agravamento da situação no ambiente político doméstico. Além disso, os mercados brasileiros experimentaram maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de várias investigações em andamento sobre lavagem de dinheiro e alegações de corrupção conduzidas pela Polícia Federal e pelo Ministério Público Federal. O potencial resultado das investigações é incerto, mas elas já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das companhias envolvidas, bem como sobre a percepção geral do mercado sobre a economia brasileira. Os efeitos das investigações relacionadas à corrupção resultaram em um impacto adverso na imagem e na reputação das empresas envolvidas, bem como na percepção geral do mercado sobre a economia brasileira, o ambiente político e o mercado de capitais. A Companhia não tem controle e não poderá prever se essas investigações ou alegações em andamento levarão a mais instabilidade política e econômica ou se novas alegações contra autoridades governamentais e/ou companhias privadas surgirão no futuro.

A economia brasileira sofreu uma forte desaceleração nos últimos anos devido, em parte, às políticas econômicas e monetárias intervencionistas do governo brasileiro e ao declínio global dos preços das commodities. Não é possível prever se o atual Governo Federal conseguirá propor termos gerais de reforma fiscal para estimular a economia e reduzir o déficit orçamentário projetado.

A incerteza política e econômica e quaisquer novas políticas ou mudanças nas políticas atuais podem ter um efeito adverso relevante sobre os negócios, resultados operacionais, situação financeira e perspectivas da Companhia. A incerteza sobre se o governo brasileiro implementará mudanças na política ou regulamentação que afetem esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade dos títulos emitidos no exterior por empresas brasileiras. Historicamente, o cenário político no Brasil influenciou o desempenho da economia brasileira. Em particular, crises políticas afetaram a confiança dos investidores e do público em geral, o que afetou adversamente o desenvolvimento econômico no Brasil.

A incerteza política e econômica e quaisquer novas políticas ou mudanças nas políticas atuais podem afetar negativamente os negócios, resultados operacionais e condição financeira da Companhia, bem como o preço de suas ações.

A inflação e as medidas governamentais para combatê-la poderão contribuir para a incerteza econômica no Brasil, o que poderá vir a causar um efeito adverso nas atividades da Companhia e no preço de mercado de suas ações.

No passado, o Brasil registrou índices de inflação extremamente altos. A inflação e algumas medidas tomadas pelo governo brasileiro no intuito de controlá-la, combinada com a especulação sobre eventuais medidas governamentais a serem adotadas, tiveram efeito negativo significativo sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro.

De acordo com o IPCA, as taxas de inflação no Brasil foram de 3,75%, 4,31%, 4,52%, 10,06%, 5,79%, 4,62% e 4,83% em 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 e 2024, respectivamente. Já com base no INCC, que mede a variação do custo dos insumos utilizados em construções habitacionais, as taxas de inflação foram 3,84%, 4,15%, 8,81%, 13,85%, 9,3%, 2,3% e 3,49% em 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 e 2024, respectivamente.

As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros e aumento dos depósitos compulsórios realizados pelas instituições financeiras, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o poder aquisitivo da população, que resulta na desaceleração no nível de atividade econômica e, conseqüentemente, na diminuição da demanda pelas unidades residenciais da Companhia, o que impacta adversamente o resultado de suas vendas líquidas.

Futuras medidas do governo brasileiro, inclusive redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e no mercado de títulos e valores mobiliários para ajustar ou fixar o valor do Real, poderão desencadear aumento de inflação. Eventual cenário de inflação elevada no futuro pode vir a resultar em (i) efeitos adversos na estrutura de custos da Companhia, na medida em que o aumento de alguns dos seus custos e despesas (considerando o ajuste nos preços dos insumos e mão-de-obra para construção, bem como a variação dos preços dos terrenos e que os fornecedores e prestadores de serviços, de modo geral, tentam reajustar seus preços para refletir a inflação brasileira) talvez não consigam ser repassados aos clientes, o que pode, em consequência, reduzir as margens

operacionais e lucro líquido da Companhia; (ii) aumento do valor das parcelas devidas por clientes da Companhia, podendo gerar um aumento de inadimplência, comprometendo o seu fluxo de caixa; (iii) redução do poder de compra da população, o que pode afetar negativamente a demanda por imóveis; e (iv) elevação na taxa de juros interna, o que, por conseguinte, elevaria os custos do serviço com dívidas expressas em reais da Companhia, acarretando lucro líquido menor.

A elevação da inflação e seu efeito sobre a taxa de juros interna pode, ademais, acarretar aumento na volatilidade e redução da liquidez nos mercados internos de capitais e de crédito, o que afetaria a capacidade da Companhia de refinanciar seu endividamento e, além disso, afetaria negativamente a liquidez e o valor de mercado das ações da Companhia.

O governo federal exerce influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, podem ter um efeito adverso sobre a Companhia.

Os negócios, condição financeira e resultados da Companhia dependem, substancialmente, da economia brasileira, que, em sua história, já passou por frequentes e, ocasionalmente, drásticas intervenções do governo federal e por ciclos econômicos voláteis.

O governo federal poderá intervir na economia brasileira e realizar modificações significativas em suas políticas e normas monetárias, creditícias, tarifárias, fiscais e outras de modo a influenciar a economia brasileira. As medidas tomadas pelo governo federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, implicaram, no passado, em controles de preços e salários, desvalorização do Real, bloqueio ao acesso a contas bancárias, controles sobre remessas de fundos para o exterior, intervenção do Banco Central para afetar as taxas básicas de juros, entre outras. A Companhia não tem controle sobre quais medidas ou políticas o governo federal poderá adotar no futuro, e pode não as prever. A Companhia poderá vir a ser negativamente afetada por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- variação cambial;
- expansão ou contração da economia brasileira e/ou internacional, conforme medida pelas taxas de crescimento do produto interno bruto;
- inflação;
- taxas de juros;
- flutuações nas taxas de câmbio;
- reduções salariais e dos níveis econômicos;
- aumento do desemprego;
- políticas cambiais, monetária e fiscal;
- mudanças nas leis fiscais e tributárias;
- racionamento de água e energia;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; e
- outros fatores políticos, sociais, diplomáticos e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza em relação à implementação de mudanças por parte do governo brasileiro e às diretrizes da política econômica pode criar instabilidade na economia brasileira e contribuir para a desconfiança dos agentes financeiros, aumentando a volatilidade no mercado de capitais brasileiro, bem como no preço dos títulos de emissores brasileiros. Como exemplo, de 2013 a 2016, a deterioração dos resultados fiscais dos governos federal, estadual e municipal causaram um aumento sem precedentes nos valores da dívida bruta, bem como da relação desse indicador em relação ao produto interno bruto, inclusive levando o Brasil à perda do grau de investimento na avaliação das agências classificadoras de risco, reduzindo o fluxo de capitais estrangeiros para o país e contribuindo para um menor nível de atividade econômica.

A Companhia pode não prever quais políticas fiscais, monetárias, previdenciárias e outras políticas serão adotadas no futuro pelo governo, ou se essas políticas resultarão em consequências adversas para a economia brasileira e para a Companhia.

A instabilidade política e econômica pode afetar adversamente a Companhia.

O ambiente político e econômico do Brasil historicamente influenciou, e continua a influenciar, o desempenho da economia do país, com a desaceleração do crescimento do produto interno bruto e efeitos em fatores de oferta (níveis de investimentos, aumento e uso de tecnologias na produção entre outros) e de demanda (níveis de emprego, renda, entre outros).

Os mercados brasileiros já registraram um aumento de volatilidade no passado devido a investigações conduzidas pela Polícia Federal brasileira e pelo Ministério Público Federal em casos de corrupção no Brasil, como a "Operação Lava Jato". Essas investigações impactaram a economia e o ambiente político do país devido às acusações de corrupção e subornos por meio de propinas em contratos concedidos pelo governo a companhia de infraestrutura, petróleo, gás, construção, entre outras. Os valores dessas propinas teriam financiado campanhas de partidos políticos e não teriam sido contabilizadas ou divulgadas publicamente, servindo para promover o enriquecimento pessoal dos beneficiários do esquema de corrupção. Vários políticos, incluindo membros do Congresso Nacional e executivos de grandes companhias públicas e privadas brasileiras, renunciaram a seus cargos e/ou foram presos. Casos de conduta antiética afetaram e podem continuar a afetar a Companhia e o preço de suas ações. No caso de quaisquer escândalos de corrupção, a instabilidade política e econômica do país pode aumentar significativamente.

Ademais, a incerteza sobre se o governo brasileiro vai conseguir promulgar as reformas econômicas, relativas às políticas monetária, fiscal e previdenciária e reformas administrativas, necessárias para conter a deterioração das contas públicas e da economia pode levar a um declínio da confiança dos investidores e do público em geral, resultando na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. Qualquer dificuldade do governo federal em conseguir maioria no Congresso Nacional poderia resultar em impasse no legislativo, agitação política e manifestações massivas e/ou greves que poderiam afetar adversamente as operações da Companhia. Estas incertezas e novas medidas podem aumentar a volatilidade do mercado de capitais no Brasil. A Companhia não pode garantir que novas alegações envolvendo autoridades governamentais e dirigentes de grandes corporações não surgirão no futuro.

O atual ou futuro Presidente do Brasil tem poder para determinar políticas e expedir atos governamentais relativos à condução da economia brasileira e, consequentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro das empresas, incluindo os da Companhia. A Companhia não pode prever quais políticas o Presidente irá adotar, muito menos se tais políticas ou mudanças nas políticas atuais poderão ter um efeito adverso sobre a Companhia ou sobre a economia brasileira. Estas incertezas e novas medidas podem aumentar a volatilidade do mercado de capitais no Brasil.

Flutuações da taxa de juros poderão ocasionar efeitos adversos sobre os negócios da Companhia, inclusive aumentando o custo de suas dívidas e o custo de financiamento de seus clientes, o que pode diminuir a demanda e afetar negativamente a Companhia.

O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária (“COPOM”), estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no país e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas.

O Banco Central do Brasil estabelece a meta da taxa básica de juros para o sistema financeiro brasileiro tomando por referência, entre outros, o nível de crescimento econômico da economia brasileira, o nível de inflação e outros indicadores econômicos. As taxas de juros têm flutuado de maneira significativa na última década. Por exemplo, a taxa de juros oficial no Brasil no final de 2006 foi de 13,25% (treze vírgula vinte e cinco por cento), recuando para 7,25% (sete vírgula vinte e cinco por cento) em 2012, avançando para 13,65% (treze vírgula sessenta e cinco por cento) em 2016 e fechando a 4,5% (quatro vírgula cinco por cento) em 2019, conforme estabelecido pelo COPOM. Em 2020 houve nova redução da taxa, para 2,00% (dois por cento), menor nível da história. Em 31 de dezembro de 2023, a taxa básica de juros estava em 11,25% (onze vírgula vinte e cinco por cento). Em 31 de dezembro de 2024, a taxa básica de juros estava em 12,25% (doze vírgula vinte e cinco por cento).

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, além de estimular a poupança e desestimular o consumo, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, consequentemente, os negócios da Companhia. Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao país, podendo, inclusive, afetar as atividades da Companhia.

A variação na taxa de juros poderá afetar o custo de financiamento à produção da Companhia e, desta forma, impactar nos custos de construção de seus projetos, bem como nas demais dívidas que a Companhia possui ou poderá vir a contratar. Ademais, a Companhia e suas controladas estão expostas ao risco de taxas de juros a receber de clientes que incluem INCC e IPCA.

Redução de investimentos estrangeiros no Brasil pode impactar negativamente a Companhia.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e as eventuais desacelerações das economias europeias, chinesa e americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, incluindo a Companhia.

Uma crise econômica global poderá afetar de maneira adversa o crescimento econômico do Brasil ou limitar o acesso da Companhia ao mercado financeiro e, conseqüentemente, prejudicar seus negócios e condição financeira. Uma possível crise econômica global e sua conseqüente instabilidade no sistema financeiro mundial podem afetar negativamente o crescimento econômico do Brasil, reduzindo a liquidez e a disponibilidade de crédito para o financiamento da continuidade e expansão dos negócios em todo o mundo. Como resultado, a capacidade de acesso da Companhia aos mercados de capitais ou de empréstimos poderá sofrer restrições em um momento no qual desejaria ou precisaria acessar tais mercados, o que prejudicaria sua capacidade de reação face a condições econômicas e comerciais adversas. Uma crise econômica global poderá afetar os atuais credores da Companhia, seus clientes ou a capacidade de seus fornecedores cumprirem pontualmente com entregas pactuadas, fazendo com que eles venham a inadimplir suas obrigações junto à Companhia, além de prejudicar a demanda pelos serviços da Companhia e sua capacidade de financiar seu crescimento futuro.

Adicionalmente, acontecimentos em outros países, principalmente nos Estados Unidos, China ou nos países da União Europeia ou de economia emergente, podem afetar a atratividade do Brasil para investidores estrangeiros. A percepção de riscos nesses outros países, sobretudo em países de economia emergente, pode prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, o que poderia afetar negativamente a Companhia.

O surto de doenças transmissíveis no Brasil e/ou em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira, e qualquer surto de tais doenças no Brasil pode afetar adversamente as operações da Companhia.

Surtos de doenças transmissíveis em escala global, como o recente surto do vírus COVID-19, conhecido como novo coronavírus, levaram autoridades públicas e agentes privados em diversos países do mundo a adotar uma série de medidas voltadas à contenção do surto, que incluíram restrições à circulação de bens e pessoas nacional ou internacionalmente, quarentena de pessoas que transitaram por áreas de maior risco, cancelamento ou adiamento de eventos públicos, suspensão de operações comerciais, fechamento de estabelecimentos abertos ao público, entre outras medidas mais ou menos severas. Essas políticas influenciaram o comportamento da população em geral, resultando na acentuada queda ou até mesmo na paralisação das atividades de empresas de diversos setores.

Caso haja novo evento com as características da recente pandemia, eventuais medidas podem impactar as operações das empresas e o consumo das famílias, e por consequência afetar as decisões de investimento e poupança, resultando em maior volatilidade nos mercados de capitais globais, além da potencial desaceleração do crescimento da economia brasileira. Estes fatores podem afetar adversamente e de forma relevante a Companhia e os resultados de suas operações, bem como a cotação de seus valores mobiliários.

Cabe destacar que qualquer surto de doença que afete o comportamento das pessoas, como o coronavírus, pode ter impacto adverso relevante nos mercados, principalmente no mercado acionário. As ações de emissão da Companhia, e toda a classe de ativos similares que compõem o mercado de capitais global, podem apresentar uma maior volatilidade resultando em pressão negativa na economia mundial e, consequentemente, nos negócios da Companhia e no preço das ações de sua emissão.

Qualquer mudança relevante nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos mundiais pode diminuir o interesse de investidores nacionais e estrangeiros em valores mobiliários de emissores brasileiros, incluindo os valores mobiliários de emissão da Companhia, o que pode afetar adversamente o preço de mercado de tais valores mobiliários e também pode dificultar o acesso ao mercado de capitais e financiamento das operações da Companhia no futuro em termos aceitáveis.

A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira, bem como a negociação dos valores mobiliários da Companhia.

A depreciação do Real frente ao Dólar pode afetar adversamente a economia como um todo, a demanda pelos imóveis indiretamente, por uma possível criação de pressões inflacionárias, e aumento no custo de algumas matérias primas, principalmente commodities, a exemplo do alumínio. Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira tem sofrido flutuações significativas com relação ao Dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo.

Não se pode garantir que o Real não sofrerá depreciação ou apreciação em relação ao Dólar novamente.

A desvalorização do real pode criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil e acarretar aumentos das taxas de juros, podendo afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo e os resultados da Companhia, por conta da retração no consumo e do aumento dos seus custos. Por outro lado, a valorização do real pode levar à deterioração das contas correntes do país e da balança de pagamentos, bem como a um enfraquecimento no crescimento do produto interno bruto gerado pela exportação. A Companhia não exerce quaisquer influências sobre a política cambial adotada no Brasil e nem dispõe da capacidade de prevê-la. A Companhia poderá ser afetada negativamente por mudanças nas políticas cambiais.

Qualquer degradação da classificação de crédito do Brasil (rating) pode afetar negativamente o preço das ações ordinárias da Companhia.

A Companhia pode ser adversamente afetada pela percepção dos investidores quanto aos riscos relacionados à classificação de crédito da dívida soberana do Brasil. As agências de classificação avaliam regularmente o Brasil e suas classificações soberanas, que se baseiam em uma série de fatores, incluindo tendências macroeconômicas, condições fiscais e orçamentárias, métricas de cálculos de dívida e a perspectiva de mudanças em qualquer desses fatores.

Em setembro de 2015, a Standard & Poor's iniciou a revisão da nota de risco de crédito soberano do Brasil, rebaixando-a para um grau abaixo do denominado grau de investimento e, desde então, o Brasil vem sofrendo sucessivos cortes em sua nota pelas três principais agências de classificação de risco no mundo. Após o rebaixamento feito em 30 de setembro de 2015, a Standard & Poor's reduziu novamente a nota de risco de crédito do Brasil de BB+ para BB e, mais recentemente, em 11 de janeiro de 2018, rebaixou a nota de risco de crédito soberano do Brasil de BB para BB- com perspectiva estável, citando o atraso na aprovação de medidas fiscais que reequilibrem as contas públicas. Em fevereiro de 2016, a Moody's rebaixou a nota de risco de crédito do Brasil para um grau abaixo do grau de investimento, para Ba2, com uma perspectiva negativa, alterada em abril de 2018 para uma perspectiva estável. Em fevereiro de 2018, a Fitch rebaixou a nota de risco de crédito soberano do Brasil para BB negativo, nota essa que foi reafirmada em agosto de 2018, com uma perspectiva estável, citando as fraquezas estruturais nas finanças públicas, alto endividamento do governo, fracas perspectivas de crescimento, ambiente político e questões relacionadas à corrupção. A Fitch também rebaixou o rating de crédito soberano do Brasil para BB – com perspectiva negativa em maio de 2020, citando a deterioração dos cenários econômico e fiscal brasileiro e de riscos de piora para ambas as dimensões, diante da renovada incerteza política, além das incertezas sobre a duração e intensidade da pandemia de COVID-19. Em 31 de dezembro de 2023, a nota de risco de crédito soberano do Brasil era de BB-, Ba2 e BB, de acordo com as classificações feitas por Standard & Poor's, Moody's e Fitch, respectivamente. Em 31 de dezembro de 2024, a nota de risco de crédito soberano do Brasil era de BB, Ba1 e BB+, de acordo com as classificações feitas por Standard & Poor's, Moody's e Fitch, respectivamente.

A classificação de crédito soberano do Brasil atualmente é avaliada abaixo do grau de investimento pelas três principais agências de rating acima mencionadas. Consequentemente, os preços dos títulos emitidos por empresas brasileiras foram afetados negativamente. A continuação ou o agravamento da atual recessão brasileira e a contínua incerteza política, entre outros fatores, pode levar a novos rebaixamentos. Qualquer nova degradação das classificações de crédito soberano do Brasil poderia aumentar a percepção de risco dos investidores e, como resultado, afetar negativamente o preço dos valores mobiliários de emissão da Companhia.

A Companhia pode ser impactada pela instabilidade da economia global, inclusive em decorrência de conflitos geopolíticos, como o ocorrido entre Rússia e Ucrânia.

A instabilidade dos mercados globais e do ambiente geopolítico em diversas partes do mundo, além de outras dificuldades, podem continuar pressionando as condições econômicas globais. Preocupações com a recessão, inflação, maiores taxas de juros,

questões geopolíticas, os mercados financeiros globais, mercados de crédito e condições financeiras globais instáveis e a pandemia da COVID-19 levaram a períodos de instabilidade econômica significativa, quedas na confiança do consumidor e gastos discricionários, expectativas reduzidas para a economia global e expectativas de crescimento econômico global futuro mais lento, além do aumento das taxas de desemprego. Além disso, a Companhia enfrenta vários riscos associados aos negócios internacionais e está sujeita a eventos globais fora de seu controle, incluindo guerra, crises de saúde pública, como pandemias e epidemias, disputas comerciais, sanções econômicas, guerras comerciais e seus impactos colaterais e outros eventos internacionais. Qualquer uma dessas mudanças pode ter um impacto adverso relevante na reputação, nos negócios, na situação financeira ou nos resultados operacionais da Companhia.

Também, pode haver mudanças nos negócios da Companhia em caso de instabilidade, interrupção ou destruição em uma região geográfica significativa, independentemente da causa, incluindo guerra, terrorismo, motim, insurreição civil ou agitação social, e desastres naturais ou provocados pelo homem, incluindo fome, inundações, incêndios, terremotos, tempestades ou doenças.

Ainda, eventos geopolíticos globais podem ter um efeito adverso relevante sobre a economia, afetando negativamente o mercado de capitais e a economia brasileira, impactando os negócios da Companhia e a sua capacidade de financiamento. O mercado de valores mobiliários pode sofrer influência, de diferentes formas, por questões geopolíticas, de modo que eventos e acontecimentos que gerem ou contribuam para a instabilidade política e econômica dos mercados de valores mobiliários, podendo resultar em um efeito adverso relevante sobre a economia global, e afetando negativamente o mercado de capitais brasileiro, com oscilações das taxas de câmbio e inflação, impacto na oferta de crédito, percepção e interesse de investidores sobre o mercado de valores mobiliários brasileiro. A concretização desses efeitos, assim, pode afetar adversamente a Companhia, na condução dos seus negócios e na sua capacidade de financiamento.

Um exemplo recente é o conflito entre a Rússia e a Ucrânia, o qual impacta diretamente a economia mundial, principalmente no setor energético e de commodities. O cenário de preços mais altos e atividade estagnada prejudica os consumidores e integrantes das cadeias produtivas. Devido ao aumento da inflação nos materiais, a Companhia precisou atualizar as projeções de INCC em seus orçamentos, resultando na compressão da margem bruta dos produtos vendidos.

A volatilidade e a falta de liquidez do mercado de valores mobiliários brasileiro poderão limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as ações pelo preço e na ocasião que desejarem, podendo ter impacto adverso no preço das ações de emissão da Companhia.

O mercado de valores mobiliários brasileiro é substancialmente menor, menos líquido, mais volátil e mais concentrado do que os principais mercados de valores mobiliários internacionais. Essas características de mercado podem limitar substancialmente a capacidade dos detentores de ações de vendê-las na quantidade, ao preço e na ocasião em que desejarem fazê-lo e, conseqüentemente, poderão vir a afetar negativamente o preço de mercado das ações da Companhia. Adicionalmente, o preço de mercado das ações de emissão da Companhia poderá flutuar por diversas razões, incluindo os fatores

de risco mencionados neste Formulário de Referência, por motivos relacionados ao desempenho operacional e financeiro da Companhia e por questões macroeconômicas, nacionais e internacionais, que podem não ser controlados pela Companhia.

A Companhia entende que, considerando todos os fatores de risco elencados no item 4.1 deste Formulário, os principais estão elencados a seguir:

A receita da Companhia advém principalmente de financiamentos contratados junto a instituições financeiras, em especial junto à Caixa Econômica Federal no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação, principalmente dentro do Programa Minha Casa Minha Vida, e seu cancelamento, falhas na implementação ou mudanças significativas, dentre outros, em referido sistema ou no programa poderão afetar adversamente a Companhia.

Os negócios da Companhia são principalmente voltados para a construção de unidades residenciais no valor de até R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), financiadas no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação (“SFH”) (a) enquadrados no Programa Minha Casa Minha Vida, principalmente; ou (b) elegíveis a financiamento pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (“SBPE”).

Atualmente, a Companhia atua nos Grupos 2 e 3 do Programa Minha Casa Minha Vida e, desde o segundo semestre de 2024 passou a operar, também, no Faixa 1 Urbano do Programa. Portanto, uma parcela significativa da receita da Companhia está vinculada ao SFH (Sistema Financeiro de Habitação), principalmente dentro do Programa Minha Casa Minha Vida, e o seu cancelamento, falhas na sua implementação, suspensão, interrupção ou mudança significativa de seus parâmetros, tais como o valor e condições de subsídio, taxa de juros, prazos do financiamento e valor financiado, o atraso em seu cronograma e/ou escassez de recursos dele decorrentes podem afetar de forma significativa o crescimento da Companhia, a condição de seus negócios, seu desempenho financeiro e seus resultados. A Companhia não pode prever e não tem controle sobre as mudanças a que está sujeito o Programa Minha Casa Minha Vida, inclusive em razão de eventuais alterações nas políticas públicas de habitação. Em abril de 2025 foi aprovada pelo Conselho Curador do Fundo de Garantia de Tempo de Serviço (FGTS) a nova faixa de renda do Programa Minha Casa, Minha Vida para famílias com renda mensal até R\$ 12 mil. A linha de financiamento prevê condições facilitadas de crédito, como prazos de pagamento de até 420 meses e juros nominais de 10% ao ano, abaixo dos praticados pelo mercado. A proposta prevê aquisição de imóveis de até R\$ 500 mil. Além de criar a faixa 4, foram promovidos ajustes nas faixas já existentes, ampliando o acesso ao programa: A Faixa 1 foi elevada de R\$ 2.640 para passar a atender famílias com renda de até R\$ 2.850, a Faixa 2 subiu o limite de renda familiar de R\$ 4.400 para até R\$ 4.700 e, ampliação da Faixa 3 elevou o teto de renda de R\$ 8 mil para R\$ 8,6 mil mensais. Revisões como estas podem reduzir ou aumentar a capacidade da Companhia em participar em uma determinada faixa ou grupo do Programa Minha Casa Minha Vida, o que pode afetar adversamente a Companhia.

Ainda, para que a Companhia esteja apta a construir e comercializar unidades imobiliárias enquadradas no Programa Minha Casa Minha Vida, impõe-se que a Companhia obtenha ou mantenha válido a certificação positiva de análise de risco, conhecido como GERIC, expedida pela Caixa Econômica Federal e principal financiadora do Programa Minha Casa Minha Vida. Para a expedição do GERIC a Caixa Econômica Federal realiza sua análise através de modelos de mensuração de risco que consideram módulos socioeconômicos, financeiros e reputacionais. Neste sentido, a eventual não obtenção do GERIC ou a não manutenção de sua validade em decorrência da análise negativa da Caixa

Econômica Federal pode ter um efeito adverso para a Companhia e prejudicar seu plano de crescimento e negócios no contexto do Programa Minha Casa Minha Vida.

As atividades da Companhia dependem da disponibilidade de financiamento para suprir suas necessidades de capital de giro e seu crescimento futuro poderá exigir capital adicional, que pode não estar disponível ou, caso disponível, poderá não ter condições satisfatórias, tendo impacto adverso na Companhia.

As operações da Companhia exigem volumes significativos de capital para suprir suas necessidades de capital de giro para aquisição dos terrenos e financiamento da construção dos seus empreendimentos. A Companhia depende dos financiamentos bancários e do caixa gerado por suas operações para atender suas necessidades de capital e, portanto, pode vir a precisar captar novos recursos por meio da emissão de ações, de títulos de dívida ou de empréstimos bancários, para aquisição de terrenos e financiamento da construção de seus empreendimentos.

Mudanças nas regras do SFH e do Programa Minha Casa Minha Vida, a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento ou, ainda, um aumento dos custos de tais recursos pode afetar adversamente a capacidade da Companhia de custear suas necessidades de capital, restringindo, assim, o crescimento e desenvolvimento de suas atividades.

Adicionalmente, a Companhia não pode assegurar a disponibilidade de capital adicional e, se este estiver disponível, não pode assegurar que o estará em condições satisfatórias, tampouco pode garantir que suas atividades gerarão fluxo de caixa operacional suficiente para atender as suas necessidades de capital e a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento. Ainda, um aumento dos custos de tais recursos pode afetar adversamente a capacidade da Companhia de custear suas atividades e pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros de suas atividades, sua situação financeira e resultados operacionais e, consequentemente, o preço de suas ações.

A Companhia está exposta a riscos associados à setores de incorporação imobiliária (vertical e horizontal), aquisição, incorporação e construção imobiliária e venda de imóveis prontos e em fase de construção, os quais podem causar um efeito adverso relevante na Companhia.

A Companhia atua na aquisição de terrenos destinados à incorporação imobiliária, construção e venda de unidades residenciais e pretende continuar desenvolvendo tais atividades. Além dos riscos mencionados neste item 4.1, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- deterioração da conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento de juros, aumento da taxa de desemprego e, consequentemente, o aumento de restrições ao crédito para pessoas físicas ou a redução da demanda por crédito no âmbito do SFH ou do SFI, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores; inclusive em razão de pandemia ou outros eventos imprevisíveis e extraordinários;
- longo ciclo de operação de cada empreendimento, desde a aquisição do terreno

até a conclusão de uma obra, com suas aprovações finais, deixando as empresas desse segmento mais expostas às incertezas econômicas que podem afetar o apetite do consumidor, os custos de construção, a disponibilidade de mão de obra e de materiais, especialmente decorrentes de eventuais mudanças de hábitos de consumidores decorrentes de eventos imprevisíveis e extraordinários;

- impedimento, no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente seus recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;
- redução do grau de interesse dos compradores em um novo projeto lançado, inclusive decorrentes das alterações de costumes, ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades que pode ficar abaixo dos níveis idealizados quando da concepção do empreendimento, 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, em decorrência de uma redução da confiança dos clientes no setor como um todo;
- alteração no grau de desinteresse ou impossibilidade dos compradores em manter a aquisição da unidade em função de desemprego, de problemas pessoais, tais como de saúde, que ou que envolvam a alteração de estado civil, de alteração de preço de imóveis da concorrência na mesma região, pode levar o projeto a perder quantidade significativa de vendas até a data prevista para a entrega de chaves, fazendo com que o projeto gere quantidade menor de caixa do que o esperado tanto no curso das obras quanto no momento do repasse, bem como, tenha o seu retorno reduzido ou significativamente postergado, situação que pode ser agravada pelo custo de carregamento das unidades remanescentes do empreendimento (assim entendido os custos de manutenção das unidades em estoque que compreendem os impostos incidentes sobre cada uma delas e as despesas condominiais);
- a escassez de terrenos em certas regiões causadas pelo aumento da demanda na aquisição de terrenos, pode causar o aumento significativo dos custos de aquisição de terrenos, causando uma diminuição na demanda por projetos de empreendimentos imobiliários não alinhados com as condições de tais mercados;
- o risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à conveniência e atratividade das propriedades da Companhia e das áreas onde estão localizadas, inclusive no que se refere à segurança decorrentes da situação do entorno das propriedades;
- aumento nos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos imobiliários em geral e tarifas públicas;
- redução de oportunidades de incorporação;
- atrasos na aprovação ou licenciamento dos empreendimentos da Companhia pelas

autoridades governamentais ou a não obtenção de tais licenciamentos em decorrência de pedidos intempestivos de renovação das licenças obtidas ou de questionamentos em relação (i) aos aspectos técnicos dos estudos apresentados no licenciamento das obras; (ii) à competência do órgão licenciador; e (iii) ao próprio procedimento de licenciamento;

- atrasos no cronograma de obras, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda;
- queda do valor de mercado de unidades em construção ou no estoque da Companhia resultando na incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações;
- atrasos na aprovação de projetos pelos órgãos públicos competentes que podem afetar os cronogramas idealizados para lançamentos e comprometer os resultados dos empreendimentos imobiliários da Companhia;
- identificação de contaminação ambiental de solo e/ou águas subterrâneas nos terrenos dos empreendimentos de responsabilidade direta ou indireta da Companhia, em implantação ou já comercializados, o que pode ensejar futuros dispêndios em investigação/remediação que afetem adversamente seus resultados;
- eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao SFH ou ao SFI que pode alterar as condições e reduzir a oferta de financiamento aos adquirentes clientes da Companhia.
- rescisão imotivada e unilateral de contratos por parte dos adquirentes e;
- atendimento às exigências dos seguintes órgãos que regulamentam o patrimônio histórico, entre outros: Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo (CONPRESP), Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico (CONDEPHAAT), Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) podendo tais exigências inviabilizar a consecução do empreendimento na forma inicialmente projetada, o que pode ensejar atrasos em cronograma de vendas e desinteresse dos adquirentes, afetando os resultados da Companhia.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima elencados pode causar um efeito adverso na condição financeira da Companhia e nos seus resultados operacionais.

Parcela relevante dos recursos para financiamento dos empreendimentos da Companhia pelos seus clientes é fornecida pela Caixa Econômica Federal e eventual suspensão, interrupção ou mudança significativa na disponibilidade de tais recursos poderá afetar adversamente a Companhia.

As aquisições de unidades pelos clientes da Companhia são financiadas, principalmente, por meio de financiamentos concedidos pela Caixa Econômica Federal. O crescimento da Companhia depende de condições favoráveis de acesso a linhas de financiamento por parte de seus clientes, incluindo financiamentos concedidos no âmbito do SFH, em especial do Programa Minha Casa Minha Vida, no qual a Caixa Econômica Federal

desempenha um papel importante de agente financiador para aquisições de unidades residenciais, tendo como principal fonte de recursos o FGTS. A suspensão, interrupção ou lentidão das atividades da Caixa Econômica Federal para a aprovação dos empreendimentos, concessão de financiamentos para clientes, medição da evolução das obras, entre outras atividades, podem ter um impacto adverso para a Companhia.

Ademais, o crescimento da Companhia está em parte vinculado à disponibilidade de crédito habitacional por parte de instituições financeiras. Esta atividade exige volumes importantes de capital de giro e eventual suspensão, interrupção ou mudança significativa na disponibilidade de tais recursos poderá afetar adversamente a perspectiva de crescimento dos negócios da Companhia e, portanto, afetar negativamente o desenvolvimento de suas atividades no futuro.

Falta de disponibilidade de recursos para aquisição de unidades habitacionais e/ou aumento das taxas de juros podem prejudicar o poder de compra dos clientes e, consequentemente, afetar adversamente o volume de vendas da Companhia.

A falta de disponibilidade de recursos para financiamentos de unidades habitacionais a pessoas físicas no mercado e/ou aumento das taxas de juros associadas a tais financiamentos podem diminuir o poder de compra ou a disposição dos potenciais compradores para financiar imóveis, reduzindo a demanda por imóveis residenciais ou aumentando os distratos imobiliários, o que poderá afetar adversamente a Companhia.

Os diferentes tipos de financiamento bancário obtidos pelos consumidores para a compra de imóveis possuem como principal fonte o SFH, financiado com recursos captados por meio dos depósitos em caderneta de poupança, conforme estabelecido pela legislação brasileira. O Conselho Monetário Nacional (CMN), com frequência, altera o limite desses recursos para financiamento imobiliário. Assim, caso o CMN restrinja o limite de disponibilidade do sistema destinado a financiar a compra de imóveis ou caso ocorra aumento das taxas de juros, poderá ocorrer uma redução da procura por imóveis residenciais e comerciais, bem como por incorporações. Mudanças nas regras do SFH ou a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento ou, ainda, um aumento dos custos de tais recursos pode afetar adversamente a concessão de crédito aos compradores de imóveis, o que pode obrigar a Companhia a expandir o financiamento a seus clientes e resultar em um aumento significativo de recursos necessários à manutenção do mesmo número de operações, afetando adversamente a Companhia. Para informações sobre os riscos relacionados ao financiamento de clientes por parte da Companhia, vide fator de risco: “*A Companhia está sujeita a riscos normalmente associados à concessão de financiamentos que podem ter efeito adverso para a Companhia.*”

Além dos riscos descritos no item 4.1 deste Formulário de Referência, as incertezas econômicas e políticas que podem vir a prejudicar o comportamento de compra dos clientes, os custos de construção, a disponibilidade de mão-de-obra e matéria-prima e demais fatores que afetam a decisão da Companhia de lançar novos empreendimentos e o setor imobiliário em geral expõe a Companhia ao risco de mercado de taxa de juros. Adicionalmente a Companhia está exposta ao risco de crédito e ao risco de liquidez.

Risco de taxa 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 6 de fevereiro de 2024.

A Companhia considerou estas informações para o cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% (vinte e cinco por cento) e 50% (cinquenta por cento) 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.

Indexadores com exposição

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

Ativos e passivos líquidos por indexador

(em R\$ mil)	Consolidado						
	Saldo em 31/12/2024	CDI	INCC	TR	IGP M	IPCA	Sem indexador
Caixa e bancos	232.691	-	-	-	-	-	232.691
Aplicações financeiras	568.780	568.780	-	-	-	-	-
Contas a receber (*)	1.007.879	0	251.906	-	65.496	54.113	636.364

Total de ativos com riscos financeiros	1.809.350	568.780	251.906	-	65.496	54.113	869.055
Empréstimos e financiamentos	(229.397)	-	-	(229.397)	-	-	-
Debêntures	(359.393)	(160.249)	-	-	-	(199.144)	-
Arrendamentos a pagar	(23.490)	-	-	-	(23.490)	-	-
Fornecedores	(69.370)	-	-	-	-	-	(69.370)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(544.226)	-	(341.244)	-	-	(164.738)	(38.244)
Total de passivos com riscos financeiros	(1.225.876)	(160.249)	(341.244)	(229.397)	(23.490)	(363.882)	(107.614)
Total líquido	583.474	408.531	(89.338)	(229.397)	42.006	(309.769)	761.441

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

Receita (despesa) financeira líquida projetada por indexador

(em R\$ mil)

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

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.

Risco de liquidez

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

A dívida líquida da Companhia está apresentada a seguir:

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

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

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

Instrumento	Controladora – 31/12/2024			Consolidado – 31/12/2024		
	Até 01 ano	Acima de 1 ano	Total	Até 01 ano	Acima de 1 ano	Total
Empréstimos e financiamentos	0	0	0	0	229.397	229.397
Debêntures	30.189	329.204	359.393	30.189	329.204	359.393
Fornecedores	27.951	0	27.951	69.370	0	69.370
Obrigações por compra de imóveis	0	0	0	163.215	381.011	544.226
Outros débitos com terceiros - SCPs	0	0	0	0	4.321	4.321
Total	58.140	329.204	387.344	262.774	943.933	1.206.707

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

A Companhia e suas controladas são partes em processos judiciais e administrativos de natureza cível e trabalhista, chance de perda provável, possível e remota. As provisões da Companhia são registradas conforme os regramentos contábeis, sendo provisionados valores para processos avaliados por seus advogados como processos com chance de perda provável.

Para os fins deste item 4.4, foram considerados como individualmente relevantes processos em que a Companhia e suas controladas figuram como parte e que (i) possam vir a impactar de forma significativa o patrimônio ou os negócios da Companhia, ou (ii) possam vir a impactar negativamente a imagem da Companhia.

(i) Trabalhistas

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia e suas controladas figuravam como rés nos processos judiciais de natureza trabalhista não sigilosos, relevantes, abaixo descritos.

Processo nº 1001026-49.2020.5.02.0611	
Juízo	11ª Vara do Trabalho da Zona Leste
Instância	1ª Instância
Data de instauração	29/07/2020
Partes no processo	M.P.F. (Autor) Plano & Vendas Consultoria de Imóveis Ltda (Réu) Plano & Plano Construções e Participação Ltda. (Réu)
Valores, bens ou direitos	R\$ 1.537.676,50
Principais fatos	Trata-se de Reclamação Trabalhista proposta por ex-gestor de vendas da Empresa pleiteando o reconhecimento de vínculo empregatício com o pagamento das verbas atinentes ao contrato de trabalho, horas extras, verbas rescisórias, multas da CLT e honorários de sucumbência. Sentença proferida, sem reconhecimento de vínculo empregatício. Mantido como possível tendo em vista histórico de reversões e no TRT/SP. Reclamante apresentou recurso ordinário. Acórdão proferido em 21/05/2024 com a reversão para reconhecimento de vínculo determinando o retorno do processo à Vara de origem para julgamento dos demais pedidos. Em 07/12/2024 foi proferida uma nova sentença com o reconhecimento de vínculo. Apresentamos recurso a essa decisão. O Processo se encontra para julgamento no Tribunal Regional do Trabalho
Resumo das principais decisões de mérito	Processo julgado improcedente, sem reconhecimento de vínculo. Autor recorreu da decisão, Acórdão proferido em 22/05/2024, reverteu a decisão de primeiro grau determinando o retorno dos autos a Vara de origem. Em 07/12/2024 Juízo condenou as Reclamadas ao pagamento de verbas rescisórias, julgando, contudo, improcedentes os pedidos de horas extras, multas e demais pleitos formulados. Recorremos da decisão cujo Recurso aguarda decisão do Tribunal Regional do Trabalho
Estágio do processo	Processo Aguardando julgamento de Recurso Ordinário no Tribunal Regional do Trabalho

Chance de perda	Possível
Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Tendo em vista tratar-se de pedido de Reconhecimento de vínculo de um profissional que em regra goza de autonomia, os riscos do reconhecimento de vínculo vão além da pecúnia envolvida, podendo ainda sofrer fiscalizações dos órgãos competentes.
Análise do impacto em caso de perda/Razões da relevância do processo para a Companhia	Tendo em vista tratar-se de pedido de reconhecimento de vínculo de um profissional que em regra goza de autonomia, os riscos do reconhecimento de vínculo vão além da pecúnia envolvida, podendo ainda sofrer fiscalizações dos órgãos competentes.

Processo nº 1001618-11.2020.5.02.0606	
Juízo	6ª Vara do Trabalho da Zona Leste
Instância	1ª Instância
Data de instauração	16/11/2020
Partes no processo	R.J.Q. (Autor) Plano & Vendas Consultoria de Imóveis Ltda (Réu) Plano & Plano Construções e Participação Ltda. (Réu)
Valores, bens ou direitos	R\$ 2.981.995,87
Principais fatos	Trata-se de Reclamação Trabalhista proposta por ex-gestor de vendas da Empresa pleiteando o reconhecimento de vínculo empregatício com o pagamento das verbas atinentes ao contrato de trabalho, horas extras, verbas rescisórias, multas da CLT e honorários de sucumbência. Sentença proferida em 30/05/2022, sem reconhecimento de vínculo empregatício. Mantido como possível tendo em vista histórico de reversões e no TRT/SP. Sentença revertida pelo TRT da 2ª Região em 29/11/2022 processo retornou a Vara de origem para novo julgamento. Proferida nova sentença em 05/06/2023 com a procedência do reconhecimento do vínculo empregatício concedido, com o deferimento das verbas rescisórias. Reclamante apresentou Embargos de declaração e a Reclamada apresentou Recurso Ordinário em 14/06/2023. Embargos de declaração do Reclamante parcialmente provido. Reclamante apresentou Recurso Ordinário e a Reclamada apresentou aditamento ao recurso. Aguardando julgamento. Negado provimento ao Recurso Ordinário da Companhia e provido parcialmente o Recurso Ordinário do Reclamante. A Companhia interpôs Recurso de Revista, o qual teve seguimento denegado pelo TRT. A Companhia interpôs Agravo de instrumento, o qual está pendente de julgamento. Processo remetido ao TST. Conhecido o Agravo de instrumento, porém negado provimento. Apresentados Embargos de declaração à decisão monocrática. Aguardando julgamento
Resumo das principais decisões de mérito	Sentença de primeiro grau declarando a improcedência do feito em 27/05/2022.

	Apresentado recurso pelo Reclamante, acórdão do TRT da 2ª região de 29/11/2022, reverteu a decisão do processo reconhecendo o vínculo e determinando o retorno dos autos à Vara para a prolação de nova sentença observando os demais pedidos da inicial. Nova sentença proferida em 30/05/2023 com o reconhecimento de vínculo e pagamentos das verbas rescisórias. Reclamante apresentou Embargos de declaração e a Reclamada apresentou Recurso Ordinário em 14/06/2023. Embargos de declaração do Reclamante parcialmente provido. Reclamante apresentou Recurso Ordinário e a Reclamada apresentou aditamento ao recurso. Aguardando julgamento. Negado provimento ao Recurso Ordinário da Companhia e provido parcialmente o Recurso Ordinário do Reclamante. A Companhia interpôs Recurso de Revista, o qual teve seguimento denegado pelo TRT. A Companhia interpôs Agravo de instrumento, o qual está pendente de julgamento. Processo remetido ao TST. Conhecido o Agravo de instrumento, porém negado provimento. Apresentados Embargos de declaração à decisão monocrática. Aguardando julgamento
Estágio do processo	Processo aguardando julgamento de Embargos de Declaração no Tribunal Superior do Trabalho
Chance de perda	Possível
Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Tendo em vista tratar-se de pedido de Reconhecimento de vínculo de um profissional que em regra goza de autonomia, os riscos do reconhecimento de vínculo vão além da pecúnia envolvida, podendo ainda sofrer fiscalizações dos órgãos competentes.
Análise do impacto em caso de perda/Razões da relevância do processo para a Companhia	Tendo em vista tratar-se de pedido de Reconhecimento de vínculo de um profissional que em regra goza de autonomia, os riscos do reconhecimento de vínculo vão além da pecúnia envolvida, podendo ainda sofrer fiscalizações dos órgãos competentes.

Processo nº 1002157-93.2019.5.02.0611	
Juízo	11ª Vara do Trabalho da Zona Leste
Instância	1ª Instância
Data de instauração	18/12/2019
Partes no processo	D.C.B (Autor) Plano & Vendas Consultoria de Imóveis Ltda (Réu) Plano & Plano Construções e Participação Ltda. (Réu)
Valores, bens ou direitos	R\$ 3.355.341,37
Principais fatos	Trata-se de Reclamação Trabalhista proposta por ex-gestor de vendas da Empresa pleiteando o reconhecimento de vínculo empregatício com o pagamento das verbas atinentes ao contrato de trabalho, horas extras, verbas rescisórias, multas da CLT e honorários de sucumbência. Sentença de reconhecimento de vínculo proferida em 01/07/2022. Em 28/07/2022, foi apresentado Recurso pelas Reclamadas. Em 03/04/2023 foi proferido

	acórdão de parcial procedência, porém com a manutenção do vínculo de emprego. Em 18/04/2023 foram apresentados Embargos de Declaração acerca desta decisão. Este processo possui uma execução provisória de nº 1001481-43.2022.5.02.0611 em que houve o depósito para garantia do juízo no valor de R\$ 752.073,43. Em 02/03/2023 foi proferido despacho sobrestando o feito por 6 meses. Reclamante e Reclamada apresentaram recurso de revista em 03/10/2023, ambos tiveram provimento negado em 13/11/2023. Apresentado Agravo de Instrumento pelas partes em 28/11/2023. Aguardando julgamento no TST.
Resumo das principais decisões de mérito	Sentença de procedência proferida com o reconhecimento de vínculo de emprego, Recurso das reclamadas; Acórdão delimitou os valores mensais recebidos pelo Reclamante ao valor das notas fiscais juntadas por ele, ao contrário da sentença que determinou o pagamento de valor fixo + comissões via nota fiscal. Em 18/04/2023 foram apresentados embargos de declaração, os quais foram rejeitados. Reclamante e Reclamada apresentaram recurso de revista, ambos tiveram provimento negado. Apresentado Agravo de Instrumento pelas partes. Aguardando julgamento no TST. O Reclamante e a Plano & Plano interpuseram Agravo de Instrumento em Recurso de Revista, sendo que o TST negou provimento aos recursos. As partes interpuseram agravo interno, pendente de julgamento.
Estágio do processo	Processo remetido ao TST para julgamento de Agravo Interno
Chance de perda	Possível
Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Tendo em vista tratar-se de pedido de Reconhecimento de vínculo de um profissional que em regra goza de autonomia, os riscos do reconhecimento de vínculo vão além da pecúnia envolvida, podendo ainda sofrer fiscalizações dos órgãos competentes.
Análise do impacto em caso de perda/Razões da relevância do processo para a Companhia	Tendo em vista tratar-se de pedido de Reconhecimento de vínculo de um profissional que em regra goza de autonomia, os riscos do reconhecimento de vínculo vão além da pecúnia envolvida, podendo ainda sofrer fiscalizações dos órgãos competentes.

Processo nº 1001386-13.2021.5.02.0008	
Juízo	8ª Vara do Trabalho de São Paulo
Instância	1ª Instância
Data de instauração	10/11/2021
Partes no processo	R.G.D.D. (Autor) Plano & Vendas Consultoria de Imóveis Ltda (Réu) Plano & Plano Construções e Participação Ltda. (Réu)
Valores, bens ou direitos	R\$ 1.420.255,00
Principais fatos	Trata-se de Reclamação Trabalhista proposta por ex-gestor de vendas e parceria da Empresa pleiteando o reconhecimento de vínculo empregatício com o

	pagamento das verbas atinentes ao contrato de trabalho, horas extras, verbas rescisórias, multas da CLT e honorários de sucumbência. Proferida sentença de parcial procedência em 05/08/2022, reconhecendo o vínculo de emprego. Recurso apresentado pelas Reclamadas em 21/09/2022, aguardando julgamento no TRT 2ª região, recurso remetido para conclusão em 07/05/2024. Acórdão proferido em 08/2024 afastando o vínculo de emprego do Reclamante. Reclamante Recorreu ao TST, aguardando julgamento.
Resumo das principais decisões de mérito	Sentença de parcial procedência proferida em 05/08/2022 com o reconhecimento de vínculo de emprego. Apresentado Recurso em 23/09/2022, o qual encontra-se sem julgamento até o momento. Há decisão para remessa do processo ao CEJUSC da 2ª instância para tentativa de conciliação. Não houve conciliação, autos conclusos para julgamento. Acórdão proferido em 08/2024 afastando o vínculo de emprego do Reclamante. Reclamante Recorreu ao TST, aguardando julgamento.
Estágio do processo	Processo aguardando julgamento do Recurso de Revista do Reclamante
Chance de perda	Possível
Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Tendo em vista tratar-se de pedido de Reconhecimento de vínculo de um profissional que em regra goza de autonomia, os riscos do reconhecimento de vínculo vão além da pecúnia envolvida, podendo ainda sofrer fiscalizações dos órgãos competentes.
Análise do impacto em caso de perda/Razões da relevância do processo para a Companhia	Tendo em vista tratar-se de pedido de Reconhecimento de vínculo de um profissional que em regra goza de autonomia, os riscos do reconhecimento de vínculo vão além da pecúnia envolvida, podendo ainda sofrer fiscalizações dos órgãos competentes.

Processo nº 1000343-13.2022.5.02.0006	
Juízo	6ª Vara do Trabalho de São Paulo
Instância	1ª Instância
Data de instauração	18/03/2022
Partes no processo	A.A.K.P. (Autor) Plano & Vendas Consultoria de Imóveis Ltda (Réu) Plano & Plano Construções e Participação Ltda. (Réu) Koby Administração de Bens Ltda. (Réu)
Valores, bens ou direitos	R\$ 322.236,74
Principais fatos	Trata-se de Reclamação Trabalhista proposta por ex-gerente de vendas pugnando pelo pagamento de horas extras, intervalo intrajornada e indenização por estabilidade em virtude de acidente de trajeto. Proferida sentença de procedência em 01/06/2022, descaracterizando o cargo de gestão e deferindo as

	horas extras, intervalo intrajornada, período estável. A Companhia apresentou recurso ordinário em 15/06/2022 o qual foi julgado e teve provimento negado em 14/02/2023. A Companhia apresentou embargos de declaração em 27/07/2023 o qual foi rejeitado. A Companhia apresentou recurso de revista em 20/07/2023 ao qual foi negado seguimento em 10/08/2023. Diante da decisão, a Companhia apresentou Agravo de Instrumento, e em 29/04/2024 foi negado provimento. A Companhia apresentou Agravo Interno em 13/05/2024. O Processo encontra-se, desde agosto de 2024, concluso para julgamento do agravo interno.
Resumo das principais decisões de mérito	Sentença de procedência proferida em 01/06/2022. Recurso apresentado pelas Reclamadas, acórdão manteve a sentença de primeiro grau em 14/02/2023. A Companhia apresentou embargos de declaração em 27/07/2023 o qual foi rejeitado. A Companhia apresentou recurso de revista em 20/07/2023 ao qual foi negado seguimento em 10/08/2023. Diante da decisão, a Companhia apresentou Agravo de Instrumento, e em 29/04/2024 foi negado provimento. A Companhia apresentou Agravo Interno em 13/05/2024. O Processo encontra-se, desde agosto de 2024, concluso para julgamento do agravo interno.
Estágio do processo	A Companhia apresentou Agravo Regimental em 13/05/2024. Aguardando julgamento.
Chance de perda	Provável
Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Processo de empregado direto onde há a descaracterização do cargo de gestão com o deferimento de horas extras e intervalo intrajornada.
Análise do impacto em caso de perda/Razões da relevância do processo para a Companhia	Processo de empregado direto onde há a descaracterização do cargo de gestão com o deferimento de horas extras e intervalo intrajornada.

Processo nº 1001112-70.2022.5.02.0701	
Juízo	1ª Vara do Trabalho de São Paulo – Zona Sul
Instância	1ª Instância
Data de instauração	29/08/2022
Partes no processo	R.L.S. (Autor) Plano & Vendas Consultoria de Imóveis Ltda (Réu) Plano & Plano Construções e Participação Ltda. (Réu)
Valores, bens ou direitos	R\$ 1.344.992,28
Principais fatos	Trata-se de Reclamação Trabalhista proposta por ex-gestor de vendas e parceria da Empresa pleiteando o reconhecimento de vínculo empregatício com o pagamento das verbas atinentes ao contrato de trabalho, horas extras, verbas rescisórias, multas da CLT e honorários de sucumbência. Realizada audiência de instrução dia 19/07/2023. Foram apresentadas razões finais pela Companhia em 21/07/2023. Em 09/08/2023, foi proferida sentença julgando improcedente a reclamação trabalhista.

	Reclamante apresentou Recurso Ordinário e foi negado provimento em 24/04/2024, sendo mantida a sentença de 1º grau. Apresentados Embargos de Declaração em 10/05/2024. O Reclamante interpôs Agravo de Instrumento, pendente de julgamento. Em 09/04/2025, foi proferida decisão monocrática negando-lhe provimento, ao fundamento de que o exame da controvérsia demandaria o reexame de matéria fático-probatória, bem como ultrapassaria o entendimento firmado pelo Tribunal Regional.
Resumo das principais decisões de mérito	Sentença julgando improcedente proferida em 09/08/2023. Reclamante apresentou Recurso Ordinário e foi negado provimento em 24/04/2024 O Reclamante interpôs Agravo de Instrumento, pendente de julgamento. Em 09/04/2025, foi proferida decisão monocrática negando-lhe provimento, ao fundamento de que o exame da controvérsia demandaria o reexame de matéria fático-probatória, bem como ultrapassaria o entendimento firmado pelo Tribunal Regional.
Estágio do processo	Aguardando julgamento do Agravo interno apresentado pelo Reclamante.
Chance de perda	Remoto
Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Tendo em vista tratar-se de pedido de Reconhecimento de vínculo de um profissional que em regra goza de autonomia, os riscos do reconhecimento de vínculo vão além da pecúnia envolvida, podendo ainda sofrer fiscalizações dos órgãos competentes. Todavia, com a decisão de improcedência proferida pela primeira instância, as chances são maiores em sede recursal.
Análise do impacto em caso de perda/Razões da relevância do processo para a Companhia	Tendo em vista tratar-se de pedido de Reconhecimento de vínculo de um profissional que em regra goza de autonomia, os riscos do reconhecimento de vínculo vão além da pecúnia envolvida, podendo ainda sofrer fiscalizações dos órgãos competentes. Todavia, com a decisão de improcedência proferida pela primeira instância, as chances são maiores em sede recursal.

Processo nº 1002163-13.2022.5.02.0606	
Juízo	6ª Vara do Trabalho de São Paulo – Zona Leste
Instância	1ª Instância
Data de instauração	15/12/2022
Partes no processo	A.W.S.S. (Autor) Plano & Vendas Consultoria de Imóveis Ltda (Réu) Plano & Plano Construções e Participação Ltda. (Réu)
Valores, bens ou direitos	R\$ 2.489.885,85
Principais fatos	Trata-se de Reclamação Trabalhista proposta por ex-gestor de vendas e parceria da Empresa pleiteando o reconhecimento de vínculo empregatício com o pagamento das verbas atinentes ao contrato de trabalho, horas extras, verbas rescisórias, multas da CLT e honorários de sucumbência. Proferida sentença em 29/03/2023, de parcial procedência sendo improcedente com relação ao vínculo de emprego e procedente quanto ao período

	prescrito em que o reclamante exerceu a função de estagiário. A Companhia apresentou Recurso Ordinário, em 14/04/2023, assim como o Reclamante. Em 04/04/2024, Acórdão negou provimento ao recurso das Reclamadas e parcial provimento ao recurso do Reclamante para deferir os benefícios da justiça gratuita. Apresentado Embargos de Declaração pela Companhia e pelo Reclamante. Opuseram Embargos de Declaração. Decisão nega provimento a ambos os recursos. As partes então interpuseram Recurso de revista. Juízo não admite nenhum dos recursos. Em 08/04/2025 as partes interpuseram Agravo de Instrumento. Autos conclusos para despacho em 09/04/2025.
Resumo das principais decisões de mérito	Em 29/03/2023 foi proferida sentença de parcial procedência, sendo improcedente com relação ao vínculo de emprego e procedente quanto ao período prescrito em que o reclamante exerceu a função de estagiário. Em 14/04/2023 foram apresentados Recurso Ordinário pelas partes aguardando julgamento pelo TRT da 2ª região. Em 04/04/2024, Acórdão negou provimento ao recurso das Reclamadas e parcial provimento ao recurso do Reclamante para deferir os benefícios da justiça gratuita. Apresentado Embargos de Declaração pela Companhia e pelo Reclamante. Opuseram Embargos de Declaração. Decisão nega provimento a ambos os recursos. As partes então interpuseram Recurso de revista. Juízo não admite nenhum dos recursos. Em 08/04/2025 as partes interpuseram Agravo de Instrumento. Autos conclusos para despacho em 09/04/2025.
Estágio do processo	Aguardando julgamento do Agravo de Instrumento
Chance de perda	Possível
Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Tendo em vista tratar-se de pedido de Reconhecimento de vínculo de um profissional que em regra goza de autonomia, os riscos do reconhecimento de vínculo vão além da pecúnia envolvida, podendo ainda sofrer fiscalizações dos órgãos competentes.
Análise do impacto em caso de perda/Razões da relevância do processo para a Companhia	Tendo em vista tratar-se de pedido de Reconhecimento de vínculo de um profissional que em regra goza de autonomia, os riscos do reconhecimento de vínculo vão além da pecúnia envolvida, podendo ainda sofrer fiscalizações dos órgãos competentes.

Processo nº 1002127-45.2024.5.02.0009	
Juízo	9ª Vara do Trabalho de São Paulo – Zona Leste
Instância	1ª Instância
Data de instauração	02/01/2025

Partes no processo	A.I.S. (Autor) Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. (Réu)
Valores, bens ou direitos	R\$ 7.097.416,59
Principais fatos	Trata-se de Reclamação Trabalhista proposta por ex-coordenadora que pede o pagamento de horas extras, doença ocupacional, verbas rescisórias, indenização extrapatrimonial, danos emergentes, pensão mensal vitalícia e diferenças de FGTS + 40%. Realizada audiência de instrução, aguardando julgamento
Resumo das principais decisões de mérito	Até o momento não foi proferida nenhuma decisão de mérito.
Estágio do processo	Aguardando sentença
Chance de perda	Possível
Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Tendo em vista tratar-se de pedido de descon sideração do cargo de confiança e pela matéria estar relacionada a alegação de doença ocupacional que vai além da pecúnia envolvida, podendo ainda sofrer fiscalizações dos órgãos competentes.
Análise do impacto em caso de perda/Razões da relevância do processo para a Companhia	Tendo em vista tratar-se de pedido de descon sideração do cargo de confiança e pela matéria estar relacionada a alegação de doença ocupacional que vai além da pecúnia envolvida, podendo ainda sofrer fiscalizações dos órgãos competentes.

(ii) Tributários

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia ou suas controladas não figuravam como rés em processos de natureza tributária considerados como individualmente relevantes.

(iii) Cíveis

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia e suas controladas não figuravam como rés em processos de natureza cível considerados como individualmente relevantes.

(iv) Outros

Inquérito Civil nº 001728.2025.02.000/1	
Juízo	Ministério Público do Trabalho
Instância	1ª Instância
Data de instauração	02/04/2025
Partes no processo	Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. MA Rio Branco Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. Plano Jari Empreendimentos Imobiliários Ltda. Plano Tejo Empreendimentos Imobiliários Ltda. Plano Giovanni Gronchi Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Investigadas)
Valores, bens ou direitos	N/A
Principais fatos	Trata-se de Inquérito Civil para apuração de denúncia realizada ao MPT sobre a jornada de trabalho dos estagiários das empresas relacionadas acima
Resumo das principais decisões de mérito	Até o momento não foi proferida nenhuma decisão de mérito.
Estágio do processo	Aguardando apresentação dos documentos solicitados pelo MPT
Chance de perda	Possível
Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Tendo em vista tratar-se de denúncia realizada ao MPT, consideramos como relevante pelos fatos abordados e eventual repercussão negativa para a Companhia
Análise do impacto em caso de perda/Razões da relevância do processo para a Companhia	Tendo em vista tratar-se de denúncia realizada ao MPT, consideramos como relevante pelos fatos abordados e eventual repercussão negativa para a Companhia

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia ou suas controladas não figuravam como rés em outros processos judiciais e/ou administrativos considerados como individualmente relevantes.

Em 31 de dezembro de 2024, o valor total provisionado para os processos judiciais, administrativos ou arbitrais da Companhia, descritos no item 4.4, totalizavam R\$ 20.549.800,20, sendo:

- Processos trabalhistas: R\$ 20.549.800,20
- Processos cíveis: Não aplicável.
- Processos tributários: Não aplicável.

Não aplicável, dado que, na data deste formulário de referência, não existem processos relevantes que tramitam em segredo de justiça em que a Companhia ou suas controladas sejam partes.

Para os fins deste item 4.6, foram considerados como individualmente relevantes processos em que a Companhia e suas controladas figuram como parte e que (i) possam vir a impactar de forma significativa o patrimônio ou os negócios da Companhia, ou (ii) individualmente possam vir a impactar negativamente a imagem da Companhia.

A Companhia apresenta abaixo processo judicial de natureza cível não sigiloso, relevante, do qual não é parte, mas que pode impactá-la, uma vez que trata de sociedade sob controle comum em relação à Companhia, conforme descrito:

Processo nº 1063592-02.2017.8.26.0100	
Juízo	11ª Vara do Foro Central Cível
Instância	2ª instância - TJ
Data de instauração	30/06/2017
Partes no processo	Ministério Público do Estado de São Paulo (Autor) Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações (Réu) Plano & Plano Construções e Participação Ltda. (Réu)
Valores, bens ou direitos	R\$ 687.766,86
Principais fatos	Trata-se de alegação de lesão ao consumidor, mediante inclusão das seguintes cláusulas abusivas nas promessas de compra e venda de unidades autônomas das rés: (i) previsão de perda de até 90% dos valores pagos em caso de rescisão da venda; (ii) disposição transferindo ao consumidor a obrigação de pagar despesas condominiais e demais encargos antes da entrega das chaves e imissão na posse do imóvel; e (iii) cobrança da taxa SATI de assessoria técnica imobiliária. Houve condenação em 1ª instância para declarar ineficazes tais cláusulas, obrigando as rés a não incluí-las nos contratos, além de dever restituir integralmente a todos os consumidores os valores pagos indevidamente devido às cláusulas abusivas. Em sede de apelação, o Tribunal de Justiça de São Paulo manteve a decisão em seus principais termos. Foi intentado recurso especial pelas rés, que foi inadmitido. O agravo interno interposto pelas Rés teve seu provimento negado. A Ré interpôs Recurso Extraordinário em 18/02/2021, que teve seu conhecimento negado. Em 11/04/2023 foi proferido despacho não conhecendo o recurso apresentado pelas Rés, com determinação de remessa ao STJ. Acórdão proferido em 21/11/2023 o qual foi negado provimento ao Recurso. Foi interposto Agravo Interno pela Ré em 13/12/2023, o qual aguarda julgamento. Em 29/04/2024 foi proferida a decisão que deu provimento ao Agravo Interno. Foi apresentado Recurso Extraordinário ao STF. Recurso foi distribuído ao Ministro Flávio Dino que proferiu decisão monocrática negando seguimento ao recurso. Processo Transitou em julgado em 15/04/2025. Existem tratativas para um acordo com o MP.
Resumo das principais decisões de mérito	Sentença - 13/11/2017 - Julgou procedente a ação para declarar ineficaz a cláusula que faz a cobrança da taxa SATI, bem como, aquelas que impõem aos consumidores o pagamento de condomínio e tributos antes da entrega das chaves e, aquelas que determinarem a retenção de mais de 20% dos valores pagos em casos de rescisão.

	Acórdão – 06/06/2019 – Tribunal reformou parcialmente a sentença para determinar a retenção de até 25% dos valores pagos. Recurso Extraordinário – Inadmitido em 18/12/2019. Interposto Agravo em Recurso Extraordinário ao STJ em 12/02/2020. Em paralelo apresentado Agravo Interno em 12/02/2020. Negado provimento em 31/01/2023. Aguardando decisão do Agravo em Recurso Extraordinário. Negado provimento ao Recurso Extraordinário. Processo transitou em julgado em 15/04/2025. Existem tratativas para um acordo com o MP.
Estágio do processo	Processo transitou em julgado em 15/04/2025 Existem tratativas para um acordo com o MP.
Chance de perda	Provável
Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Apesar de a Companhia não ser parte da ação, sua controladora (Cyrela) é uma das rés e, como se trata de ação que versa sobre direito coletivo, seu impacto pode repercutir em todos os contratos de compra e venda da Companhia. Com relação à Plano & Plano Construções e Participação Ltda., a Companhia ressalta que essa sociedade não faz parte do seu grupo econômico, sendo, apenas, sociedade sob o controle comum.
Análise do impacto em caso de perda/Razões da relevância do processo para a Companhia	Tendo em vista tratar-se de direito individual homogêneo, a eventual condenação das rés transitada em julgado repercutirá em todo o seu grupo econômico, do qual a Companhia faz parte, tendo em vista que a Cyrela é sua controladora. A condenação das rés transitada em julgado permitirá àqueles que adquiriram unidades durante o período em que a cláusula dos contratos esteve vigente, ajuizarem ações de execução individuais. A Companhia entende que em razão disso, o impacto econômico é de difícil mensuração dependendo de futura liquidação judicial. As cláusulas consideradas abusivas já não são aplicadas pela Companhia e estão atualmente em conformidade com a Lei 13.786/18.

Adicionalmente, a Companhia informa que o Inquérito Civil sob o nº 43.0482.0000274/2018-1 (“Inquérito”) reportado no Formulário de Referência de data base de 31 de dezembro de 2022, obteve despacho proferindo arquivamento do Inquérito em 13 de maio de 2024.

Adicionalmente, na data deste Formulário de Referência, a Plano & Vendas Consultoria de Imóveis Ltda. (“Plano & Vendas”), controlada da Companhia responsável pela intermediação de vendas de empreendimentos, é parte em procedimentos administrativos perante ao CRECI que versam sobre alegações de descumprimento por corretores de normas legais e regulamentares da atividade profissional de corretagem imobiliária, as quais, caso julgadas de forma desfavorável à Plano & Vendas, podem acarretar em penalidades para a Plano & Vendas, incluindo, sem limitação, o pagamento de multas (por exemplo, pagamento de valores correspondentes a anuidades) e obrigações de fazer (por exemplo, pena de censura).

a) Se o emissor possui uma política formalizada de gerenciamento de riscos, destacando, em caso afirmativo, o órgão que a aprovou e a data de sua aprovação, e, em caso negativo, as razões pelas quais o emissor não adotou uma política

A Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“Plano & Plano” ou “Companhia”) possui uma Política de Gerenciamento de Riscos (“Política de Gerenciamento de Riscos”) que abrange todos os processos, áreas e empregados da Companhia, e contém diretrizes em relação ao processo gerenciamento de riscos, a tipologia dos riscos a que a Companhia está exposta, o processo de comunicação, priorização, tratamento, consulta, monitoramento e análise relativo à gestão dos riscos.

A Política de Gerenciamento de Riscos, também engloba o gerenciamento de riscos de mercado, que abrange, dentre outros, os riscos estratégicos, financeiros (crédito e liquidez), *compliance*, operacionais e reputacionais. Esta política é um instrumento de tomada de decisão da alta administração que tem como objetivo estabelecer os princípios, diretrizes e responsabilidades a serem observados no processo de gerenciamento de riscos da Companhia e suas controladas, de forma a possibilitar a identificação, avaliação e tratamento dos riscos para a perpetuidade dos negócios da Companhia.

A Política de Gerenciamento de Riscos foi elaborada de acordo com as diretrizes da Companhia e tem como fundamento nas melhores práticas de mercado e no Regulamento do Novo Mercado e as normas emanadas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

A última versão da Política de Gerenciamento de Riscos foi aprovada pelo Conselho de Administração em 21 de agosto de 2020 e é aplicável para todos os órgãos da administração e departamentos da Companhia. Referida política encontra-se disponível no site de Relações com Investidores da Companhia (www.planoeplanori.com.br), na seção “Governança Corporativa”.

b) Os objetivos e estratégias da política de gerenciamento de riscos, quando houver, incluindo:

A Política de Gerenciamento de Riscos tem por objetivo estabelecer os princípios, diretrizes e responsabilidades a serem observados no processo de gerenciamento de riscos da Companhia e de suas controladas, de forma a possibilitar a identificação, avaliação e tratamento dos riscos para a perpetuidade dos negócios da Companhia.

O monitoramento do gerenciamento de riscos tem o propósito de disseminar os objetivos e as estratégias da Política de Gerenciamento de Riscos, as responsabilidades a serem observadas para identificação, controle e mitigação dos riscos aos quais a Companhia está exposta, bem como as incertezas econômicas e políticas que podem vir a prejudicar o comportamento de compra dos clientes, os custos de construção, a disponibilidade de mão-de-obra e matéria-prima e demais fatores que afetam a decisão da Companhia de lançar novos empreendimentos e o setor imobiliário em geral e que expõe a Companhia a riscos de mercado, conforme abaixo descrito.

A Política de Gerenciamento de Riscos estabelece as regras e orientações sobre procedimentos que definem: os parâmetros de exposições que apresentam risco de mercado para a Companhia, bem como as alçadas de decisão dos limites; a periodicidade da divulgação e responsabilidades pelos

relatórios de acompanhamento; os riscos levantados e as medidas e procedimentos mitigatórios a serem adotados frente a cada um deles que devem ser discutidos de acordo com o estabelecimento da Política de Gerenciamento de Riscos. Dessa forma, a principal estratégia de proteção patrimonial utilizada pela Companhia consiste em atrelar os seus ativos e passivos aos mesmos índices.

Adicionalmente, o Comitê de Auditoria Estatutário desempenha suas atribuições e faz suas recomendações periódicas para análise, avaliação e a tomada de decisões pelo Conselho de Administração da Companhia.

A Companhia administra os riscos de mercado aos quais está exposta por meio de estratégias conservadoras, visando a manutenção da liquidez, rentabilidade e segurança. Para tanto, a administração da Companhia acompanha ativamente os índices aos quais a Companhia está exposta e os índices praticados no mercado.

(i) os riscos para os quais se busca proteção

A Companhia categoriza seus riscos da seguinte maneira:

- Riscos Estratégicos: são os riscos associados às decisões estratégicas da administração para atingir os seus objetivos de negócios;
- Riscos Financeiros: de mercado (decorrem da possibilidade de perdas que podem ser ocasionadas por mudanças no comportamento das taxas de juros, do câmbio, dos preços das ações e dos preços das *commodities*- os principais impactos estão descritos no item 4.3 deste Formulário de Referência), de crédito (são caracterizados pela possibilidade de perda resultante da incerteza quanto ao recebimento de valores pactuados com terceiros em decorrência de sua incapacidade econômico-financeira) e de liquidez (consistem na possibilidade de a Companhia não conseguir honrar de forma eficaz suas obrigações, na data do vencimento, ou somente fazê-lo com elevadas perdas);
- Riscos Operacionais: são aqueles que decorrem em função da operação, processos internos, sistemas, ativos, infraestrutura e clientes da Companhia, podendo afetar a sua eficiência operacional e sua utilização efetiva e eficiente de recursos;
- Riscos de Compliance: são os riscos de sanções relacionadas ao descumprimento da legislação aplicável, acordos, regulamentos, códigos de conduta e/ou políticas;
- Riscos Reputacionais: são aqueles que decorrem de eventos que podem prejudicar a imagem e a reputação da Companhia.

(ii) os instrumentos utilizados para proteção

A definição dos critérios para gestão de riscos analisa o contexto interno, que envolve a estrutura organizacional, processos, responsabilidades, sistemas de informação e relações internas, assim como o contexto externo, envolvendo a análise do ambiente cultural, legal, social, político, financeiro, tecnológico e econômico. A avaliação de riscos é um processo que serve como base e auxilia na tomada de decisão, identificando riscos prioritários, que necessitam de tratamento e gestão. Os riscos são avaliados e classificados de acordo com o impacto do risco, sendo eles: baixo, médio, alto e severo. Quanto à vulnerabilidade (probabilidade de ocorrência), os riscos também

são classificados em quatro diferentes graus, de acordo com o seguinte critério: baixo, médio, alto e severo.

Após serem classificados, os riscos são monitorados pela área de Governança, Riscos e *Compliance* e reportados à Diretoria.

Os riscos podem ser aceitos, conforme deliberação da Diretoria, não implicando na necessidade de adequação, de processos e controles. Quando os riscos não são aceitos, é estabelecida a obrigação de adequar os processos e controles para sua mitigação.

A estratégia de mitigação e controle dos riscos operacionais é discutida em reunião dos membros da área de Governança, Riscos e *Compliance* e do Comitê de Auditoria Estatutário.

Os riscos são reavaliados anualmente independente da classificação de impacto e grau de maturidade de controles estabelecidos. A Companhia está completamente comprometida com o gerenciamento dos riscos inerentes à sua atividade.

A Companhia acredita que o gerenciamento efetivo destes riscos auxilia na preservação e desenvolvimento de seus valores e ativos, além de proteger a sua reputação. Tal gerenciamento, tem por premissa a manutenção dos riscos em níveis aceitáveis, por meio da:

- (i) identificação dos principais riscos de negócios, tanto internos quanto externos, aos quais a Companhia está exposta;
- (ii) monitoramento de mudanças no cenário macroeconômico e setorial que possam influenciar as atividades da Companhia;
- (iii) quantificação dos impactos econômicos diretos e indiretos dos itens acima;
- (iv) avaliação contínua dos riscos identificados, especialmente quanto aos aspectos de probabilidade de ocorrência e impacto financeiro adverso nos negócios, de forma a permitir a priorização e tratamento de tais riscos;
- (v) análises dos riscos de mercado aos quais a Companhia está exposta e que possam afetar seus negócios, situação financeira e os resultados das suas operações de forma adversa;
- (vi) adoção de procedimentos internos de gestão de riscos, com atribuições e funções de competências hierárquicas entre diversas áreas e departamentos da Companhia com o intuito de neutralizar ou mitigar os riscos identificados; e
- (vii) difusão da cultura de gerenciamento de risco e consequente busca pelas melhores práticas de mercado. Os riscos aos quais a Companhia está sujeita devem ser identificados, documentados e formalizados de forma estruturada para que sejam conhecidos e tratados adequadamente. A Companhia está dedicada ao desenvolvimento de suas atividades, mantendo elevados padrões de governança e transparência, administrando as operações de modo a evitar, mitigar e gerenciar impactos e riscos aos quais esteja exposta.

(iii) a estrutura organizacional de gerenciamento de riscos

Conselho de Administração

O Conselho de Administração da Companhia aprova a Política de Gerenciamento de Riscos, estabelece diretrizes gerais na gestão de risco e auxilia a Diretoria e demais áreas na implementação de medidas mitigatórias dos riscos aos quais a Companhia está exposta. Adicionalmente, tal órgão tem por atribuição definir o nível de risco que a Companhia se dispõe a aceitar na condução de seus negócios, bem como, em conjunto com o Comitê de Auditoria, monitorar e controlar a qualidade das demonstrações financeiras e das informações trimestrais, dos controles internos e do gerenciamento de riscos e *compliance*.

Diretoria

A Diretoria da Companhia é responsável por adotar mecanismos para gerenciamento de riscos, seguindo as decisões tomadas nas reuniões, utilizando-se de instrumentos de controle por meio de sistemas adequados e profissionais capacitados na mensuração, análise e gestão de riscos. Cabe ainda à Diretoria avaliar ao menos anualmente a eficácia do programa de integridade/conformidade (*compliance*), bem como prestar contas ao Conselho de Administração sobre essa avaliação.

Comitê de Auditoria Estatutário

O Comitê de Auditoria Estatutário da Companhia (“CAE”) auxilia o Conselho de Administração no monitoramento e controle da qualidade das demonstrações financeiras e das informações trimestrais, dos controles internos, do gerenciamento de riscos e *compliance*. O coordenador do Comitê de Auditoria é o responsável por avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia relacionados a questões contábeis.

Área de Governança, Riscos e Controles Internos e Compliance

A Companhia estruturou as áreas de Governança, de Riscos e Controles Internos e de *Compliance* para auxiliar o Comitê de Auditoria Estatutário e o Conselho de Administração na implementação de medidas mitigatórias dos riscos aos quais a Companhia está exposta, bem como na análise da conjuntura econômica brasileira e mundial e seus potenciais reflexos na posição financeira da Companhia. Além disso, juntamente com a administração da Companhia, estas áreas são responsáveis por analisar constantemente os riscos aos quais a Companhia está exposta e que possam afetar seus negócios, situação financeira e os resultados das suas operações de forma adversa, monitorando mudanças no cenário macroeconômico e setorial que possam influenciar suas atividades. As áreas de Governança e de *Compliance* reportam-se à Diretoria Jurídica, sendo que a área de Riscos e Controles Internos responde diretamente à Presidência da Companhia. Possuem, ainda, como responsabilidade, a averiguação da implantação e manutenção dos planos de ação associados aos riscos inerentes às atividades da Companhia. Além disso, são responsáveis pela disseminação da cultura de governança, riscos e *compliance* entre os colaboradores da Companhia, assim como pela atualização, sempre que necessária, das políticas internas e do código de conduta da Companhia. Referidas Áreas são compostas por colaboradores e/ou gerentes da Companhia, sendo vedada a acumulação com atividades operacionais.

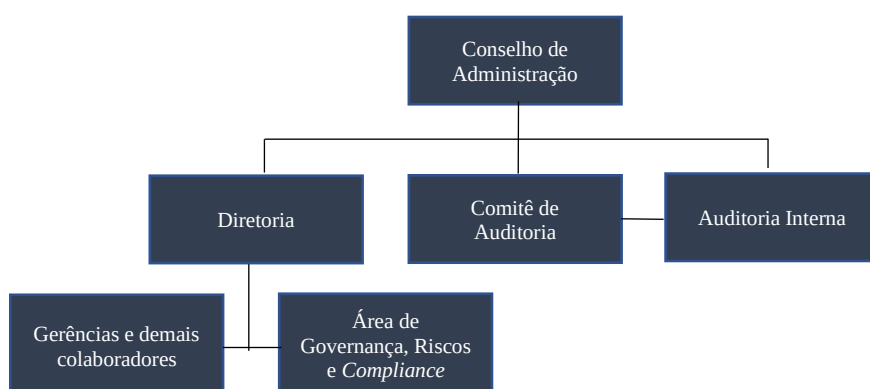
Auditoria Interna

Atuando de forma independente e objetiva, a Área de Auditoria Interna da Companhia reporta-se funcionalmente ao Comitê de Auditoria Estatutário e administrativamente à Presidência. Tal área tem por responsabilidade verificar a eficácia da gestão de riscos da Companhia, bem como avaliar, ao menos anualmente, a eficácia das políticas e dos sistemas de gerenciamento de riscos e controles internos, assim como prestar contas ao Comitê de Auditoria Estatutário e, sempre que necessário, também ao Conselho de Administração da Companhia.

Gerências e demais colaboradores

As gerências e demais colaboradores são responsáveis por observar integralmente as ações de mitigação de riscos no dia a dia da Companhia.

Abaixo pode ser encontrado o organograma com a hierarquia e as estruturas de reporte relacionadas ao gerenciamento de riscos:



c) A adequação da estrutura operacional e de controles internos para verificação da efetividade da política adotada

A Companhia entende que, com a implementação da estrutura organizacional descrita em sua Política de Gestão de Riscos, estão atendidas as necessidades referentes ao controle, monitoramento e gestão de riscos da Companhia, de forma que estas se mantenham dentro do nível de tolerância a riscos estabelecido pela administração da Companhia.

a. Principais práticas de controles internos e o grau de eficiência de tais controles, indicando eventuais imperfeições e as providências adotadas para corrigi-las

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorções relevantes, lapsos e omissões.

Desta forma, o sistema de controles internos da Companhia consiste em um processo conduzido pela administração da Companhia e envolve o Comitê de Auditoria Estatutário e todos os colaboradores, com o propósito de permitir a elaboração das demonstrações financeiras da Companhia de forma verdadeira, completa e correta, em linha com os dispositivos legais e com as normas editadas pelos órgãos reguladores aplicáveis. As demonstrações financeiras da Companhia são atualmente auditadas pela Grant Thornton Auditores Independentes, que, anualmente, elabora uma carta de recomendações sobre os controles internos da Companhia. Com base em tais recomendações, a administração da Companhia realiza um processo anual de revisão, aprimoramento e melhoria dos controles internos para a preparação de suas demonstrações financeiras, com o intuito de fornecer aos seus investidores informações confiáveis. Ainda, a Companhia tem como prática a utilização de sistemas de softwares para garantir a qualidade das informações contábeis, do planejamento financeiro e das informações gerenciais, sistema SAP - sistema integrado de gestão empresarial (ERP) transacional. Além disso, a Companhia possui a certificação PBQP-H, nível A, que entre outros procedimentos estabelece os padrões de determinação do escopo SGQ e o sistema de gestão da qualidade e seus processos.

Com relação aos seus controles internos, a Companhia procura sistematicamente fortalecer as melhores práticas de governança, com foco nos pilares de anticorrupção, prevenção a fraudes e defesa da concorrência, e implementando processos de constante monitoramento das práticas adotadas em nome da Companhia, de modo a garantir o atendimento a todas as leis e normas regulamentares aplicáveis, pela Companhia, pelos seus colaboradores e pela administração. Ademais, a Companhia disponibiliza à sua administração e aos seus colaboradores orientações mínimas sobre a conduta deles esperada, sendo que, em caso de violação das regras internas ou exigências externas envolvendo a Companhia, são aplicadas orientações disciplinares ou medidas corretivas, conforme o necessário. A Companhia acredita que o grau de eficiência dos controles internos adotados para a elaboração de suas demonstrações financeiras é adequado para o desenvolvimento de suas atividades e suficiente para assegurar que estas representem adequadamente sua posição patrimonial e financeira, bem como os resultados de suas operações.

b. Estruturas organizacionais envolvidas

A Contabilidade é a área responsável pela elaboração das demonstrações financeiras da Companhia, incluindo o Balanço Patrimonial, Demonstração de Resultado, Demonstração de Fluxo de Caixa, Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido, Demonstração do Valor Adicionado, Demonstração de Resultados Abrangentes e Notas Explicativas. A Contabilidade reporta à Diretoria da Companhia.

A área de *Compliance* é responsável pela observância de novos regulamentos, legislações, resoluções fazendo a avaliação de seus impactos na Companhia, realiza o monitoramento do Compliance Regulatório, Ambiental e Integridade, elaboração de Políticas de Conformidade e controle Anticorrupção. Atua na frente de *Due Diligence* de fornecedores com a elaboração de questionários, sendo responsável também por conduzir treinamentos e auxílio nas comunicações educativas sobre Compliance. A área de Compliance reporta à Diretoria da Companhia.

A área de Riscos e Controles Internos tem com atribuição e competência pela análise e priorização dos riscos estratégicos da Companhia, elencando os riscos não priorizados e suas vulnerabilidades, atua na identificação, avaliação, tratamento e monitoramento dos riscos estratégicos, realiza, também, a gestão de crises e Plano de Continuidade de Negócios da Companhia. Outrossim, atua na identificação de vulnerabilidades de controles internos, com o desenho e apoio na implementação dos controles internos, auxilia na elaboração e revisão de Políticas, Normas e Procedimentos Operacionais Padrão (“POPs”). A área de Riscos e Controles Internos reporta à Diretoria da Companhia.

O Comitê de Auditoria Estatutário acompanha as atividades das áreas de Contabilidade, Riscos e Controles Internos e *Compliance*, reportando ao Conselho de Administração quando necessário.

A Companhia ressalta, ainda, que, em virtude da necessidade de elaboração das demonstrações financeiras nos padrões contábeis adotados no país, a auditoria independente verifica periodicamente se as informações provenientes dos sistemas estão aderentes aos padrões contábeis exigidos e, nesse sentido, estão aderentes às exigências e, sempre que necessário, recomenda adequações e melhorias aos padrões existentes.

c. Se e como a eficiência dos controles internos é supervisionada pela administração da Companhia, indicando o cargo das pessoas responsáveis pelo referido acompanhamento

Com o mapeamento dos controles chaves por processo, são executados testes periódicos para avaliar a eficácia e a efetividade operacional dos controles chaves, os quais são realizados pela área de Auditoria Interna, Governança, Riscos e *Compliance* e reportados ao Comitê de Auditoria Estatutário. Para todas as deficiências identificadas em uma avaliação de controles internos, as áreas de negócios responsáveis definem planos de ação para remediá-las. O resultado de todos os trabalhos de controles internos é reportado pela Diretoria ao Comitê de Auditoria Estatutário, que monitora e reporta os processos relevantes ao Conselho de Administração da Companhia, conforme a seguir:

- Procedimentos e processos da área de controles internos e área de Governança, Riscos e *Compliance*.
- A adequação dos serviços prestados às necessidades da Companhia pela área de contabilidade, responsável pela elaboração das demonstrações financeiras da Companhia;
- O monitoramento, a qualidade e integridade: a) dos mecanismos de controles internos; b) das informações trimestrais, demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras da Companhia; e c) das informações e medições divulgadas com base em dados contábeis ajustados e em dados não contábeis que acrescentem elementos não previstos na estrutura dos relatórios usuais das demonstrações financeiras;

- A avaliação e o monitoramento as exposições de risco da Companhia, podendo inclusive requerer informações detalhadas de políticas e procedimentos relacionados com: a) a remuneração da administração; b) a utilização de ativos da Companhia; e c) as despesas incorridas em nome da Companhia;
- A avaliação e o monitoramento, juntamente com a administração, da adequação das transações com partes relacionadas realizadas pela Companhia e suas respectivas evidenciações; e
- A elaboração do relatório anual resumido, a ser apresentado juntamente com as demonstrações financeiras, contendo a descrição de: a) suas atividades, os resultados e conclusões alcançados e as recomendações feitas; e b) quaisquer situações nas quais exista divergência significativa entre a administração da Companhia, os auditores independentes e o Comitê de Auditoria em relação às demonstrações financeiras da Companhia.

d. Deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório circunstanciado, preparado e encaminhado à Companhia pelo auditor independente, nos termos da regulamentação emitida pela CVM que trata do registro e do exercício da atividade de auditoria independente

No processo de avaliação de riscos, segundo as normas brasileiras e internacionais de auditoria, o auditor independente considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia, com o objetivo de planejar os procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião específica sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.

Os auditores independentes obtiveram o entendimento dos controles internos relevantes e conduziram procedimentos apropriados às circunstâncias em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 e emitiram comunicação sobre as deficiências de controles internos identificadas ao longo do processo de auditoria das referidas demonstrações financeiras, o qual não indicou nenhuma deficiência significativa, apenas recomendações de melhorias dos controles internos.

e. Comentários dos diretores sobre as deficiências apontadas no relatório circunstanciado preparado pelo auditor independente e sobre as medidas corretivas adotadas

Embora as recomendações apontadas referentes as demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 não sejam significativas, elas são acompanhadas e monitoradas pela área de Governança, Riscos e *Compliance*, Comitê de Auditoria e pela Diretoria.

Em relação aos mecanismos e procedimentos internos de integridade adotados pelo emissor para prevenir, detectar e sanar desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública, nacional ou estrangeira, informar:

a) Se o emissor possui regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, identificando, em caso positivo:

A Companhia adota práticas destinadas à prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, que integram o seu programa de integridade.

(i) os principais mecanismos e procedimentos de integridade adotados e sua adequação ao perfil e riscos identificados pelo emissor, informando com que frequência os riscos são reavaliados e as políticas, procedimentos e as práticas são adaptadas

A Companhia adota os seguintes mecanismos e procedimentos de integridade, sendo tais políticas adaptadas anualmente, em linha com a reavaliação dos riscos, conforme informado no item 5.1 deste Formulário de Referência:

Código de Conduta: O Código de Conduta da Companhia é aplicável a todos os colaboradores, administradores da Companhia e das demais empresas do grupo Plano & Plano, bem como aos fornecedores, prestadores de serviços e agentes intermediários contratados. O Código de Conduta tem por objetivo descrever quais são os princípios que regem os negócios e as atividades da Companhia e quais são as normas de conduta que deverão ser seguidas por seus colaboradores, fornecedores e intermediários. Nesse sentido, o documento endereça as principais diretrizes relativas ao relacionamento da Companhia e de seus colaboradores com fornecedores, clientes, concorrentes, órgãos governamentais, associações de classe, e prevê regras relacionadas a situações de conflito de interesses, ao oferecimento e recebimento de presentes e brindes, à proteção de informações sensíveis, aos contatos com a imprensa, à responsabilidade socioambiental da Companhia, bem como as medidas disciplinares aplicáveis nos casos de violação ao Código de Conduta.

Política de Gerenciamento de Riscos: A Companhia possui a Política de Gerenciamento de Riscos que tem por objetivo estabelecer os princípios, diretrizes e responsabilidades a serem observados no processo de gerenciamento de riscos da Companhia e de suas controladas, de forma a possibilitar a identificação, avaliação e tratamento dos riscos para a perpetuidade dos negócios da Companhia.

Política Anticorrupção: A Companhia possui Política Anticorrupção tem como finalidade estabelecer as principais diretrizes e disposições legais relacionadas à prevenção de atos de corrupção, de acordo com a Lei 12.846/2013, também conhecida como a "Lei Anticorrupção". O compromisso é garantir que todas as relações da Companhia, tanto internas quanto externas, sejam conduzidas em estrita conformidade com os mais elevados padrões de integridade, legalidade e transparência.

Política Conflito de Interesse: A Companhia possui a Política de Conflito de Interesse que tem por objetivo estabelecer as diretrizes, critérios, responsabilidades, reportes e formas de prevenção de conflito de interesse em todas as relações (empregatícias, comerciais, etc.) da Companhia e

abrange todos os envolvidos nos processos de relacionamentos internos e externos da Companhia, incluindo pessoas físicas e jurídicas, tais como colaboradores, independente de nível hierárquico e/ou posição de liderança, Conselho de Administração e Alta Administração, terceiros, etc.

Política de Brindes e Presentes: A Companhia possui a Política de Brindes e Presentes que tem como objetivo definir as diretrizes da Companhia relativas à entrega, oferta, promessa e recebimento de brindes, presentes, entretenimento, viagens e demais formas de hospitalidade. O documento busca mitigar riscos associados a potenciais percepções de obtenção de qualquer tipo de vantagem indevida através de tais práticas, mesmo na ausência de intenção de influenciar indevidamente decisões comerciais ou empresariais. Assim, almeja-se promover interações sociais éticas e legítimas com parceiros de negócios e outras partes interessadas, alinhadas às melhores práticas de mercado, sempre em concordância com o Código de Conduta e demais diretrizes do Programa de Integridade da Companhia.

Política de Relações com Fornecedores: A Companhia possui a Política de Relação com Fornecedores tendo como propósito estabelecer os princípios orientadores que regem as interações da Companhia com seus fornecedores, prestadores de serviços e intermediários. Além disso, visa à explanação dos princípios de sustentabilidade e integridade que permeiam o processo de aquisição de materiais, serviços e equipamentos.

(ii) as estruturas organizacionais envolvidas no monitoramento do funcionamento e da eficiência dos mecanismos e procedimentos internos de integridade, indicando suas atribuições, se sua criação foi formalmente aprovada, órgãos do emissor a que se reportam, e os mecanismos de garantia da independência de seus dirigentes, se existente

A implementação, aplicação e monitoramento do cumprimento do Código de Conduta são de responsabilidade da área de Governança, Riscos e *Compliance* da Companhia, que atua com o auxílio dos departamentos de Recursos Humanos e Jurídico. Os departamentos de Recursos Humanos e Jurídico reportam à Diretoria da Companhia.

Estas áreas atuam de forma a promover a disseminação e consolidação de uma cultura ética, bem como, prevenir e detectar tempestivamente quaisquer condutas que possam representar uma violação ao Código de Conduta, às demais políticas da Companhia e/ou às leis e regulamentações vigentes aplicáveis às suas atividades, como, por exemplo, as Leis Anticorrupção.

(iii) se o emissor possui código de ética ou de conduta formalmente aprovado, indicando:

A Companhia deve observar o Código de Conduta, conforme descrito no item 5.3.(a).i acima.

• se ele se aplica a todos os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados e se abrange também terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados

O Código de Conduta se aplica a todos: (i) os funcionários, empregados e colaboradores da Companhia, incluindo seus diretores, membros do seu conselho de administração, do seu conselho fiscal, dos comitês do conselho de administração, bem como de quaisquer outros órgãos com funções técnicas e/ou destinados a aconselhar os administradores, assim como os estagiários e trainees da Companhia (“Colaboradores”); (ii) os fornecedores e prestadores de serviços contratados pela Companhia; (“Fornecedores”); e (iii) os intermediários, procuradores, agentes,

representantes, distribuidores, consultores, advogados, e quaisquer terceiros contratados ou que tenham poderes para atuar em nome ou benefício da Companhia (“Intermediários”).

• as sanções aplicáveis na hipótese de violação ao código ou a outras normas relativas ao assunto, identificando o documento onde essas sanções estão previstas

Os Colaboradores que praticarem tais violações estarão sujeitos às seguintes medidas disciplinares, previstas no Código de Conduta: (i) advertência oral ou por escrito; (ii) suspensão; (iii) desligamento; e (iv) demissão por justa causa.

Cabe ressaltar, que mesmo após a aplicação de qualquer destas sanções, a Companhia poderá adotar medidas legais necessárias ao ressarcimento de eventuais danos sofridos por ela, ou notificar as autoridades competentes sobre eventuais ilícitos/crimes que tenham sido praticados. Caso as violações tenham sido praticadas por Fornecedores e/ou Intermediários, a Companhia poderá determinar o encerramento dos vínculos contratuais existentes e buscar eventuais medidas judiciais que sejam cabíveis.

Eventuais medidas disciplinares e/ou sancionatórias deverão ser aplicadas de forma gradual e proporcional ao dano causado e à irregularidade identificada.

• órgão que aprovou o código, data da aprovação e, caso o emissor divulgue o código de conduta, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

A versão original do Código de Conduta da Companhia foi aprovado pelo Conselho da Administração, em reunião realizada no dia 21 de agosto de 2020, e sua versão atualizada em reunião do mesmo órgão realizada em 07 de novembro de 2023.

O Código de Conduta pode ser consultado no site de Relações com Investidores da Companhia (www.planoeflanori.com.br), bem como no site da CVM (www.cvm.gov.br).

b) Se o emissor possui canal de denúncia, indicando, em caso positivo:

A Companhia disponibiliza um canal de denúncias para a comunicação de todas as preocupações, suspeitas ou denúncias internas e externas, relativas a qualquer ato ilícito ou violação a este Código, às demais políticas da Companhia, às Leis Anticorrupção e demais leis e regulamentações aplicáveis às suas atividades (“Canal de Denúncias”).

O Canal de Denúncias da Companhia pode ser acessado de forma gratuita, 24 (vinte e quatro) horas por dia, 7 (sete) dias por semana pelos seguintes canais de contato:

- Portal: www.contatoseguro.com.br/planoeflano
- Telefone: (11) 0800 515 0024

(i) se o canal de denúncias é interno ou se está a cargo de terceiros

O Canal de Denúncias da Companhia é administrado internamente pela área do Compliance da Companhia.

(ii) se o canal está aberto para o recebimento de denúncias de terceiros ou se receber denúncias somente de empregados

O Canal de Denúncias também pode ser acessado pelos Fornecedores, Intermediários ou quaisquer terceiros que possam ter interesse em reportar uma preocupação, suspeita ou a ocorrência de irregularidades.

(iii) se há mecanismos de anonimato e de proteção a denunciante de boa-fé

Todas as comunicações feitas através do Canal de Denúncias da Companhia serão confidenciais e poderão ser realizadas de forma anônima. As comunicações deverão, sempre que possível, estarem acompanhadas por dados e fatos que as comprovem. A Companhia não admite qualquer medida de retaliação contra qualquer indivíduo que reporte, de boa-fé, uma preocupação, suspeita ou a ocorrência de uma violação ao seu Canal de Denúncias. Qualquer retaliação ou perseguição em decorrência de uma denúncia e uma violação ao Código de Conduta da Companhia, será sujeita à aplicação de sanções, na forma da legislação aplicável.

(iv) órgão do emissor responsável pela apuração de denúncias

As comunicações feitas ao Canal de Denúncias serão encaminhadas à Área de Governança Riscos e *Compliance* da Companhia, que será responsável por apurar, de forma detalhada, as violações supostamente praticadas. A Área de Governança, Riscos e *Compliance* reportará o recebimento e o resultado da apuração das comunicações feitas por meio do Canal de Denúncias da Companhia ao Comitê de Auditoria, que será responsável pela aprovação dos relatórios de apuração e das medidas disciplinares aplicáveis.

c) número de casos confirmados nos últimos 3 (três) exercícios sociais de desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública e medidas corretivas adotadas

Nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022, não houve casos de desvios, fraudes, irregularidades, atos ilícitos contra a administração pública.

d) Caso o emissor não possua regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, identificar as razões pelas quais o emissor não adotou controles nesse sentido

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia adota regras, políticas, procedimentos e práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública.

No último exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 não houve alterações significativas nos principais riscos aos quais a Companhia está exposta ou na Política de Gerenciamento de Riscos adotada.

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes em relação a esta Seção 5 que não tenham sido divulgadas nos demais itens deste Formulário de Referência.