

# RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO IT25



**São Paulo, 08 de maio de 2025** – A **Plano&Plano** Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“Companhia” ou “**Plano&Plano**”), listada na B3 (PLPL3), uma das maiores empresas do mercado imobiliário de São Paulo e do Brasil na incorporação de empreendimentos voltados aos segmentos de baixa e média renda, apresenta seus resultados referentes ao primeiro trimestre de 2025 (1T25).

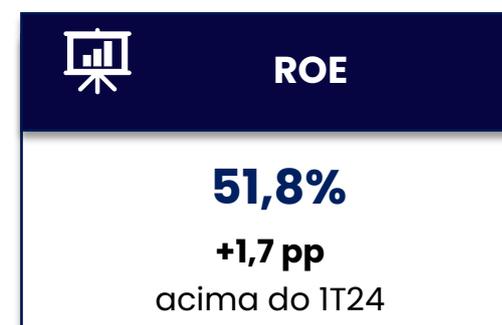
As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado o contrário, estão apresentadas em milhares de reais (R\$1.000) e seguem as normas contábeis internacionais (IFRS), que consideram as orientações técnicas e pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC,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

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





## DESTAQUES 1T25





# MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O primeiro trimestre de 2025 marcou mais um importante capítulo na trajetória de crescimento da Companhia, com resultados que atestam a solidez e sustentabilidade do nosso modelo de negócios.

No 1T25, a **Plano&Plano** alcançou **R\$ 1,178 bilhões (VGV 100%) em lançamentos, um aumento de 153,1%** em relação ao 1T24 (R\$ 465,4 milhões). **As vendas líquidas** no trimestre **totalizaram R\$ 855,3 milhões** em VGV 100%, **um crescimento de 44,1%** quando comparado ao mesmo período do ano anterior, que foi de R\$ 593,6 milhões. Esses resultados refletem não apenas a força de nossa marca, mas também a confiança do mercado e de nossos clientes na qualidade e solidez de nossos empreendimentos.

No âmbito financeiro, registramos uma **Receita Líquida de R\$ 608,3 milhões no 1T25**, representando um **aumento de R\$ 107,8 milhões ou 21,5%** em relação ao 1T24. O **EBITDA ajustado atingiu R\$ 95,2 milhões, um crescimento de 57,4%**, enquanto o **lucro líquido %Plano&Plano superou os R\$ 66,9 milhões, avançando 61,3%** em relação ao primeiro trimestre de 2024. Esses números reforçam nossa eficiência operacional e nossa capacidade de gerar valor sustentável para nossos acionistas.

Nosso **patrimônio líquido %Plano&Plano** encerrou o trimestre em **R\$ 801,6 milhões, um crescimento de 28,6%** em relação ao ano anterior. **A rentabilidade sobre o patrimônio líquido médio atingiu 51,8%** nos últimos 12 meses, consolidando nossa posição entre os melhores desempenhos do setor entre as empresas de capital aberto.

Também destacamos as recentes atualizações dos limites de renda bruta mensal familiar admitidos para famílias atendidas pelo **Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV)**, onde o reajuste do **Faixa 1 do programa MCMV** teve seu limite de renda bruta familiar mensal **reajustado para R\$ 2.850,00** (dois mil, oitocentos e cinquenta reais). Essa atualização permitiu à Companhia aumentar o número de unidades enquadradas nesta faixa, elevando a representatividade de **9,1% para 20,4% do estoque disponível nesta faixa**, onde temos performado com índices de VSO mais elevados comparado às outras faixas do MCMV.

Além disso, identificamos uma importante oportunidade com a ampliação do programa social **Minha Casa Minha Vida com a criação do novo Faixa 4. Esta faixa contempla produtos com valores entre R\$ 350 mil e R\$ 500 mil para clientes com renda familiar mensal de até R\$ 12.000,00**, que passam a ser financiados pela Caixa Econômica Federal com condições mais favoráveis que as condições de mercado. No final do 1T25, registramos um **estoque relevante enquadrado no Faixa 4 e disponível para venda, o que representa 21,5%** do nosso inventário total em VGV. Esse segmento continua sendo uma peça-chave em nossa estratégia de crescimento, fortalecendo nossa presença em diferentes nichos de mercado.

Seguimos firmes no compromisso de gerar valor sustentável para nossos clientes, colaboradores e acionistas, sempre com eficiência, inovação e responsabilidade.



# LANÇAMENTOS

No primeiro trimestre de 2025, a **Plano&Plano** lançou **5 novos empreendimentos, somando mais de 4,3 mil unidades, alcançando um VGV de R\$ 1,2 bilhões**, o que reflete um **expressivo crescimento de 153,1%** em relação ao mesmo período de 2024.

Destacamos dois empreendimentos lançados no período que ilustram o **sólido desempenho da Companhia**: o Meu Plano&Interlagos – Fugulin (Faixa 1 Urbano do programa MCMV), **com 78% de vendas desembolsadas** durante o trimestre, e o Mundo Park – Alvorada – N. Senhora Sabará (Faixa 3 do programa MCMV), **com 19% de vendas desembolsadas nos primeiros 15 dias de comercialização**.

No **%Plano&Plano**, o VGV teve um **aumento significativo de 104,7%**, quando comparamos os R\$ 418,1 milhões no 1T24 com os R\$ 855,9 milhões apresentados no 1T25, **reforçando o crescimento acelerado e consistente da Companhia ano a ano**.

Outro destaque é o ganho no crescimento do ticket médio, que apresentou um aumento de 21,5%, passando de R\$ 225,4 mil no 4T24 para **R\$ 273,9 mil no 1T25**.

Esses resultados reafirmam a estratégia da **Plano&Plano** de promover um **crescimento contínuo, sustentável e robusto**, consolidando sua posição no mercado e criando valor para seus acionistas.

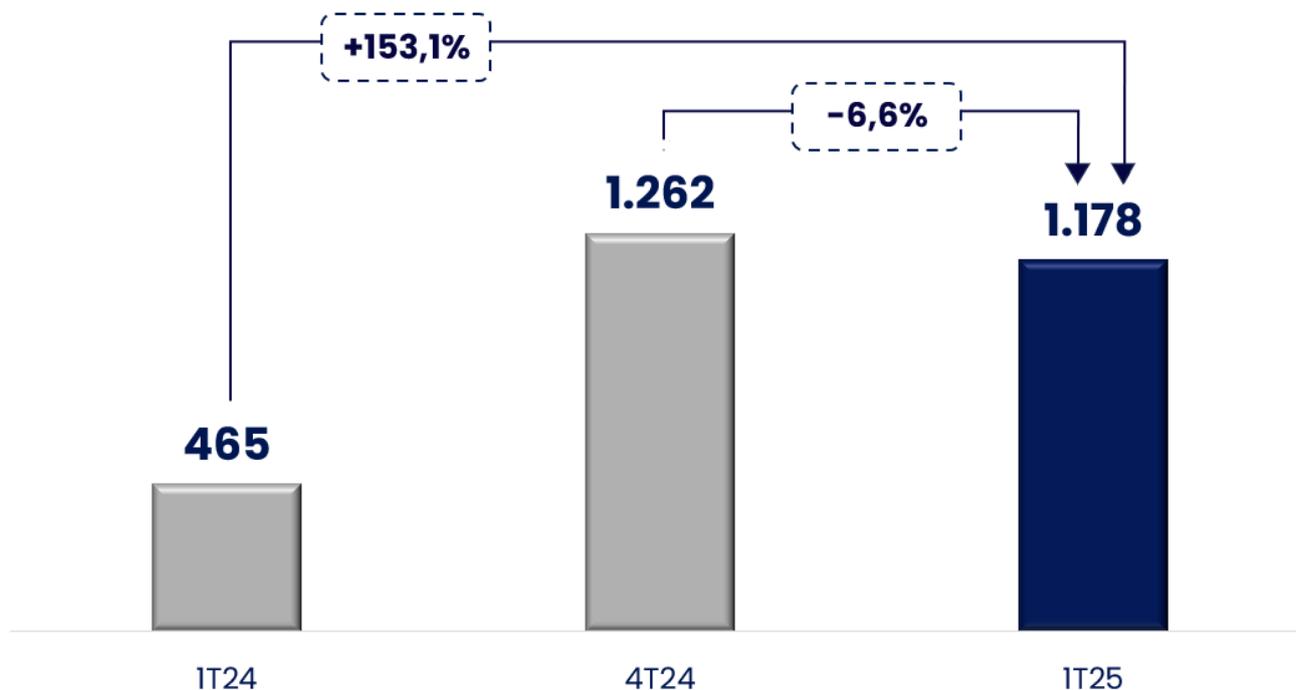
LANÇAMENTOS	1T25	4T24	Δ %	1T24	Δ %
Lançamentos (fases)	5	7	-28,6%	4	25,0%
VGV <b>100%</b> (R\$ mil)	1.178.134	1.261.748	-6,6%	465.429	153,1%
Unidades	4.301	5.597	-23,2%	1.814	137,1%
VGV médio (R\$ mil)	235.627	180.250	30,7%	116.357	102,5%
Preço Médio (R\$ mil/unid)	273,9	225,4	21,5%	256,6	6,8%
Média de Unidades por Lançamento	860,2	799,6	7,6%	453,5	89,7%
VGV <b>%Plano&amp;Plano</b> (R\$ mil)	855.858	1.286.620 <sup>1</sup>	-33,5%	418.137	104,7%
VGV <b>%Plano&amp;Plano Mercado Privado</b> (R\$ mil)	855.858	1.286.620	-33,5%	418.137	104,7%
Participação <b>%Plano&amp;Plano</b>	72,6%	102,0%	-29,3 pp	89,8%	-17,2 pp

<sup>1</sup>O VGV “% Plano & Plano” apresenta-se superior ao VGV 100% devido à aquisição de participação societária adicional em um empreendimento lançado em trimestre anterior.



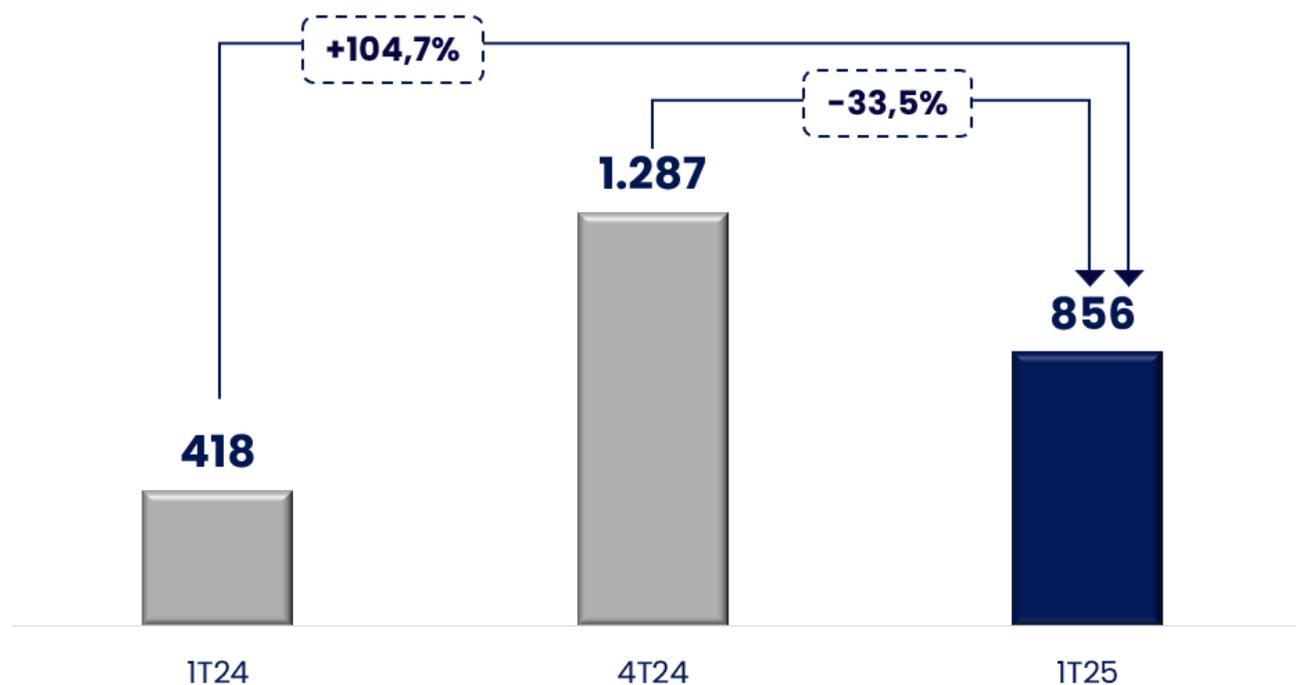
## LANÇAMENTOS 1T25

(100% – R\$ MILHÕES)



## LANÇAMENTOS 1T25

(%PLANO&PLANO – R\$ MILHÕES)

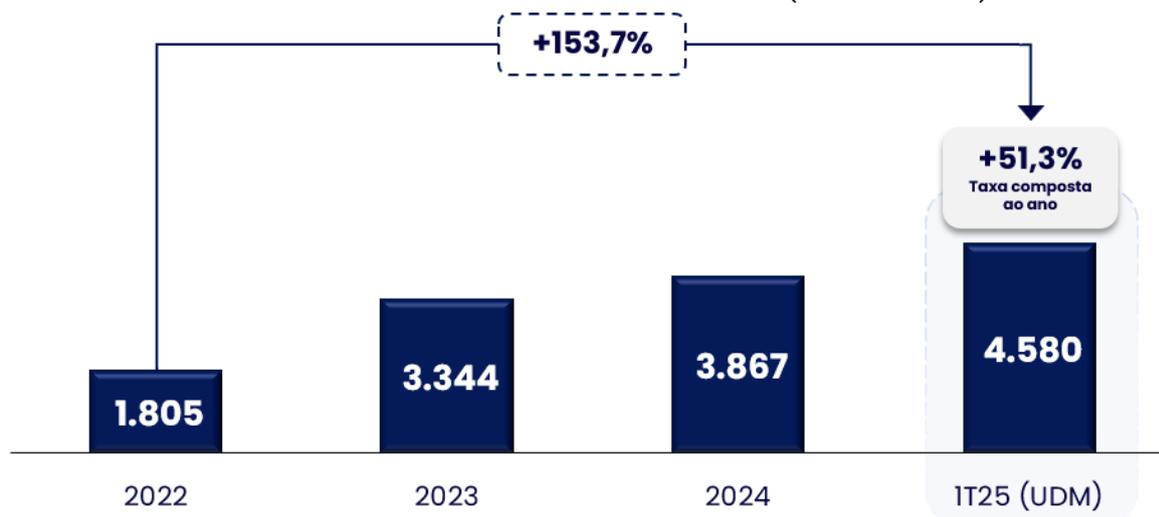




# HISTÓRICO DE LANÇAMENTOS ACUMULADOS

## LANÇAMENTOS 100% (UDM)

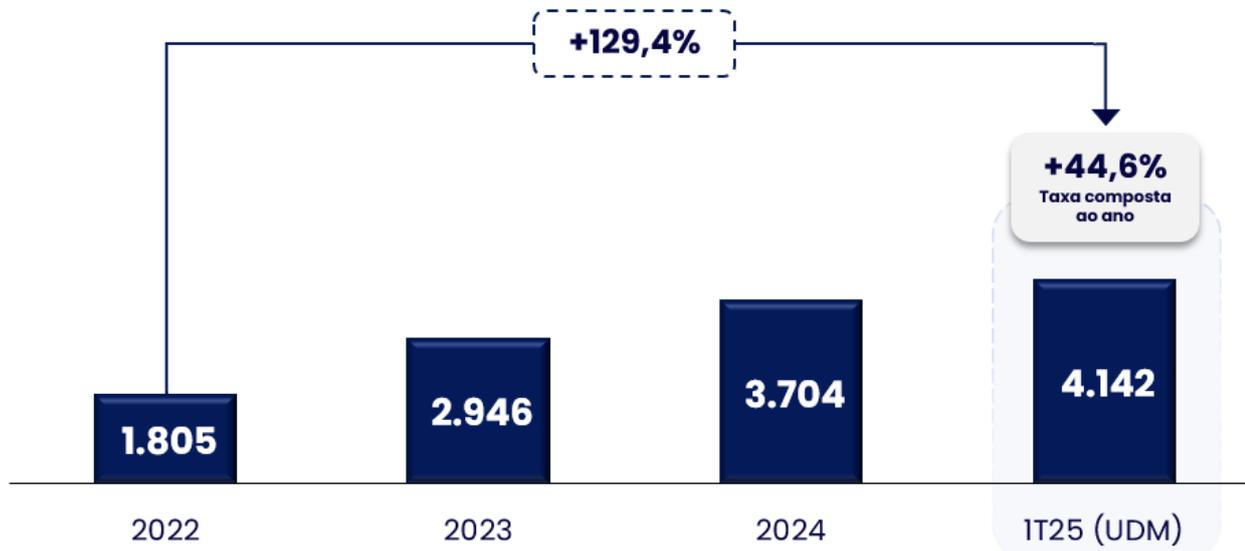
Números incluem o Pode Entrar - (R\$ MILHÕES)



Nos últimos períodos, a empresa apresentou um crescimento sustentável em seus lançamentos. Ao considerarmos os lançamentos totais acumulados nos últimos doze meses, incluindo mercado privado e Pode Entrar, desde 31/12/2022 a Companhia cresceu a uma taxa composta de 10,9% ao trimestre ou 51,3% ao ano, somando 153,7% no período de 9 trimestres. Com relação ao %Plano&Plano, a taxa composta de crescimento é de 9,7% ao trimestre ou 44,6% ao ano, acumulando um total de 129,4% ao longo de 9 trimestres, conforme demonstrado abaixo.

## LANÇAMENTOS %PLANO&PLANO (UDM)

Números incluem o Pode Entrar - (R\$ MILHÕES)





# VENDAS

A **Plano&Plano** encerrou o primeiro trimestre de 2025 com um aumento de 44,1% nas vendas líquidas 100%, comparando os R\$ 593,6 milhões do 1T24 com os R\$ 855,3 milhões do 1T25, o que evidencia o crescimento contínuo da Companhia. Durante o trimestre, foram vendidas mais de 3,9 mil unidades, representando um aumento de 29,7% em relação ao mesmo período de 2024.

No **%Plano&Plano** as vendas líquidas atingiram R\$ 769,4 milhões, o que representa um crescimento de 41,4% em comparação ao 1T24.

No que diz respeito ao preço médio das unidades comercializadas, o 1T25 apresentou um ticket médio de R\$ 235,8, indicando um aumento de 2,2% em relação ao trimestre anterior.

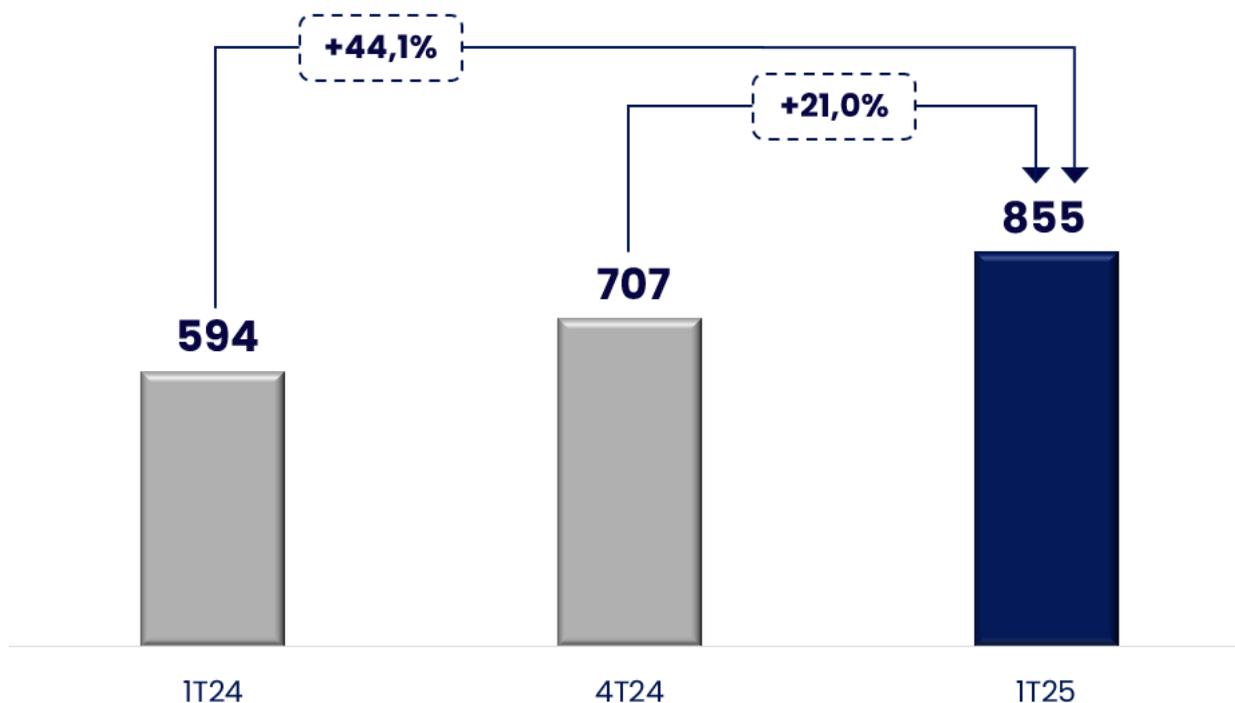
Em relação aos distratos, que em grande parte estão relacionados às vendas realizadas no trimestre anterior, o indicador de distratos sobre vendas brutas do 1T25 reduziu 7,3 pp quando comparado com o 4T24, devido as vendas realizadas nesses respectivos períodos, que influenciam a base de cálculo.

VENDAS	1T25	4T24	Δ %	1T24	Δ %
Vendas Contratadas Brutas (R\$ mil)	928.969	833.726	11,4%	732.234	26,9%
Vendas Contratadas Brutas (Unidades)	3.948	3.615	9,2%	3.045	29,7%
Distratos (R\$ mil)	73.654	126.583	-41,8%	138.664	-46,9%
Distratos (Unidades)	321	551	-41,7%	640	-49,8%
Vendas Líquidas <b>100%</b> (R\$ mil)	855.316	707.144	21,0%	593.570	44,1%
Vendas Líquidas <b>100%</b> (Unid.)	3.627	3.064	18,4%	2.405	50,8%
Vendas Líquidas <b>%Plano&amp;Plano</b> (R\$ mil)	769.449	653.094	17,8%	544.279	41,4%
Vendas Líquidas <b>%Plano&amp;Plano Mercado Privado</b> (R\$ mil)	769.449	653.094	17,8%	544.279	41,4%
Vendas Líquidas <b>100% Mercado Privado</b> (R\$ mil)	855.316	707.144	21,0%	593.570	44,1%
Preço Venda Médio (R\$ mil / unid.)	235,8	230,8	2,2%	246,8	-4,5%
% Distratos / Vendas Brutas	7,9%	15,2%	-7,3 pp	18,9%	-11,0 pp



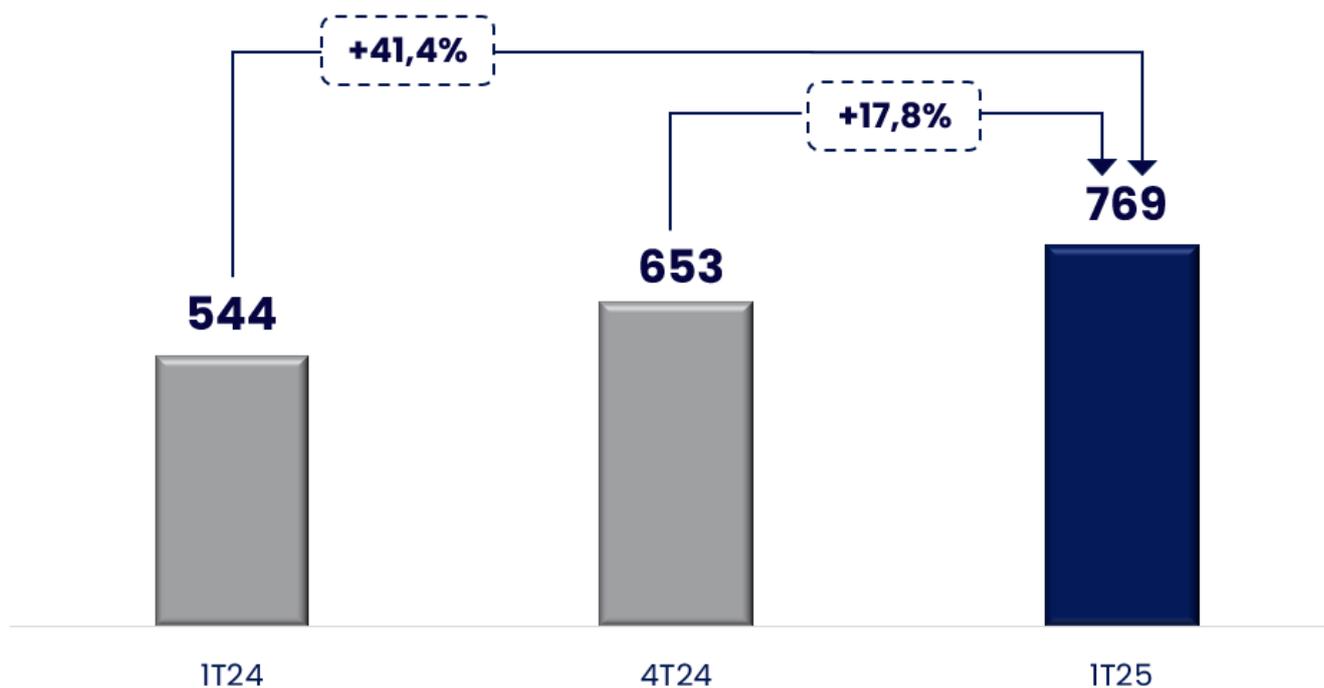
## VENDAS LÍQUIDAS TOTAIS 1T25

(100% – R\$ MILHÕES)



## VENDAS LÍQUIDAS TOTAIS 1T25

(%Plano&Plano – R\$ MILHÕES)

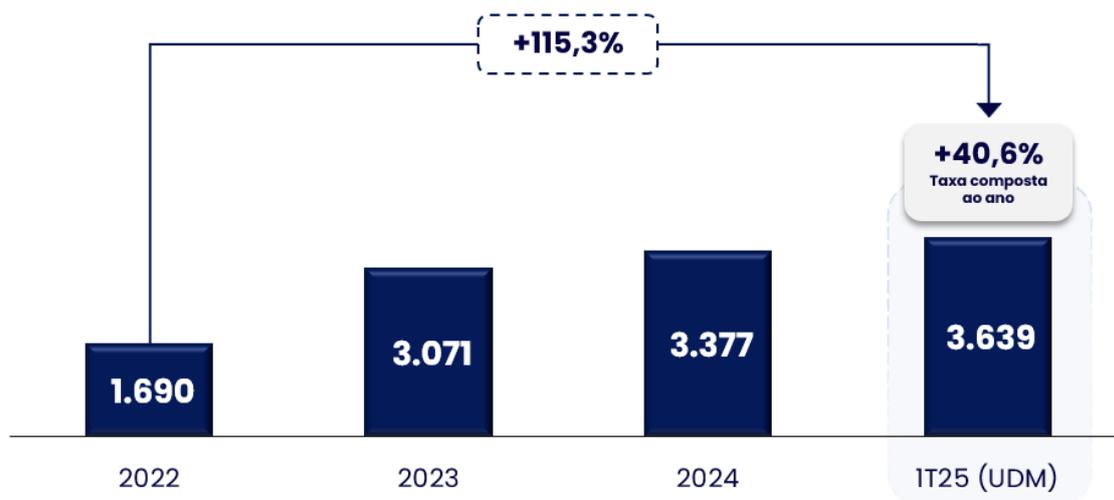




# HISTÓRICO DE VENDAS LÍQUIDAS ACUMULADAS

## VENDAS LÍQUIDAS (UDM)

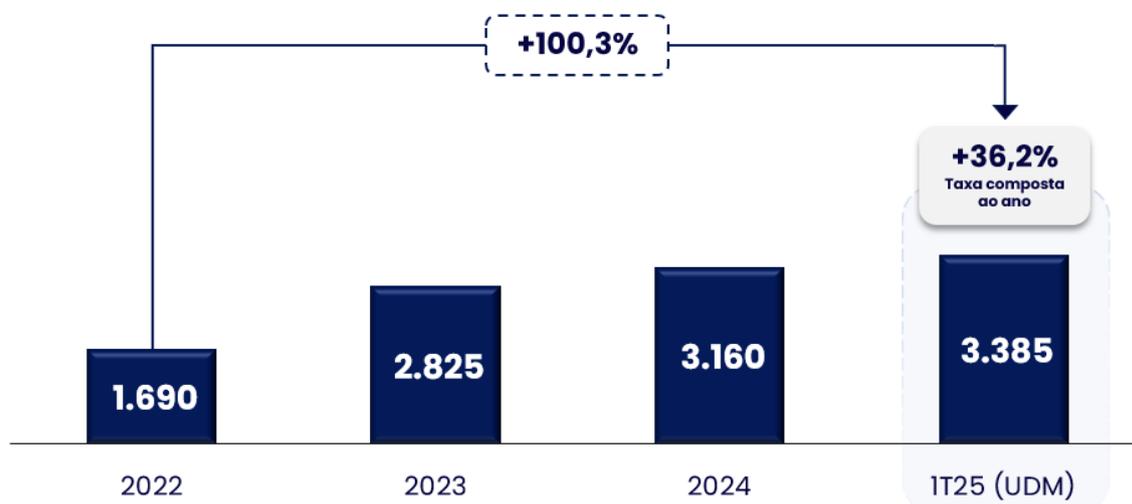
Incluindo Pode Entrar - (100% – R\$ MILHÕES)



Nos últimos períodos, a Companhia entregou um crescimento constante em suas vendas líquidas. Ao considerarmos as vendas totais contratadas nos últimos doze meses, incluindo mercado privado e Pode Entrar, desde 31/12/2022 a Companhia cresceu a uma taxa composta 8,9% ao trimestre ou 40,6% ao ano, acumulando 115,3% no período de 9 trimestres. Levando em conta apenas as vendas líquidas %Plano&Plano, a taxa composta de crescimento é de 8,0% ao trimestre ou 36,2% ao ano, acumulando um total de 100,3% ao longo de 9 trimestres, conforme demonstrado abaixo.

## VENDAS LÍQUIDAS %PLANO&PLANO (UDM)

(R\$ MILHÕES)





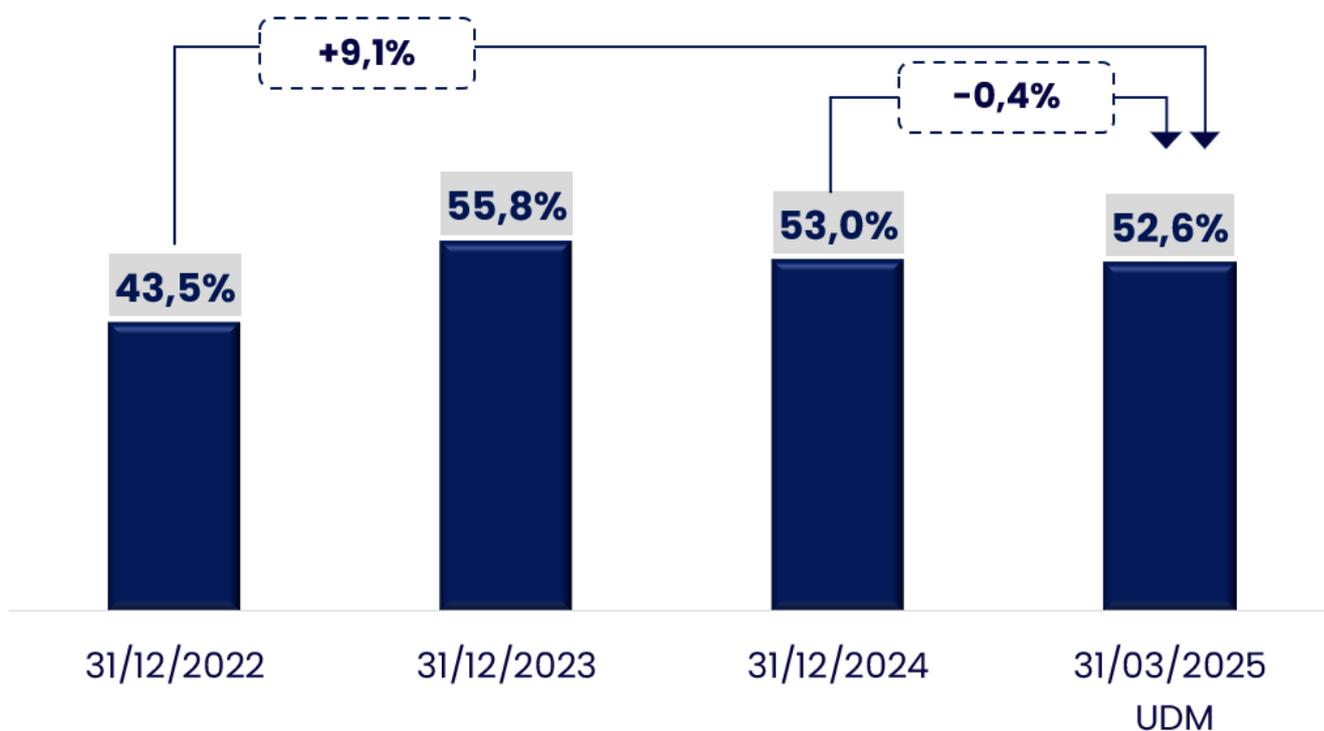
# VENDAS SOBRE OFERTA (VSO)

Em março de 2025, o indicador de Vendas Sobre Oferta (VSO) dos últimos 12 meses, com base em 31/03/2025, apresentou uma leve redução de 0,4 pp em relação ao observado em 31/12/2024. Apesar dessa variação, a VSO tem se mantido historicamente em patamares saudáveis.

Na comparação entre 31/12/2022 e 31/03/2025, observa-se um crescimento acumulado de 9,1% no indicador, que vem se mantendo estável desde então. Ressaltamos que, em 2023, houve o impacto positivo do programa “Pode Entrar”, que é lançado considerando-se 100% vendido, conforme já mencionado em nossas divulgações anteriores.

## VSO TOTAL UDM

Incluindo Pode Entrar (%)





# ESTOQUE DISPONÍVEL PARA VENDA

A Companhia encerrou o 1T25 com 10.524 unidades e um VGV de R\$ 3.274 milhões em estoque disponível para venda, representando um aumento 12,7% em VGV em comparação com dezembro de 2024, e um aumento 40,1% em relação ao mesmo período de 2024.

Ainda com relação ao nosso estoque, identificamos uma importante oportunidade com a **ampliação do programa social Minha Casa Minha Vida com a criação do novo Faixa 4**. Esta faixa contempla **produtos com valores entre R\$ 350 mil e R\$ 500 mil** para clientes com renda familiar mensal de até R\$ 12.000,00. Destacamos um **estoque disponível para venda, representando 21,5% em VGV 100%** do nosso inventário total. Esse segmento continua sendo uma peça-chave em nossa estratégia de crescimento, fortalecendo nossa presença em diferentes nichos de mercado. **Vale destacar o reajuste do Faixa 1 do programa Minha Casa Minha Vida (MCMV)**, que teve seus limites de renda reajustados, **passando de R\$ 2.640 para R\$ 2.850**. Essa atualização **permitiu à Companhia aumentar o número de unidades enquadradas nesta faixa, elevando a representatividade de 9,1% para 20,4% do estoque disponível**. Dada a forte demanda de clientes com renda mais baixa, os produtos apresentam índices de VSO mais elevados comparado às outras faixas do MCMV.

## ESTOQUE

(UNIDADES)



ESTOQUE	31/03/2025	31/12/2024	Δ %	31/03/2024	Δ %
Estoque VGV (R\$ milhões)	3.274	2.904	12,7%	2.336	40,1%
Estoque (Unid.)	10.524	9.812	7,3%	7.611	38,3%
Unid. em Construção / Total de Unid. Disp. (%)	97,8%	99,8%	-1,9 pp	97,3%	0,6 pp
Unid. Prontas / Total de Unid. Dispo. (%)	2,2%	0,2%	1,9 pp	2,7%	-0,6 pp



# GERAÇÃO DE CAIXA

A Companhia encerrou o 1T25 com um consumo de caixa operacional de R\$ 142,7 milhões, refletindo, em grande parte, eventos pontuais. Entre os principais fatores, destaca-se o desembolso de R\$ 55,0 milhões para a aquisição de terrenos à vista, representando uma oportunidade de negócio estratégica proporcionada pela desalavancagem financeira da Companhia. Essa decisão demonstra a disciplina financeira e reforça a capacidade da Companhia de adquirir ativos com elevado potencial de geração de valor.

No programa Pode Entrar, embora o fluxo acumulado apresente geração de caixa, o trimestre registrou, excepcionalmente, um consumo de caixa de R\$ 33,5 milhões. Esse resultado foi influenciado pela aceleração na curva de execução das obras, indicando um ritmo de construção mais intenso.

Além disso, houve o pagamento de R\$ 27,5 milhões em dividendos aos sócios não controladores, uma consequência direta da excelente performance dos empreendimentos envolvidos.

Historicamente, o primeiro trimestre tende a apresentar uma menor geração de caixa devido a fatores sazonais como o retorno do recesso de parte das equipes de empreiteiros, menor número de dias úteis em fevereiro, as chuvas de verão e o período de Carnaval, elementos que afetam diretamente o avanço das obras e, conseqüentemente o percentual de conclusão (POC).

Assim, o consumo de caixa registrado no trimestre reflete decisões planejadas e alinhadas à estratégia de crescimento sustentável da Companhia.

<b>Geração de Caixa (R\$ milhão)</b>	<b>1T25</b>
Dívida Líquida (Caixa Líquido) no início do período	-185,7
Dívida Líquida (Caixa Líquido) no final do período	156,9
<b>Varição Dívida Líquida</b>	<b>342,7</b>
(+) Dividendos	-200,0
<b>(Geração)/Consumo de Caixa Operacional</b>	<b>142,7</b>



# BANCO DE TERRENOS

**O estoque de terrenos encerrou o 1T25 com um potencial de vendas total 100% de R\$ 31,2 bilhões**, apresentando um aumento de 13,1% em relação ao banco de terrenos do 4T24, com 110.503 unidades e área total de 1.249 mil m<sup>2</sup>. Desse total, 93% do número de terrenos e do VGV potencial estão localizados no município de São Paulo. Do custo de aquisição de todo o *landbank*, 14% serão pagos em caixa antes dos respectivos lançamentos e 86% será pago a prazo, majoritariamente proporcional ao recebimento de caixa referente às vendas efetuadas, na chamada “permuta financeira” e, em proporção menor, através de permutas físicas.

# OBRAS

Ao final do 1T25, o total de canteiros sob gestão do departamento de engenharia da **Plano&Plano** era de 64 unidades, frente aos 63 no final do quarto trimestre de 2024. A Companhia possuía 34.536 unidades em construção ao final de março de 2025.

Obras	1T24	2T24	3T24	4T24	1T25
Canteiros de obra	50	57	61	63	64
Unidades em construção	22.323	25.173	27.707	31.382	34.536
Média de unidades em construção por canteiro	446	442	454	498	540



# RESULTADOS FINANCEIROS

Resultados Financeiros	1T25	4T24	Δ %	1T24	Δ %
Receita Líquida (R\$ milhões)	608,3	672,4	-9,5%	500,5	21,5%
Custo dos imóveis vendidos	408,6	450,2	-9,2%	334,1	22,3%
Lucro bruto (R\$ milhões)	199,7	222,3	-10,2%	166,5	20,0%
Margem bruta	32,8%	33,1%	-0,2 pp	33,3%	-0,4 pp
Margem bruta ajustada*	34,0%	33,9%	-23,9 pp	34,7%	-24,7 pp
Ebitda ajustado (R\$ milhões) *	95,2	110,5	-13,8%	60,5	57,4%
Margem Ebitda ajustada*	15,6%	16,4%	-0,8 pp	12,1%	3,6 pp
Lucro líquido 100% (R\$ milhões)	80,8	103,5	-21,9%	49,7	62,7%
Margem líquida	13,3%	15,4%	-2,1 pp	9,9%	3,4 pp
Lucro líquido % Plano&Plano (R\$ milhões)	66,9	87,6	-23,6%	41,5	61,3%
Margem líquida	11,0%	13,0%	-2,0 pp	8,3%	2,7 pp

\* Ajustado de juros capitalizados

## RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida total da Companhia atingiu R\$ 608,3 milhões no 1T25, valor 21,5% maior que o do registrado no mesmo período de 2024.

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

Neste primeiro trimestre de 2025, a receita do Pode Entrar foi de R\$ 115,7 milhões. Comparando com o quarto trimestre de 2024, houve uma redução de R\$ 13,4 milhões.

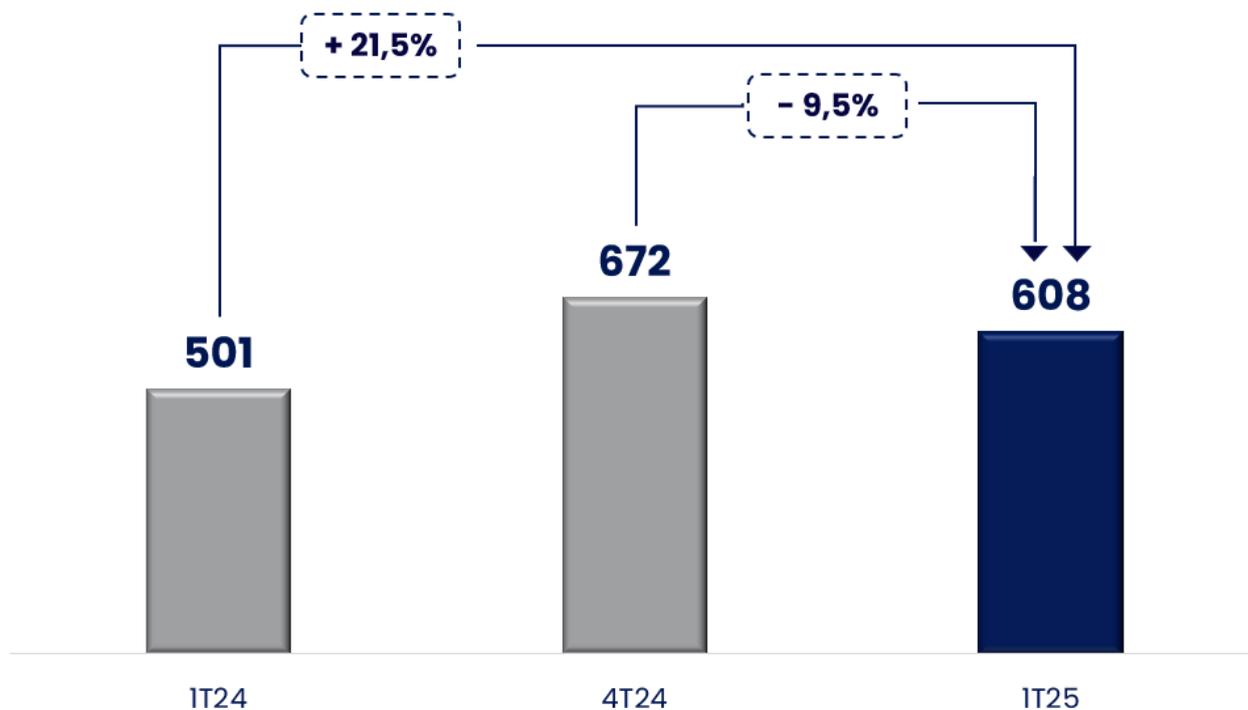
Ao comparar a receita líquida do 1T25 com o trimestre anterior, verificou-se uma diminuição de 9,5%. Essa variação decorreu de fatores como o retorno do recesso de parte das equipes de empreiteiros, menor número de dias úteis em fevereiro, as chuvas de verão e o período de Carnaval. Enquanto o desempenho acumulado 1T25 (UDM) apresentou crescimento de 4,2% frente ao acumulado de 4T24 (UDM).

Além disso, a robustez da receita a apropriar permanece consistente, destacando a força de nossas vendas e projetando um significativo potencial de reconhecimento financeiro para os próximos períodos.



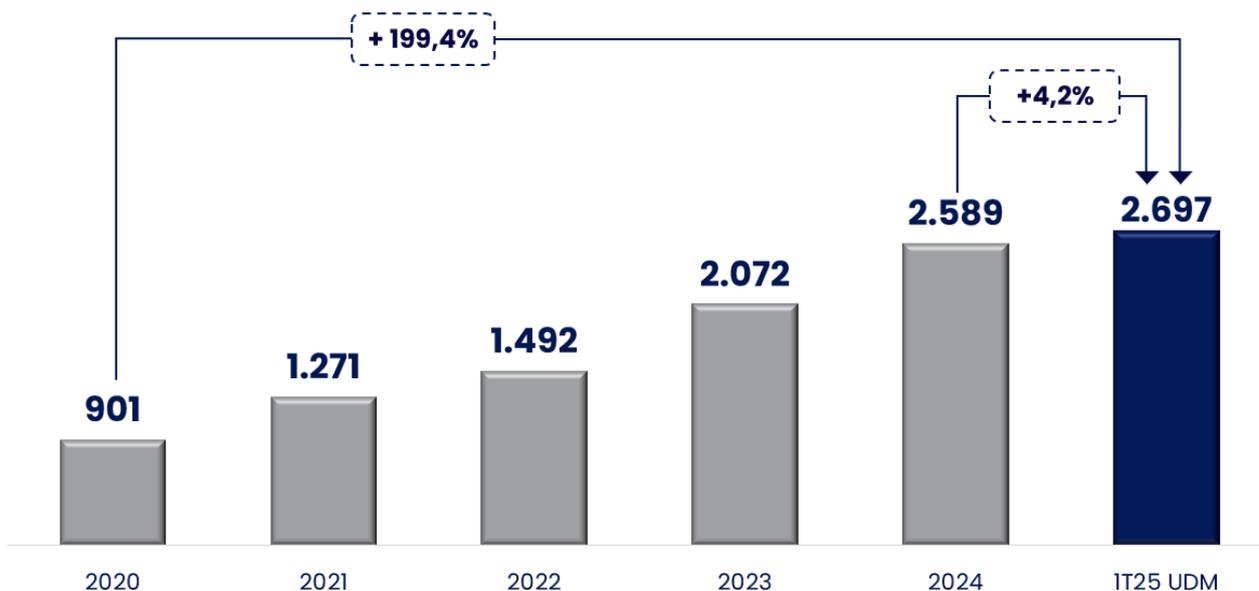
## RECEITA LÍQUIDA

(R\$ MILHÕES)



## EVOLUÇÃO DA RECEITA LÍQUIDA UDM

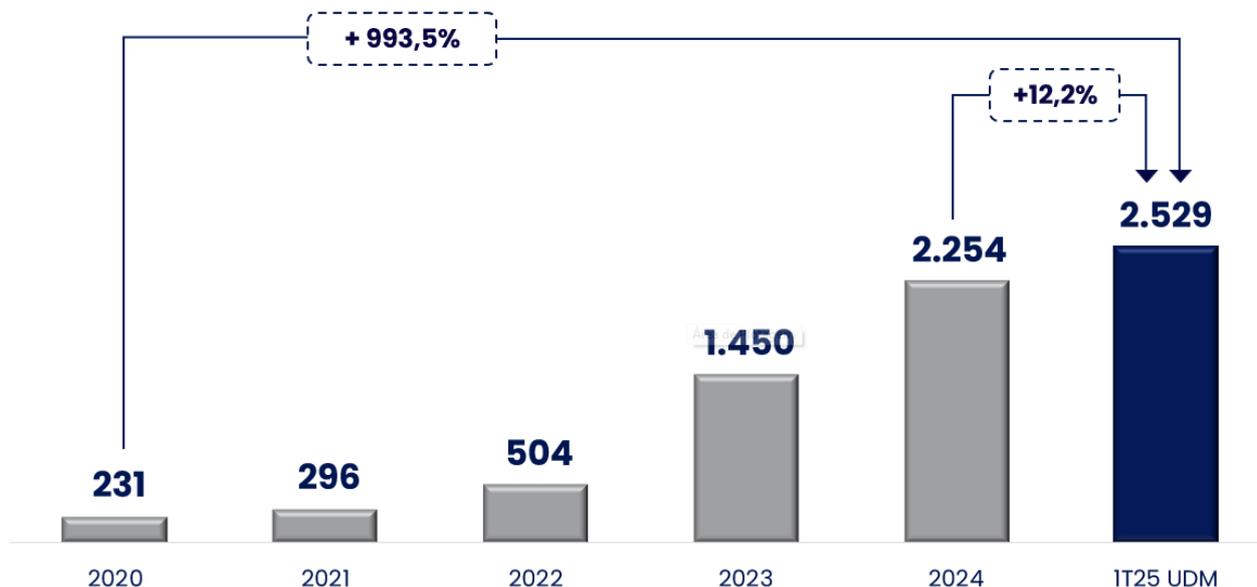
(R\$ MILHÕES)





## EVOLUÇÃO DA RECEITA REF

(R\$ MILHÕES)



# CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS

No 1T25, o custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados totalizou R\$ 408,6 milhões, correspondendo a 67,2% da receita líquida do período. Em comparação, no 1T24, esse valor foi de R\$ 334,1 milhões, representando 66,7% da receita líquida.

### Comparação trimestral:

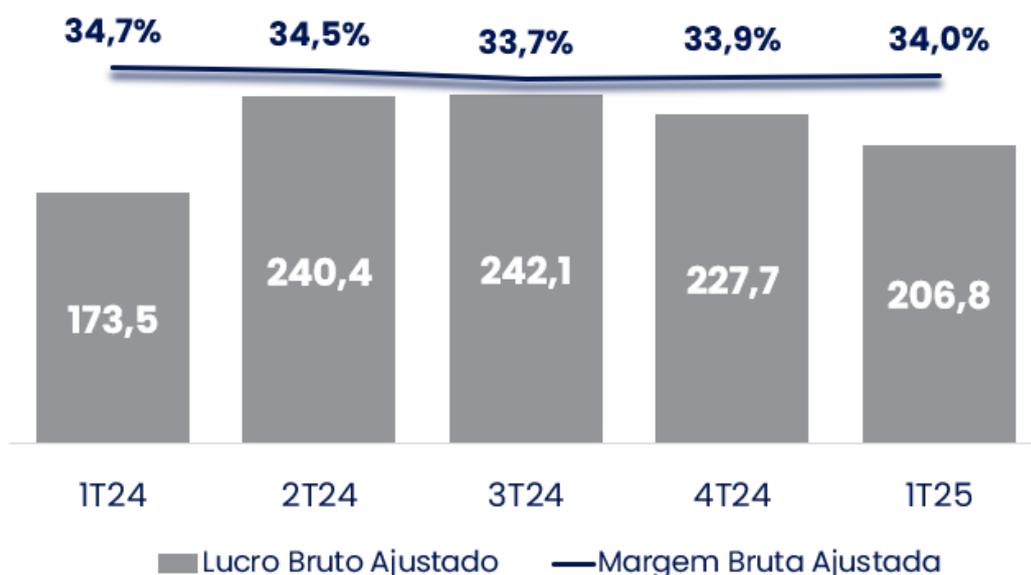
	1T25	4T24	Δ %	1T24	Δ %
Custo dos imóveis vendidos (R\$ milhões)	408,6	450,2	-9,2%	334,1	22,3%
% da receita líquida	67,2%	66,9%	0,3 pp	66,7%	0,5 pp



# LUCRO BRUTO & MARGEM BRUTA

## LUCRO BRUTO AJUSTADO

(R\$ milhões e %)



### Mercado Privado comparação trimestral:

	1T25	4T24	Δ %	1T24	Δ %
Lucro bruto ajustado (R\$ milhões)	179,8	190,0	-5,4%	170,6	5,4%
Margem bruta ajustada	36,5%	35,0%	1,5 pp	35,0%	1,5 pp

No 1T25, o lucro bruto ajustado de juros capitalizados do Mercado Privado atingiu R\$ 179,8 milhões e margem bruta ajustada de 36,5%.

### Pode Entrar comparação trimestral:

	1T25	4T24	Δ %	1T24	Δ %
Lucro bruto ajustado (R\$ milhões)	27,0	37,7	-28,5%	2,9	831,1%
Margem bruta ajustada	23,3%	29,2%	-5,9 pp	23,1%	0,2 pp



No 1T25, o lucro bruto ajustado de juros capitalizados do Pode Entrar atingiu R\$ 27,0 milhões e margem bruta ajustada de 23,3%. A queda da margem em relação ao trimestre anterior se deve ao pagamento da atualização monetária feita pela prefeitura no 4T24 referente aos empreendimentos lançados no 4T23. 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.

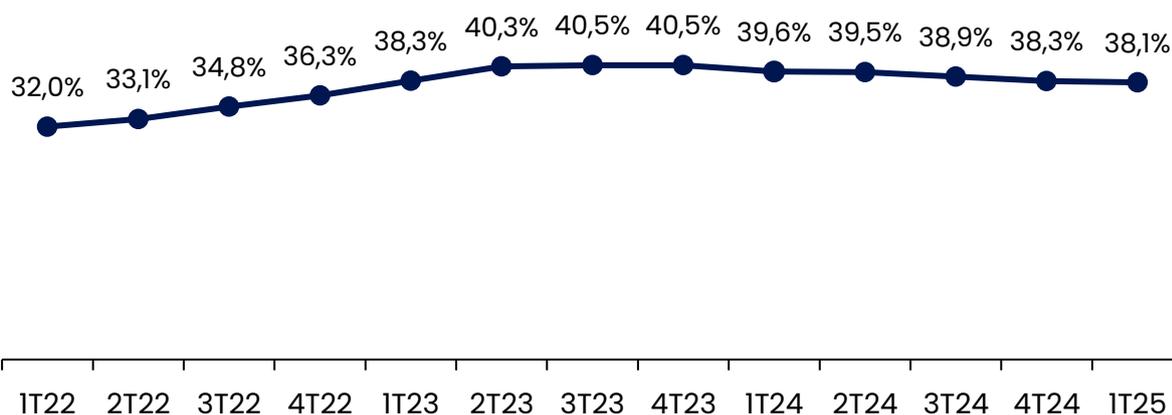
### Comparação trimestral total (Mercado Privado + Pode Entrar):

	1T25	4T24	Δ %	1T24	Δ %
Lucro bruto ajustado (R\$ milhões)	206,8	227,7	-9,2%	173,5	19,2%
Margem bruta ajustada	34,0%	33,9%	0,1 pp	34,7%	-0,7 pp

No 1T25, o lucro bruto ajustado de juros capitalizados atingiu R\$ 206,8 milhões e margem bruta ajustada de 34,0%.

## MARGEM REF (MERCADO PRIVADO)

(%)



Conforme detalhado na nota explicativa 24 “Receitas de vendas e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar”, este trimestre apresenta uma margem do resultado de exercícios futuros (margem REF) de 38,1%, excluindo os empreendimentos do Pode Entrar.

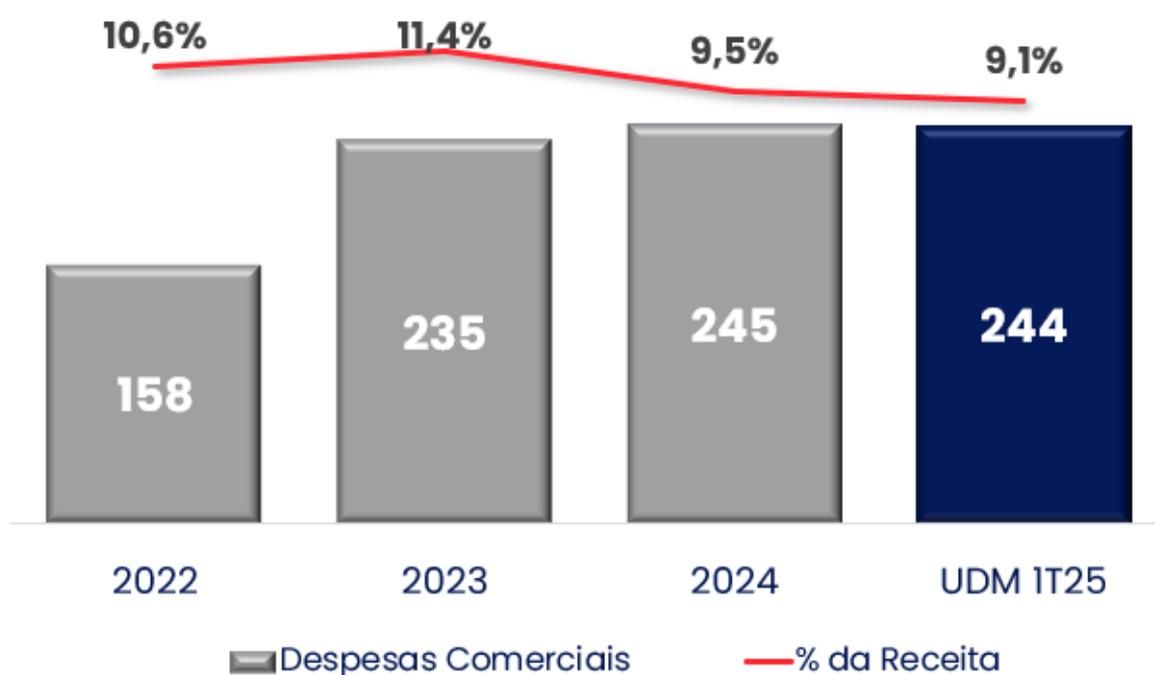
É importante salientar que o critério de apuração da margem REF é diferente da apuração da margem bruta e margem bruta ajustada. Veja esses critérios na nota explicativa 24 do ITR.



# DESPESAS OPERACIONAIS

Ao analisarmos as **despesas comerciais**, houve uma melhora na representatividade sobre a receita líquida quando comparado com o mesmo período do ano anterior. A diminuição foi de 2,1 pp, saindo de 10,9% da receita no 1T24 para 8,8% no 1T25, devido ao aumento na eficiência e ganhos de escala da empresa, decorrente do aumento constante de sua operação nos últimos anos e investimentos em novas tecnologias e processos na aquisição do cliente. Quando comparamos a representatividade sobre a receita líquida com o 4T24, o 1T25 apresentou aumento de 0,2 pp, passando de 8,6% para 8,8%.

Nas despesas comerciais, destacamos ganhos de escala e eficiência que têm sido consistentes ao longo dos trimestres. Uma análise da série histórica revela uma tendência clara de otimização do indicador de despesas comerciais sobre a receita, evidenciando o impacto positivo das medidas adotadas para aprimorar nossa performance operacional.



As **despesas administrativas** representaram 6,9% da receita líquida no 1T25, um aumento de 0,8 pp em relação ao trimestre anterior e uma queda de 0,3 pp quando comparado ao mesmo período do ano anterior.

O aumento das despesas administrativas está alinhado ao crescimento dos lançamentos, que vêm registrando uma taxa composta de crescimento de 51,3% desde 31/12/2022. Esse



ritmo acelerado e contínuo demanda uma estrutura administrativa mais robusta, capaz de atender às exigências operacionais, gerenciais e estratégicas.

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

### Comparação trimestral:

	1T25	% da Receita	4T24	% da Receita	Δ %	1T24	% da Receita	Δ %
<b>RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS (R\$ milhões)</b>	<b>103,7</b>	17,0%	<b>105,2</b>	15,6%	<b>-1,4%</b>	<b>109,2</b>	21,8%	<b>-5,1%</b>
Despesas comerciais (R\$ milhões)	53,8	8,8%	57,7	8,6%	-6,8%	54,8	10,9%	-1,7%
Despesas administrativas (R\$ milhões)	41,8	6,9%	41,3	6,1%	1,2%	36,1	7,2%	15,8%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas (R\$ milhões)	7,9	1,3%	4,3	0,6%	83,7%	18,4	3,7%	-57,1%

## RESULTADO OPERACIONAL

O resultado operacional do primeiro trimestre de 2025 foi de R\$ 96,0 milhões, com uma margem operacional de 15,8%, aumento de 4,3 pp em relação ao mesmo período do ano anterior.

### Comparação trimestral e anual:

	1T25	4T24	Δ %	1T24	Δ %
Resultado Operacional	96,0	117,1	-18,0%	57,2	67,7%
Margem Operacional	15,8%	17,4%	-1,6 pp	11,4%	4,3 pp



# RESULTADO FINANCEIRO

No trimestre, o resultado financeiro da Companhia totalizou R\$ 1,7 milhão, representando uma queda de R\$ 2,1 milhões em relação ao mesmo período do ano anterior, quando foi registrado um resultado de R\$ 3,8 milhão.

## Comparação trimestral e anual:

	1T25	4T24	Δ %	1T24	Δ %
RECEITAS (DESPESAS) FINANCEIRAS (R\$ milhões)	1,7	1,8	-4%	3,8	-55,9%
Despesas financeiras (R\$ milhões)	-20,7	-44,3	-53%	-6,8	206,8%
Receitas financeiras (R\$ milhões)	22,4	46,1	-51%	10,6	111,8%

# RESULTADO ANTES DO IR E DA CS

O resultado antes do imposto de renda e da contribuição social no 1T25 alcançou R\$ 97,7 milhões, representando um crescimento de 60,0% em relação aos R\$ 61,1 milhões registrados no 1T24. Quanto à representatividade sobre a receita líquida, observou-se um avanço de 3,9 pp, passando de 12,2% em 1T24 para 16,1% em 1T25.

## Comparação trimestral e anual:

	1T25	4T24	Δ %	1T24	Δ %
<b>Result. antes da contrib. social e imp. de renda (R\$ milhões)</b>	97,7	118,8	-17,8%	61,1	60,0%
% Receita Líquida	16,1%	17,7%	-1,6 pp	12,2%	3,9 pp



# IMPOSTO DE RENDA E CS

O imposto de renda e contribuição social no 1T25 foi R\$ 16,8 milhões, representando um aumento de 48,2% frente ao 1T24, e 10,0% frente ao trimestre anterior.

Comparação trimestral e anual:

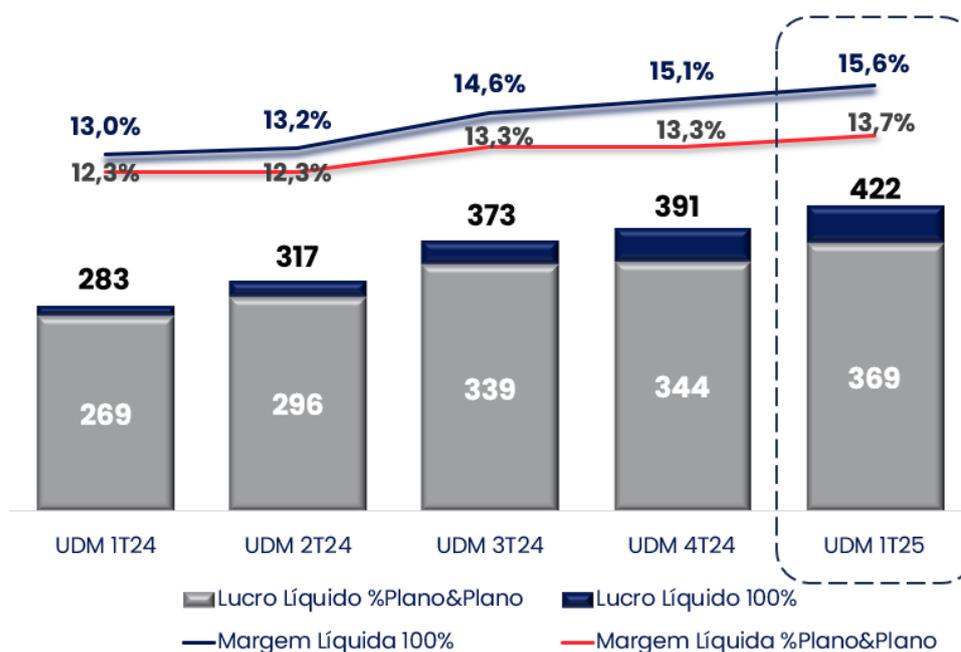
	1T25	4T24	Δ %	1T24	Δ %
<b>IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (R\$ milhões)</b>	16,8	15,3	10,0%	11,4	48,2%
Imposto de renda e contribuição social - corrente (R\$ milhões)	14,7	14,9	-1,0%	10,7	38,2%
Imposto de renda e contribuição social - diferido (R\$ milhões)	2,1	0,4	392,5%	0,7	199,5%

# LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

Comparando-se o acumulado de doze meses do primeiro trimestre de 2025 e do primeiro trimestre de 2024, tanto o lucro líquido %Plano&Plano quanto a margem líquida %Plano&Plano apresentaram aumentos, com o lucro passando de R\$ 269 milhões para R\$ 369 milhões e a margem de 12,7% para 13,7%.

## LUCRO E MARGEM LÍQUIDOS (UDM)

(UDM – R\$ milhões)





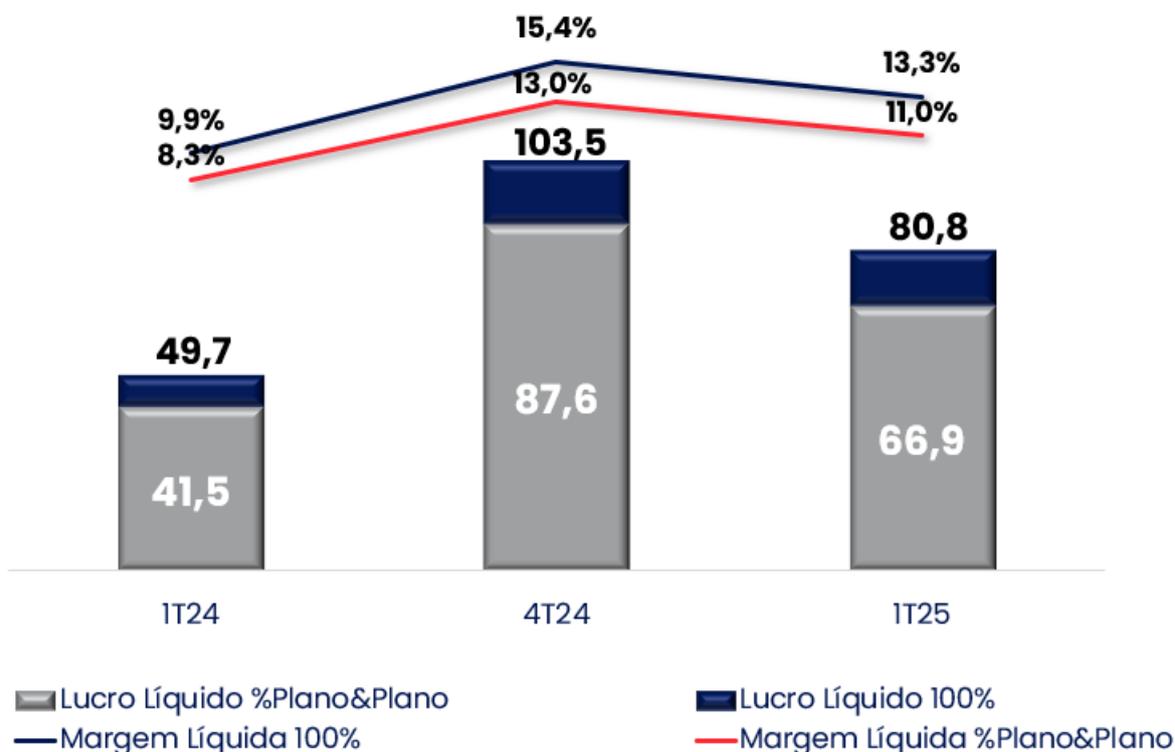
Na análise trimestral, o 1T25 apresentou um aumento de 62,7% no lucro líquido 100% em relação ao mesmo período do ano anterior. A margem líquida 100% do 1T25 apresentou um ganho de 3,4 pp em relação ao mesmo período do ano anterior, passando de 9,9% no 1T24 para 13,3% no 1T25.

### Comparação trimestral e anual:

	1T25	4T24	Δ %	1T24	Δ %
<b>Lucro líquido 100% (R\$ milhões)</b>	80,8	103,5	-21,9%	49,7	62,7%
Margem líquida 100%	13,3%	15,4%	-2,1 pp	9,9%	3,4 pp
<b>Lucro líquido %Plano&amp;Plano (R\$ milhões)</b>	66,9	87,6	-23,6%	41,5	61,3%
Margem líquida %Plano&Plano	11,0%	13,0%	-2,0 pp	8,3%	2,7 pp

## LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

(Trimestral - R\$ milhões)





# EBITDA

No 1T25, a Companhia reportou um EBITDA Ajustado de juros capitalizados, de R\$ 95,2 milhões, representando um acréscimo de R\$ 34,7 milhões em relação ao mesmo período do ano anterior. A margem EBITDA Ajustado atingiu 15,6%, registrando um aumento de 3,6 pp em comparação a 1T24.

<b>EBITDA (em reais mil, exceto quando especificado)</b>	<b>1T25</b>	<b>4T24</b>	<b>Δ %</b>	<b>1T24</b>	<b>Δ %</b>
Lucro líquido do exercício	66,9	87,6	-23,6%	41,5	61,3%
(+) Depreciação e amortização	6,0	3,9	54,9%	4,4	35,6%
(+) Imposto de renda e contribuição social	16,8	15,3	10,0%	11,4	48,2%
(+) Despesas financeiras, líquidas	-1,7	-1,8	-4,3%	-3,8	-55,9%
<b>EBITDA</b>	<b>88,1</b>	<b>105,0</b>	<b>-16,1%</b>	<b>53,4</b>	<b>64,8%</b>
Encargos financeiros apropriados (juros financiamento) <sup>1</sup>	7,1	5,4	30,9%	7,0	1,4%
<b>EBITDA ajustado<sup>2</sup></b>	<b>95,2</b>	<b>110,5</b>	<b>-13,8%</b>	<b>60,5</b>	<b>57,4%</b>
<b>Margem EBITDA ajustado (%)</b>	<b>15,6%</b>	<b>16,4%</b>	<b>-0,8 pp</b>	<b>12,1%</b>	<b>3,6 pp</b>

<sup>1</sup> 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. <sup>2</sup> Contempla a norma que regula o tratamento contábil das Operações de Arrendamento Mercantil (IFRS 16/CPC 06 (R2) emitida pelo IASB e CPC, que entrou em vigor a parti de 1º de janeiro de 2019. Esta norma foi adotada pela Companhia em 1º de janeiro de 2020.



# ENDIVIDAMENTO

Em 31/03/2025, a dívida bruta somava R\$ 621,7 milhões. Considerando caixa e equivalentes de caixa de R\$ 465,3 milhões, a **Companhia atingiu uma dívida líquida de R\$ 156,5 milhões ao final do 1T25**. Com isso, a relação dívida líquida sobre patrimônio líquido ficou em 15,4%. Esses números de endividamento não incluem arrendamentos a pagar.

Dívida Líquida (R\$ mil)	31/03/2025	31/12/2024	Δ %	31/03/2024	Δ %
Dívida Total	598,3	588,8	1,6%	369,8	61,8%
(+/-) Ajuste a Valor justo (Instrumentos Financeiros)	23,4	26,9	-13,1%	0,0	0,0%
<b>Dívida Bruta</b>	<b>621,7</b>	<b>615,7</b>	<b>1,0%</b>	<b>369,8</b>	<b>68,1%</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	464,8	801,5	-42,0%	282,8	64,4%
<b>Dívida (Caixa) Líquida</b>	<b>156,9</b>	<b>-185,7</b>	<b>-184,5%</b>	<b>87,1</b>	<b>80,3%</b>
Patrimônio Líquido + Minoritários	856,1	915,6	-5,5%	652,8	32,5%
<b>Dívida (Caixa) Líquida / Patrimônio Líquido</b>	<b>18,1%</b>	<b>-20,3%</b>	<b>38,4 pp</b>	<b>13,3%</b>	<b>4,8 pp</b>
Grau de Alavancagem [DL / (DL + PL)]	15,4%	-25,4%	40,8 pp	11,8%	3,6 pp

# PATRIMÔNIO LÍQUIDO

No 1T25, o Patrimônio Líquido **%Plano&Plano** totalizou R\$ 801,6 milhões, 28,6% acima dos R\$ 623,2 milhões em 31 de março de 2024, e 5,4% inferior aos R\$ 847,2 milhões em 31 de dezembro de 2024. **A rentabilidade sobre o patrimônio líquido médio atingiu 51,8% para os últimos 12 meses**, uma das melhores do setor ao considerarmos os resultados das empresas de capital aberto.

# RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

Em conformidade com a Resolução CVM nº 162/22 informamos que os auditores independentes da Grant Thornton Brasil não prestaram, durante o período de 3 meses findos de 31 de março de 2025, outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.



# ANEXO 1

## BALANÇO PATRIMONIAL (R\$ milhões)

ATIVO (em R\$ mil, exceto %)	1T25	4T24	Δ %	1T24	Δ %
<b>ATIVO CIRCULANTE</b>	<b>2.122,0</b>	<b>2.194,9</b>	<b>-3,3%</b>	<b>1.769,2</b>	<b>19,9%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	415,9	733,8	-43,3%	213,6	94,7%
Aplicações financeiras com restrições	48,9	67,7	-27,8%	69,2	-29,4%
Contas a receber	626,3	566,0	10,7%	519,5	20,6%
Imóveis a comercializar	936,8	760,3	23,2%	906,7	3,3%
Tributos a recuperar	4,7	3,4	37,1%	11,0	-57,6%
Outros créditos	89,4	63,8	40,3%	49,2	81,9%
<b>ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>379,6</b>	<b>386,3</b>	<b>-1,7%</b>	<b>260,3</b>	<b>45,8%</b>
Aplicações financeiras	0,6	0,6	0,0%	0,6	2,9%
Contas a receber	278,6	261,2	6,7%	158,6	75,7%
Imóveis a comercializar	26,0	51,9	-49,9%	47,3	-45,3%
Tributos a recuperar	7,8	6,6	17,6%	0,0	100,0%
Partes relacionadas	1,7	1,4	21,4%	0,0	100,0%
Investimentos	1,7	1,8	-5,4%	1,1	56,6%
Ativos de direito de uso	19,2	20,3	-5,2%	22,8	-15,7%
Imobilizado	27,9	26,3	6,1%	19,0	46,7%
Intangível	16,1	16,4	-1,8%	11,0	46,2%
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>2.501,6</b>	<b>2.581,2</b>	<b>-3,1%</b>	<b>2.029,5</b>	<b>23,3%</b>



<b>PASSIVO (em R\$ mil, exceto %)</b>	<b>1T25</b>	<b>4T24</b>	<b>Δ %</b>	<b>1T24</b>	<b>Δ %</b>
<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>	<b>680,2</b>	<b>593,4</b>	<b>14,6%</b>	<b>622,9</b>	<b>9,2%</b>
Empréstimos e financiamentos	0,0	0,0	0,0%	125,4	-100,0%
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	31,5	30,2	4,3%	0,0	100,0%
Instrumentos financeiros derivativos	2,1	2,4	-13,9%	0,0	100,0%
Fornecedores	75,9	69,4	9,4%	63,6	19,3%
Credores a pagar por aquisição de imóveis	365,4	163,2	123,9%	185,9	96,5%
Obrigações trabalhistas e sociais	47,2	44,4	6,3%	31,5	49,8%
Obrigações tributárias	17,0	17,4	-2,4%	10,1	67,7%
Adiantamentos de clientes	61,0	97,3	-37,3%	142,0	-57,0%
Impostos e contribuições diferidos	28,5	24,4	17,2%	14,1	102,9%
Partes relacionadas	8,2	17,0	51,8%	8,2	0,0%
Provisões diversas	40,5	40,4	0,4%	39,4	2,9%
Provisão para distratos	0,0	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Dividendos a pagar	0,0	83,9	-100,0%	0,0	0,0%
Arrendamentos a pagar	2,9	3,6	-18,6%	2,7	8,9%
<b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>956,3</b>	<b>1.072,1</b>	<b>-10,8%</b>	<b>753,8</b>	<b>26,9%</b>
Empréstimos e financiamentos	238,9	229,4	4,1%	244,4	-2,3%
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	328,0	329,2	-0,4%	0,0	100,0%
Instrumentos financeiros derivativos	20,5	24,5	-16,3%	0,0	100,0%
Fornecedores	0,0	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Credores a pagar por aquisição de imóveis	261,3	381,0	-31,4%	433,0	-39,6%
Impostos e contribuições diferidos	12,5	12,2	2,6%	16,0	-21,8%
Partes relacionadas	42,8	44,1	-2,9%	2,4	1683,3%
Outros débitos com terceiros - SCPs	5,2	4,3	21,5%	14,5	-63,8%
Provisões diversas	23,2	23,2	0,0%	17,1	36,2%
Provisão para contingências	4,3	4,2	3,1%	4,2	2,9%
Provisões para perdas em investimentos	0,0	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Arrendamentos a pagar	19,6	19,9	-1,8%	22,2	-11,7%
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>865,1</b>	<b>915,6</b>	<b>-5,5%</b>	<b>652,8</b>	<b>32,5%</b>
Capital social	175,2	175,2	0,0%	175,2	0,0%
Custo com emissão de ações	-7,0	-7,0	0,0%	-7,0	0,0%
Ações em tesouraria	-14,8	-16,3	9,1%	-19,2	22,8%
Reserva de capital	7,5	7,2	3,7%	5,8	28,7%
Transação de capital entre sócios	-14,5	-14,5	0,0%	-14,5	0,0%
Reservas de lucros	655,2	702,6	-6,7%	482,8	35,7%
<b>Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores</b>	<b>801,6</b>	<b>847,2</b>	<b>-5,4%</b>	<b>623,2</b>	<b>28,6%</b>
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas não controladores	63,5	68,4	-7,1%	29,7	114,1%
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>865,1</b>	<b>915,6</b>	<b>-5,5%</b>	<b>652,8</b>	<b>32,5%</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>2.501,6</b>	<b>2.581,2</b>	<b>-3,1%</b>	<b>2.029,5</b>	<b>23,3%</b>



# ANEXO 2

## DEMONSTRATIVO DE RESULTADO (R\$ milhões)

(em R\$ mil, exceto %)	1T25	4T24	Δ %	1T24	Δ %
<b>Receita líquida</b>	<b>608,3</b>	<b>672,4</b>	<b>-9,5%</b>	<b>500,5</b>	<b>21,5%</b>
Custos dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	-408,6	-450,2	-9,2%	-334,1	22,3%
<i>% Receita Líquida</i>	-67,2%	-66,9%	-0,2 pp	-66,7%	-0,4 pp
<b>Lucro bruto</b>	<b>199,7</b>	<b>222,3</b>	<b>-10,2%</b>	<b>166,5</b>	<b>20,0%</b>
<i>Margem Bruta</i>	32,8%	33,1%	-0,2 pp	33,3%	-0,4 pp
<b>Despesas (receitas) operacionais</b>	<b>-103,7</b>	<b>-105,2</b>	<b>-1,4%</b>	<b>-109,2</b>	<b>-5,1%</b>
Despesas comerciais	-53,8	-57,7	-6,8%	-54,8	-1,7%
Despesas gerais e administrativas	-41,8	-41,3	1,2%	-36,1	15,8%
Resultado da Equivalência Patrimonial	-0,1	-1,9	-95,0%	0,0	0,0%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	-7,9	-4,3	85,0%	-18,4	-56,7%
<i>% Receita Líquida</i>	-17,0%	-15,6%	-1,4 pp	-21,8%	4,8 pp
<b>Resultado operacional</b>	<b>96,0</b>	<b>117,1</b>	<b>-18,0%</b>	<b>57,2</b>	<b>67,7%</b>
<i>Margem Operacional</i>	15,8%	17,4%	-1,6 pp	11,4%	4,3 pp
<b>Receitas (despesas) financeiras</b>	<b>1,7</b>	<b>1,8</b>	<b>-4,3%</b>	<b>3,8</b>	<b>-55,9%</b>
Receitas financeiras	18,1	46,1	-60,7%	10,6	71,0%
Despesas financeiras	-16,4	-44,3	-63,0%	-6,8	142,8%
<i>% Receita Líquida</i>	0,3%	0,3%	0,0 pp	0,8%	-0,5 pp
<b>Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>97,7</b>	<b>118,8</b>	<b>-17,8%</b>	<b>61,1</b>	<b>60,0%</b>
<i>% Receita Líquida</i>	16,1%	17,7%	-1,6 pp	12,2%	3,9 pp
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>	<b>-16,8</b>	<b>-15,3</b>	<b>10,0%</b>	<b>-11,4</b>	<b>48,2%</b>
Imposto de renda e contribuição social - corrente	-14,7	-14,9	-1,0%	-10,7	38,2%
Imposto de renda e contribuição social - diferido	-2,1	-0,4	392,4%	-0,7	199,4%
<b>Lucro Líquido 100%</b>	<b>80,8</b>	<b>103,5</b>	<b>-21,9%</b>	<b>49,7</b>	<b>62,7%</b>
<i>Margem Líquida 100%</i>	13,3%	15,4%	-2,1 pp	9,9%	3,4 pp
Participação de não controladores	-13,9	-15,9	-12,5%	-8,2	69,8%
<b>Lucro líquido do exercício (acionistas controladores)</b>	<b>66,9</b>	<b>87,6</b>	<b>-23,6%</b>	<b>41,5</b>	<b>61,3%</b>
<i>Margem Líquida</i>	11,0%	13,0%	-2,0 pp	8,3%	2,7 pp



# GLOSSÁRIO

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

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

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

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

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

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

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

**Landbank:** estoque de terrenos disponíveis para lançamentos futuros.

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

**SFH:** Sistema Financeiro da Habitação.

**INCC:** Índice Nacional de Custo da Construção.

**IPCA:** Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo.

**UDM:** Últimos doze meses.

**Programa MCMV:** Programa Minha Casa Minha Vida



## Equipe de Relações com Investidores

[ri.planoeplano.com.br](http://ri.planoeplano.com.br)  
[ri@planoeplano.com.br](mailto:ri@planoeplano.com.br)



[B]<sup>3</sup> ISE B3 IDIVERSA B3 ICON B3 IBRA B3 IMOB B3 SMLL B3 IGCT B3 INDX B3 ITAG B3 IGPTWB3

