

PRÉVIA OPERACIONAL 4º TRIMESTRE | 2022



Há 25 anos
construindo apartamentos
e entregando sonhos.

 **PLANO & PLANO**

**PLANO&PLANO TEM VENDA RECORDE R\$ 519 MILHÕES E
LANÇAMENTO RECORDE DE R\$ 720 MILHÕES NO QUARTO TRIMESTRE,
REPRESENTANDO CRESCIMENTOS DE 70% E 27%, RESPECTIVAMENTE.**

São Paulo, 16 de janeiro de 2023 - A **Plano&Plano** Desenvolvimento Imobiliário S.A. (B3: PLPL3), comunica a prévia de seus resultados operacionais do 4º trimestre de 2022 (4T22), em comparação ao mesmo período de 2021 (4T21).

Os dados divulgados nesta prévia estão sujeitos à revisão da auditoria e eventual alteração. Os resultados financeiros completos serão divulgados oportunamente e podem ser influenciados por diversos fatores, tais como política de preços, custos de construção, condições de financiamento, entre outros.

VENDAS

As vendas líquidas (100% **Plano&Plano**) contratadas no quarto trimestre de 2022 alcançaram R\$ 518,5 milhões, valor 70,3% superior ao registrado no 4T21 (R\$ 304,5 milhões). Ao comparar com o 3T22 a Companhia obteve um aumento de 23,3%. Este resultado estabelece mais uma vez um recorde de vendas trimestrais para a **Plano&Plano**. No acumulado do ano, as vendas líquidas somam R\$ 1.690,1 milhões, representando um crescimento de 27,4% em relação ao acumulado no mesmo período de 2021 (R\$ 1.327,1 milhões).

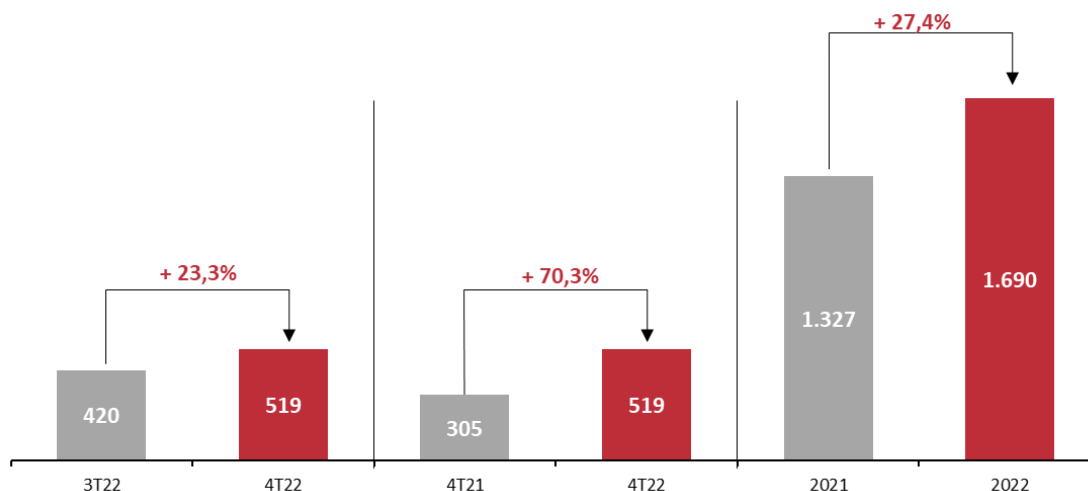
Quanto ao preço médio das unidades comercializadas, o 4T22 registrou R\$ 200,8 mil, um aumento de 6,7% em comparação ao mesmo período do ano anterior. No acumulado do ano, o valor foi de R\$ 196,9 mil, um crescimento de 7,7% em comparação com os R\$ 182,7 mil do mesmo período de 2021.

	4T22	3T22	Δ %	4T21	Δ %	2022	2021	Δ %
Vendas Contratadas Brutas (R\$ mil)	542.108	461.420	17,5%	336.676	61,0%	1.807.205	1.458.009	24,0%
Vendas Contratadas Brutas (Unid.)	2.700	2.324	16,2%	1.803	49,8%	9.200	8.019	14,7%
Distratos (R\$ mil)	23.572	40.949	-42,4%	32.147	-26,7%	117.137	130.936	-10,5%
Distratos (Unid.)	118	211	-44,1%	185	-36,2%	615	757	-18,8%
Vendas Líquidas 100% Plano&Plano (R\$ mil)	518.536	420.471	23,3%	304.529	70,3%	1.690.068	1.327.074	27,4%
Vendas Líquidas 100% Plano&Plano (Unid.)	2.582	2.113	22,2%	1.618	59,6%	8.585	7.262	18,2%
Preço Venda Médio (R\$ mil/unid.)	200,8	199,0	0,9%	188,2	6,7%	196,9	182,7	7,7%
Distratos / Vendas Brutas (%)	4,3%	8,9%	-4,5 pp	9,5%	-5,2 pp	6,5%	9,0%	-2,5 pp

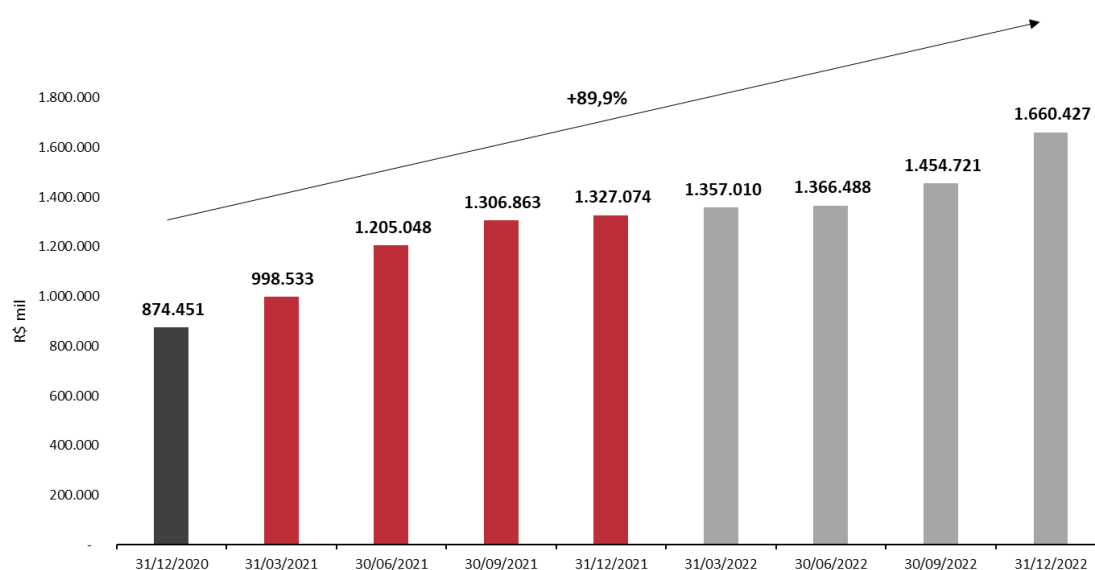


VENDAS LÍQUIDAS (R\$ MILHÕES)

100% Plano&Plano



HISTÓRICO DE VENDAS LÍQUIDAS ACUMULADAS NOS ÚLTIMOS DOZE MESES (% P&P)



A Companhia obteve um crescimento sustentável e constante de suas vendas líquidas (% Plano&Plano) ao longo dos últimos períodos. Ao analisarmos as vendas líquidas dos últimos doze meses desde 31/12/2020, a Companhia cresceu a uma taxa composta de **8,35% ao trimestre** ou **37,80% ao ano**, acumulando 89,9% no período de 8 trimestres.



LANÇAMENTOS

No quarto trimestre, a Companhia realizou 08 lançamentos, o que proporcionou um volume geral de vendas (VGV) de R\$ 719,7 milhões, incluindo permuta física. Esse valor é 69,8% maior em relação aos R\$ 423,8 milhões lançados no 3T22. No acumulado do ano o VGV encontra-se em R\$ 1.805,3 milhões, um aumento de 23,5% frente ao mesmo período de 2021.

Quanto ao preço médio dos lançamentos, o 4T22 registrou uma leve queda de 0,3% em relação ao mesmo período do ano anterior, ficando em R\$ 208,1 mil. No acumulado do ano, o valor se encontra em R\$ 206,8 mil, representando um crescimento de 1,6% frente ao mesmo período acumulado de 2021.

No mês de dezembro a **Plano&Plano** apresentou na zona norte de São Paulo no bairro da Vila Maria um dos seus maiores lançamentos de 2022. Enquadrado no programa federal Casa Verde e Amarela, o empreendimento Novo Mundo, com entrega prevista para 2024 e um VGV de R\$ 275 milhões, terá uma estrutura completa de lazer em um dos empreendimentos mais baratos da cidade de São Paulo.

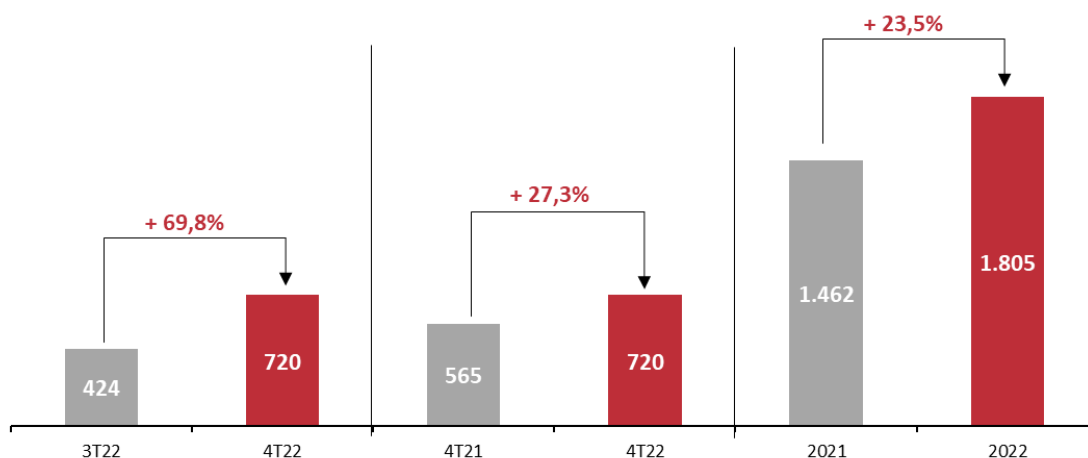
Com um total de 1.442 unidades, divididas em três condomínios, os apartamentos terão dois dormitórios e uma estrutura que inclui espaços de bem-estar, horta, minimercado, *rooftop*, churrasqueira, *cowoking* e mais 12 opções de áreas comuns, incluindo segurança 24 horas.

O Novo Mundo chega com a proposta de ser um imóvel em um condomínio completo para diversos formatos de família, e um dos mais acessíveis da Capital, adequado ao poder de compra dos clientes da região com um ticket médio mais baixo que a média dos lançamentos de 2022, e com rentabilidade esperada nos patamares usuais da Companhia.



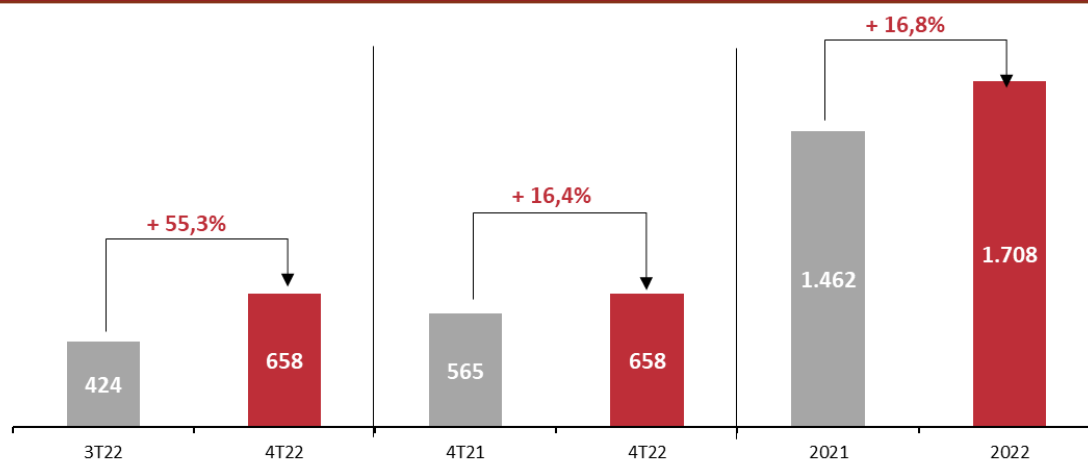
LANÇAMENTOS (R\$ MILHÕES)

100% Plano&Plano



LANÇAMENTOS (R\$ MILHÕES)

% Plano&Plano



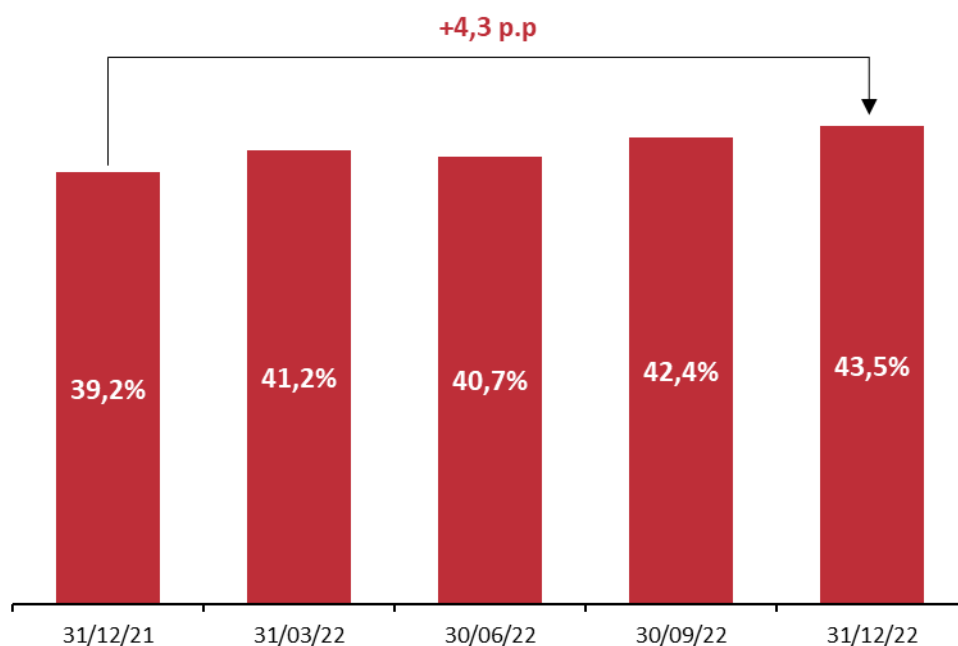
	4T22	3T22	Δ %	4T21	Δ %	2022	2021	Δ %
Lançamentos (fases)	8	6	33,3%	10	-20,0%	22	28	-21,4%
VGv 100% Plano&Plano (R\$ mil)	719.724	423.810	69,8%	565.366	27,3%	1.805.280	1.462.036	23,5%
Unidades	3.458	1.920	80,1%	2.707	27,7%	8.728	7.185	21,5%
Preço Venda Médio (R\$/unidade)	208,1	220,7	-5,7%	208,9	-0,3%	206,8	203,5	1,6%
Média de Unidades por Lanç.	432	320	35,1%	271	59,7%	397	257	54,6%
VGv % Plano&Plano (R\$ mil)	658.283	423.810	55,3%	565.366	16,4%	1.707.595	1.462.036	16,8%
Participação % Plano&Plano	91,5%	100,0%	-8.5 pp	100,0%	-8.5 pp	94,6%	100,0%	-5.4 pp



VENDAS SOBRE OFERTA (VSO)

Em 31/12/2022, o indicador de Vendas Sobre Oferta (VSO) dos últimos 12 (doze) meses foi de 43,5%. Ao comparar com trimestre anterior, houve um aumento de 1,1 p.p. no VSO em relação aos 42,4% de 30/09/2022. Quando comparado com 31/12/2021 o aumento foi de 4,3 p.p o que representa uma melhoria na performance de vendas da Companhia.

VENDAS SOBRE OFERTA (ÚLTIMOS 12 MESES)

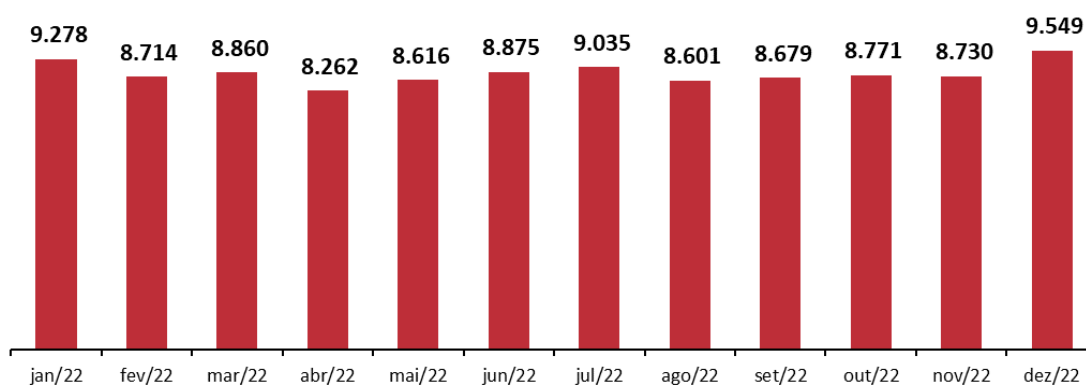


ESTOQUE DISPONÍVEL PARA VENDA

A Companhia encerrou o quarto trimestre com 9.549 unidades e um VGV de R\$ 2,3 bilhões em estoque disponível para venda. Esses números representam um aumento de 10,0% em unidades e um aumento de 11,4% em VGV quando comparados com 30/09/2022. A companhia possui 2,0% de estoque pronto (unidades) ao final do 4T22, um valor 0,6 pp menor em comparação ao encerramento do 3T22.

Parte do aumento do estoque se deve ao empreendimento Novo Mundo, pois suas 1.442 unidades entram na base de cálculo do trimestre, porém o período para as vendas foi reduzido devido ao lançamento ter ocorrido em dezembro.

ESTOQUE (UNIDADES)



	31/12/2022	30/09/2022	Δ %	31/12/2021	Δ %
Estoque VGV (R\$ milhões)	2.279	2.046	11,4%	2.095	8,8%
Estoque (Unid.)	9.549	8.679	10,0%	9.477	0,8%
Unid. em Construção / Total de Unid. Disp. (%)	98,0%	97,4%	0,6 pp	99,0%	-1 pp
Unid. Prontas / Total de Unid. Dispo. (%)	2,0%	2,6%	-0,6 pp	1,0%	1 pp

BANCO DE TERRENOS

Ao final do 4T22, o estoque de terrenos somava 1,2 milhões de metros quadrados, com potencial de vendas total de R\$ 11,9 bilhões.

Durante o 4T22, a Companhia adquiriu oito novos terrenos em São Paulo. O estoque de terrenos está concentrado na região metropolitana de São Paulo, sendo 96% do número de terrenos e 93% do VGV potencial localizados no município de São Paulo. Do custo de aquisição de todo o *landbank*, 5% será pago em caixa antes dos respectivos lançamentos e 95% será pago a prazo proporcionalmente ao recebimento de caixa referente às vendas efetuadas, na chamada “permuta financeira”.

OBRAS

Ao final do quarto trimestre de 2022, o total de canteiros sob gestão do departamento de engenharia da **Plano&Plano** era de 50 unidades, frente aos 43 no final do terceiro trimestre de 2022. A Companhia possuía 19.864 unidades em construção ao final do 4T22.



Há 25 anos
construindo apartamentos
e entregando sonhos.



ENDEREÇO

Rua Samuel Morse, 74, Conj. 132
São Paulo - SP, CEP: 04576-060



ri.planoeplano.com.br



Listada no Novo Mercado da B3 | **PLPL3**

Operating Results Preview **4th QUARTER | 2022**



**Building Apartments
and delivering dreams
for 25 years.**

**PLANO&PLANO REGISTERS RECORD SALES OF BRL 519 MILLION AND
RECORD LAUNCHES OF BRL 720 MILLION IN THE FOURTH QUARTER,
REPRESENTING GROWTH OF 70% AND 27% RESPECTIVELY.**

São Paulo, January 16th, 2022 - **Plano&Plano** Desenvolvimento Imobiliário S.A. (B3: PLPL3), reports the preview of its operating results for the fourth quarter of 2022 (4Q22), compared to the same period of 2021 (4Q21).

The data disclosed in this preview are subject to audit review and possible changes. The full financial results will be disclosed in due course and may be influenced by several factors, such as pricing policy, construction costs, financing conditions, among others.

SALES

Net sales (100% **Plano&Plano**) contracted in the fourth quarter of 2022 reached BRL 518,5 million, 70,3% higher than in 4Q21 (BRL 304,5 million). When compared to 3Q22, the Company obtained an increase of 23,3%. This result once again sets a quarterly sales record for **Plano&Plano**. In the year, net sales totaled BRL 1,690,1 million, representing an increase of 27,4% compared to the same period of 2021 (R\$ 1,327,1 million).

Regarding the unit sold's average price, 4Q22 recorded BRL 200,8, an increase of 6,7% compared to the same period of the previous year. In the year, the value was BRL 196,9 thousand, an increase of 7,7% compared to BRL 182,7 thousand in the same period of 2021.

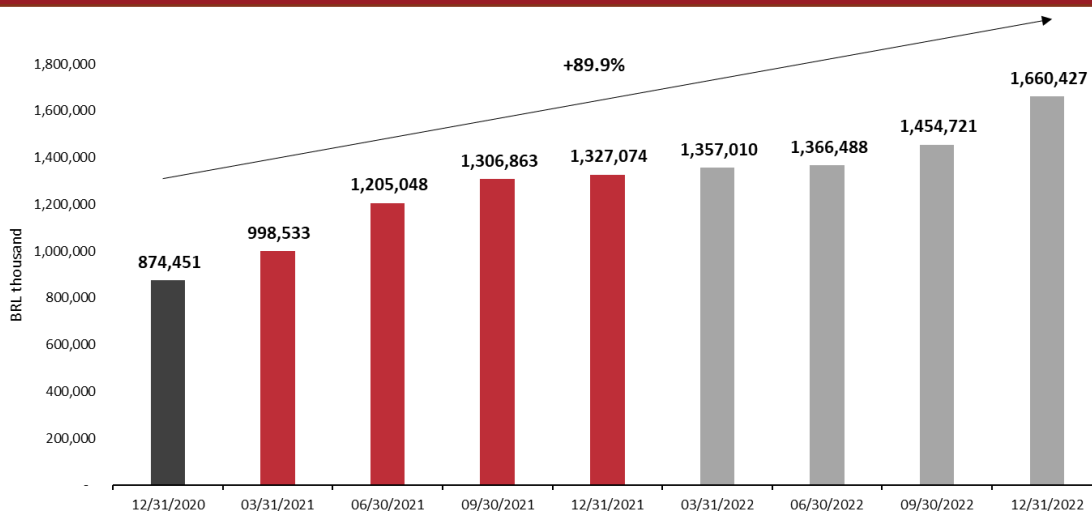
	4Q22	3Q22	Δ %	4Q21	Δ %	2022	2021	Δ %
Gross Contracted Sales (BRL thousand)	542,108	461,420	17.5%	336,676	61.0%	1,807,205	1,458,009	24.0%
Gross Contracted Sales (Units)	2,700	2,324	16.2%	1,803	49.8%	9,200	8,019	14.7%
Cancellations (BRL)	23,572	40,949	-42.4%	32,147	-26.7%	117,137	130,936	-10.5%
Cancellations (Units)	118	211	-44.1%	185	-36.2%	615	757	-18.8%
Net Sales 100% Plano&Plano (BRL thousand)	518,536	420,471	23.3%	304,529	70.3%	1,690,068	1,327,074	27.4%
Net Sales 100% Plano&Plano (Units)	2,582	2,113	22.2%	1,618	59.6%	8,585	7,262	18.2%
Average Ticket (BRL thousand / Units)	200.8	199.0	0.9%	188.2	6.7%	196.9	182.7	7.7%
Cancellations / Gross Sales (%)	4.3%	8.9%	-4,5 pp	9.5%	-5,2 pp	6.5%	9.0%	-2,5 pp

NET SALES (BRL MILLION)

100% Plano&Plano



LAST 12 MONTHS HISTORICAL NET SALES (% P&P)



The Company has achieved a sustainable and steady growth of its net sales over the last periods. When analyzing net sales in the last 12 months since 12/31/2020, the Company grew at a compound rate of **8.35% per quarter** or **37.80% per year**, accumulating 89.9% in the past 8 quarters.

LAUNCHES

In the fourth quarter, the Company made 08 launches, which provided a potential sales volume (PSV) of BRL 719,7 million, including physical swaps. This amount is 69,8% higher in comparison to the BRL 423,8 million posted in the fourth quarter of 2022. Year to date, the PSV is BRL 1805,3 million, an increase of 23,5% compared to the same period in 2021.

As for the apartment average price for the units launched, 4Q22 recorded BRL 208,1 thousand, a small decrease of 0,3% compared to the same period of the previous year. Year to date (YTD), the value is BRL 206,8 thousand, representing an increase of 1,6% compared to 2022.

In December, **Plano&Plano** launched in the northern area of São Paulo in the neighborhood of Vila Maria one of its biggest projects of 2022. Framed in the federal program *Casa Verde e Amarela*, the *Novo Mundo* project, with delivery scheduled for 2024 and a PSV of BRL 275 million, will have a complete leisure structure and is one of the most affordable projects launched in the city of São Paulo in 2022.

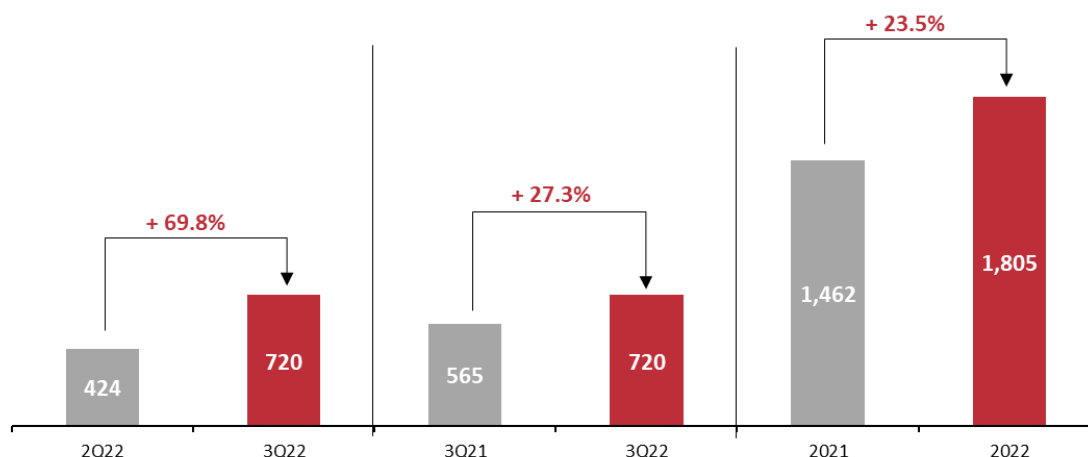
With a total of 1,442 units, divided into three condominiums, the apartments will have two bedrooms and a structure that includes wellness spaces, vegetable garden, minimarket, barbecue grill, co-working and 12 options of common areas, including 24-hour security.

The *Novo Mundo* arrives with the proposal of being a property in a complete condominium for various family formats, and one of the most affordable in the city, suitable for the purchasing power of customers in the region with an average ticket lower than the average of the 2022 launches, and with expected profitability at the company's regular levels.



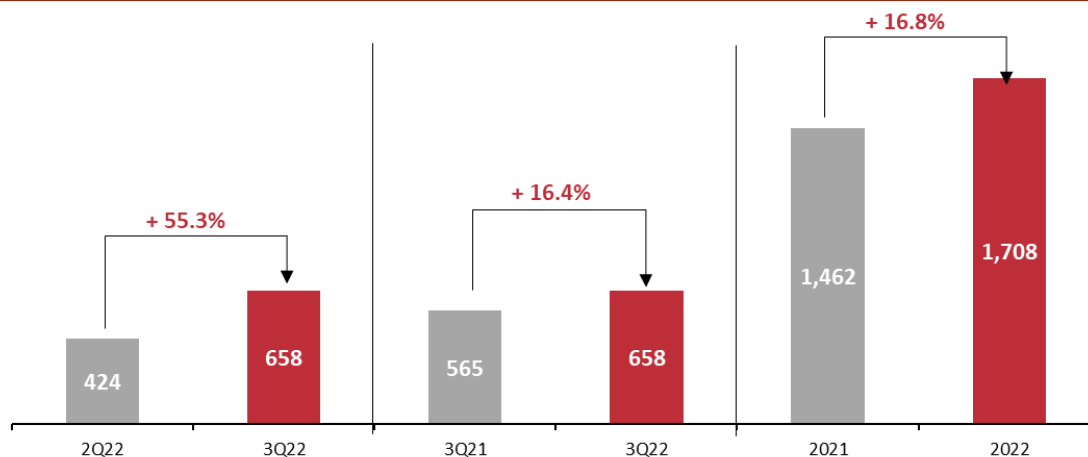
LAUNCHES (BRL MILLION)

100% Plano&Plano



LAUNCHES (BRL MILLION)

% Plano&Plano

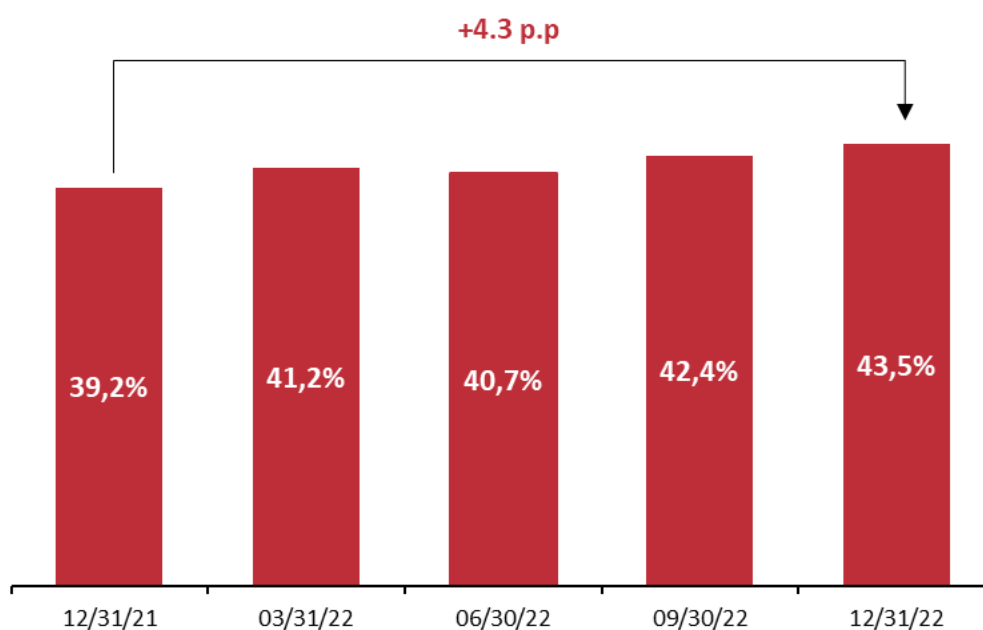


	4Q22	3Q22	Δ %	4Q21	Δ %	2022	2021	Δ %
Launches (phases)	8	6	33,3%	10	-20,0%	22	28	-21,4%
PSV 100% Plano&Plano (BRL thousand)	719.724	423.810	69,8%	565.366	27,3%	1.805.280	1.462.036	23,5%
Units	3.458	1.920	80,1%	2.707	27,7%	8.728	7.185	21,5%
Average Ticket (BRL thousand / Units)	208,1	220,7	-5,7%	208,9	-0,3%	206,8	203,5	1,6%
Average Units by Launch	432	320	35,1%	271	59,7%	397	257	54,6%
PSV % Plano&Plano (BRL thousand)	658.283	423.810	55,3%	565.366	16,4%	1.707.595	1.462.036	16,8%
Share % Plano&Plano	91,5%	100,0%	-8.5 pp	100,0%	-8.5 pp	94,6%	100,0%	-5.4 pp

SALES OVER SUPPLY (SOS)

On 12/31/2022, the Sales Over Supply (SOS) indicator for the last 12 (twelve) months was 43.5%. Compared to the previous quarter, there was an increase of 1.1 p.p. over the SOS of 42.4% measured on 9/30/2022. When compared to 12/31/2021 the increase was of 4.3 p.p which represent an improvement in the Company's sales performance.

SALES OVER SUPPLY (LAST 12 MONTHS)

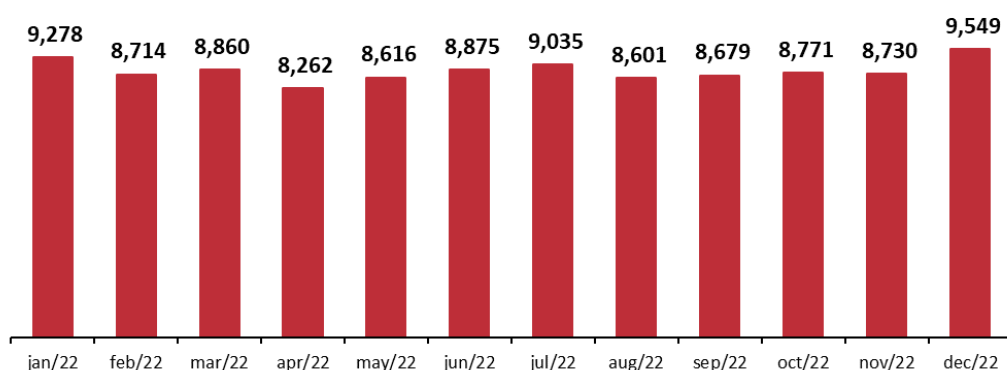


INVENTORY AVAILABLE FOR SALE

The Company ended fourth quarter with 9,549 units and a BRL 2,3 billion PSV available for sale. These figures represent a drop of 10,0% in units and an increase of 11,4% in PSV when compared to 9/30/2022. Of the total amount of units the company has available for sale at the end of 4Q22, 2,0% are delivered apartments, a value of 0,6 pp lower compared to the end of 4Q21.

Part of the inventory increase is due to the *Novo Mundo* project, as its 1,442 units were added to our inventory, but the sales period was reduced once the launch happened in mid-December.

INVENTORY(UNITS)



	12/31/2022	09/30/2022	Δ %	12/31/2021	Δ %
Inventory PSV (BRL million)	2,279	2,046	11.4%	2,095	8.8%
Inventory (Units)	9,549	8,679	10.0%	9,477	0.8%
Units Under Construction / Total Units Available (%)	98.0%	97.4%	0,6 pp	99.0%	-1 pp
Delivered Units / Total Units Available (%)	2.0%	2.6%	-0,6 pp	1.0%	1 pp

LANDBANK

At the end of 4Q22, the landbank totaled 1.2 million square meters, with PSV of BRL 11.9 billion. During the 4Q22, the Company acquired 8 new land plots in São Paulo. The landbank is concentrated in the metropolitan area of São Paulo, with 96% of the number of land plots and 93% of PSV located in the city of São Paulo. Of the acquisition cost of the entire landbank, 5% will be paid in cash before the respective launches and 95% will be paid on time proportionally to the receipt of sales cash, in the so-called "financial swap".

CONSTRUCTION SITES

At the end of the fourth quarter of 2022, the total number of construction sites under the management of **Plano&Plano** engineering department was 50 sites, up from 43 in the end of the third quarter of 2022. The Company had 19,864 sites under construction at the end of 4Q22.

**Building apartments
and delivering dreams
for 25 years.**



ADDRESS

Rua Samuel Morse, 74, Conj. 132
São Paulo - SP, CEP: 04576-060



ri.[planoeplano.com.br/en](https://ri.planoeplano.com.br/en)



Listed on B3 Novo Mercado | **PLPL3**