



PRÉVIA OPERACIONAL 2T23

Listada no Novo Mercado da B3 | PLPL3

**PLANO&PLANO TEM
VENDA RECORDE DE
R\$ 579 MILHÕES E
CRESCIMENTO DE
49,4% NOS
LANÇAMENTOS DO
2T23**

São Paulo, 13 de julho de 2023 – A Plano&Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. (B3: PLPL3), comunica a prévia de seus resultados operacionais do 2º trimestre de 2023 (2T23), em comparação ao mesmo período de 2022 (2T22).

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 políticas de preços, custos de construção, condições de financiamento, entre outros.



VENDAS.

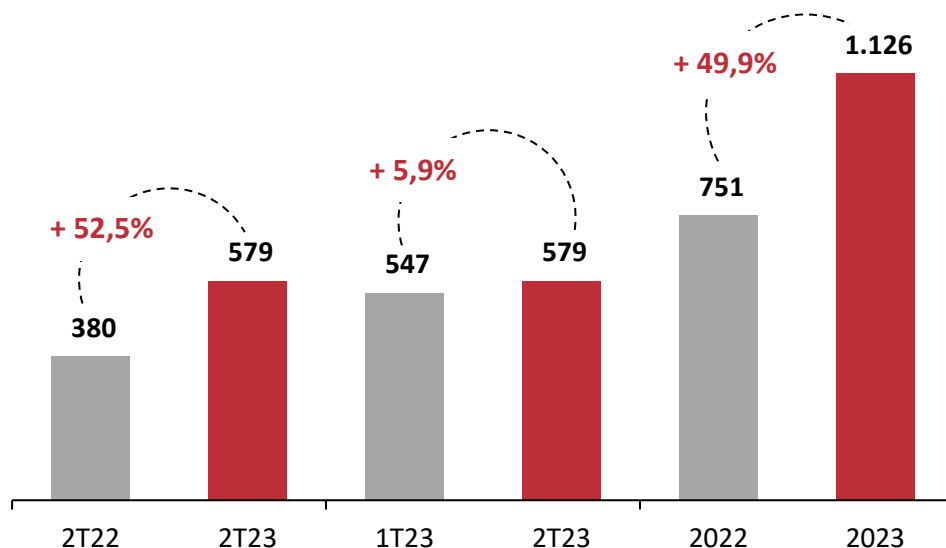
As vendas líquidas (100% **Plano&Plano**) contratadas no segundo trimestre de 2023 alcançaram R\$ 578,9 milhões, valor 52,5% superior ao registrado no 2T22 (R\$ 379,5 milhões). Ao comparar com o 1T23 a Companhia obteve um aumento de 5,9%. Este resultado estabelece mais uma vez um recorde de vendas trimestrais para a Plano&Plano. No acumulado do ano a Companhia registrou R\$ 1.125,6 milhões, valor 49,9% superior ao apresentado no mesmo período de 2022.

Quanto ao preço médio das unidades comercializadas, o 2T23 registrou R\$ 216,4 mil, um aumento de 11,2% em comparação ao mesmo período do ano anterior. No encerramento do primeiro semestre de 2023 o preço médio ficou em R\$ 214,1 mil, apresentando um crescimento de 10,9% frente aos R\$ 193,1 mil registrados no mesmo período do ano anterior.

	2T23	1T23	Δ %	2T22	Δ %	2023	2022	Δ %
Vendas Contratadas Brutas (R\$ mil)	659.271	592.293	11,3%	405.451	62,6%	1.251.563	803.676	55,7%
Vendas Contratadas Brutas (Unid.)	3.063	2.809	9,0%	2.089	46,6%	5.872	4.176	40,6%
Distratos (R\$ mil)	80.395	45.543	76,5%	25.933	210,0%	125.938	52.616	139,4%
Distratos (Unid.)	388	226	71,7%	139	179,1%	614	286	114,7%
Vendas Líquidas 100% Plano&Plano (R\$ mil)	578.876	546.749	5,9%	379.518	52,5%	1.125.625	751.061	49,9%
Vendas Líquidas 100% Plano&Plano (Unid.)	2.675	2.583	3,6%	1.950	37,2%	5.258	3.890	35,2%
Preço Venda Médio (R\$ mil / unid.)	216,4	211,7	2,2%	194,6	11,2%	214,1	193,1	10,9%
Distratos / Vendas Brutas (%)	12,2%	7,7%	4,5 pp	6,4%	5,8 pp	10,1%	6,5%	3,5 pp

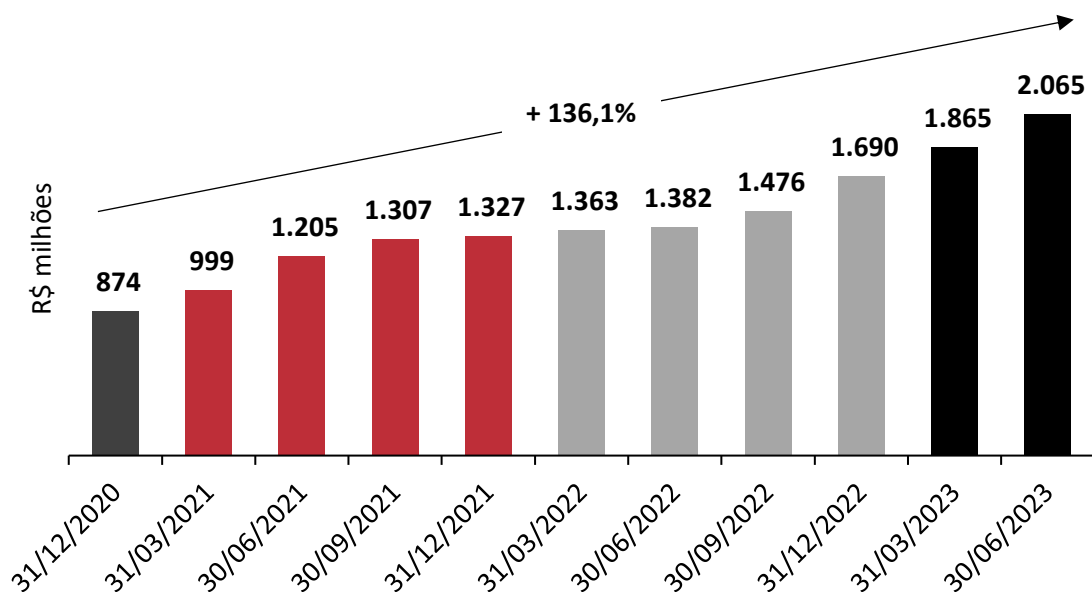
VENDAS LÍQUIDAS

(100% PLANO&PLANO – R\$ MILHÕES)



HISTÓRICO DE VENDAS LÍQUIDAS ACUMULADAS.

(NOS ÚLTIMOS DOZE MESES)



A Companhia obteve um crescimento sustentável e constante de suas vendas líquidas 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 9,0% ao trimestre ou 41,0% ao ano, acumulando 136,1% no período de 10 trimestres.

LANÇAMENTOS.

No segundo trimestre, a Companhia realizou 6 lançamentos, o que proporcionou um volume geral de vendas (VGV 100% P&P) de R\$ 589,9 milhões, incluindo permuta física. Esse valor é 49,4% maior em relação aos R\$ 394,1 milhões lançados no segundo trimestre de 2022. No acumulado do ano o total de lançamentos ficou em R\$ 1.119 milhões.

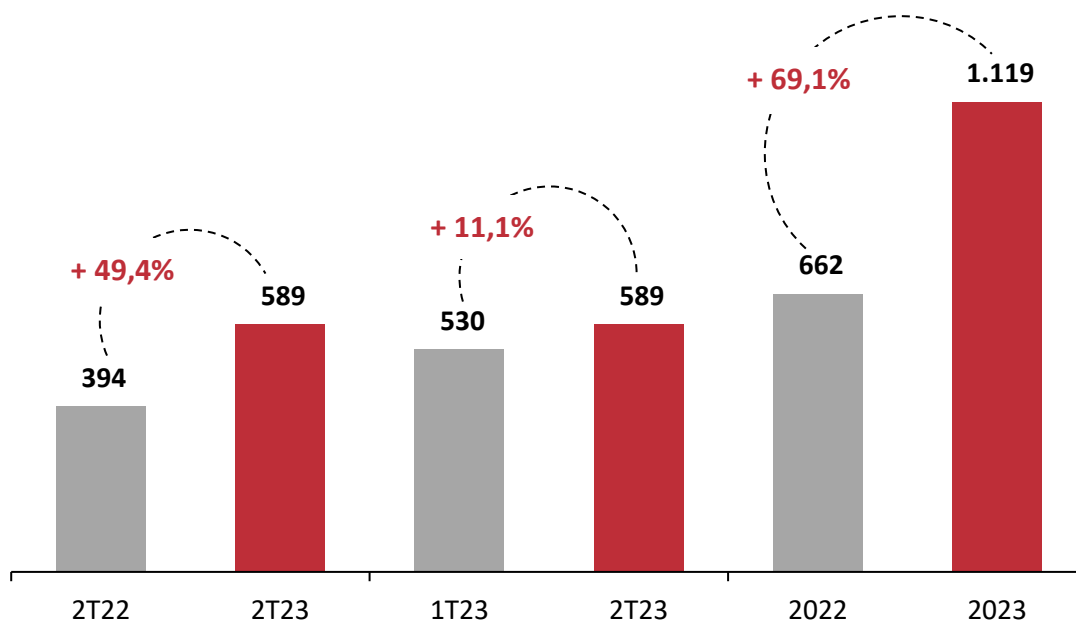
Quanto ao VGV % P&P o segundo trimestre registrou 589,9 milhões, valor 64,5% maior em relação aos R\$ 357,9 milhões obtidos no segundo trimestre de 2022. Em relação ao acumulado do ano o total de lançamentos foi de R\$ 1.029,0 milhões, valor 64,5% maior do que o registrado no mesmo período do ano anterior.

Quanto ao preço médio dos lançamentos, o 2T23 registrou R\$ 222,9 mil, um aumento de 11,0% em comparação ao mesmo período do ano anterior. No acumulado do ano o valor ficou em R\$ 226,3 mil, valor 14,6% maior do acumulado do mesmo período do ano anterior.

	2T23	1T23	Δ %	2T22	Δ %	2023	2022	Δ %
Lançamentos (fases)	6	5	20,0%	5	20,0%	10	8	25,0%
VGV 100% Plano&Plano (R\$ mil)	588.861	530.100	11,1%	394.136	49,4%	1.118.961	661.747	69,1%
Unidades	2.642	2.302	14,8%	1.962	34,7%	4.944	3.350	47,6%
Preço Venda Médio (R\$/mil/unid)	222,9	230,3	-3,2%	200,9	11,0%	226,3	197,5	14,6%
Média de Unidades por Lanç.	440	460	-4,4%	392	12,2%	494	419	18,1%
VGV % Plano&Plano (R\$ mil)	588.861	440.145	33,8%	357.892	64,5%	1.029.006	625.503	64,5%
Participação % Plano&Plano	100,0%	83,0%	17 pp	90,8%	9,2 pp	92,0%	94,5%	-2,6 pp

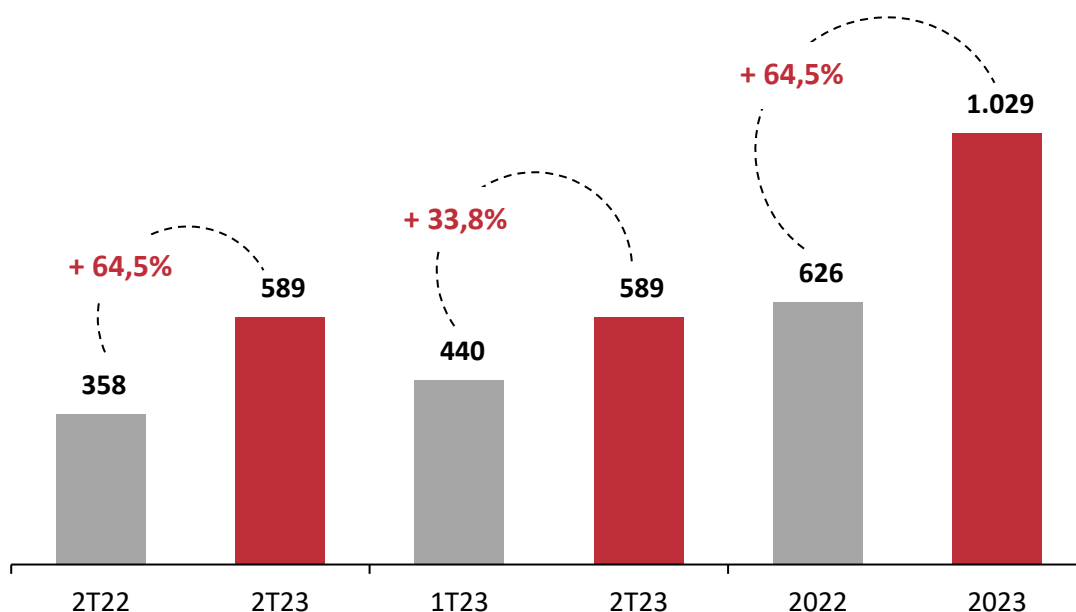
LANÇAMENTOS

(100% PLANO&PLANO - R\$ MILHÕES)



LANÇAMENTOS

(% PLANO & PLANO - R\$ MILHÕES)



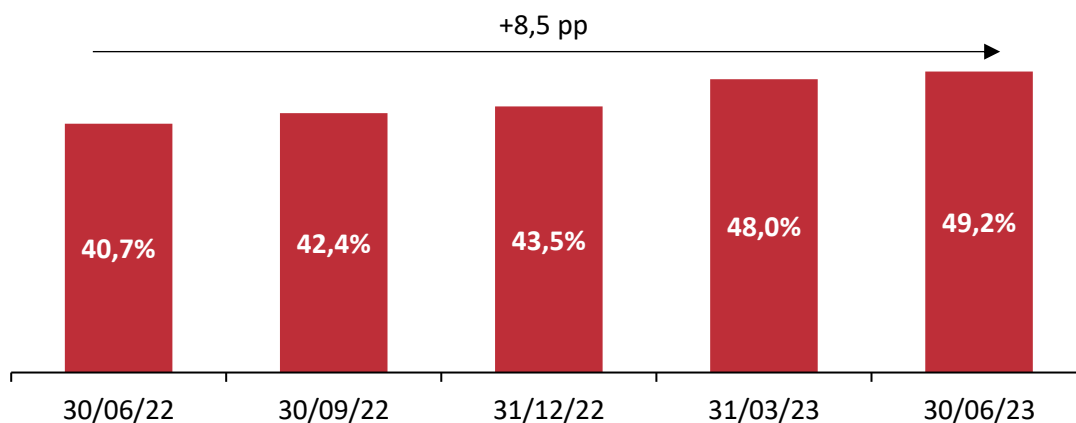
VENDAS SOBRE OFERTA (VSO).



Em 30/06/2023, o indicador de Vendas Sobre Oferta (VSO) dos últimos 12 (doze) meses foi de 49,2%. Ao comparar com o trimestre anterior, houve um aumento de 1,3 pp no VSO em relação aos 48,0% de 31/03/2023, e quando comparado com o da mesma data do ano anterior, o aumento foi de 8,5 pp, representando assim uma melhora relevante e consistente na performance de vendas da Companhia.

VSO

(ÚLTIMOS 12 MESES)

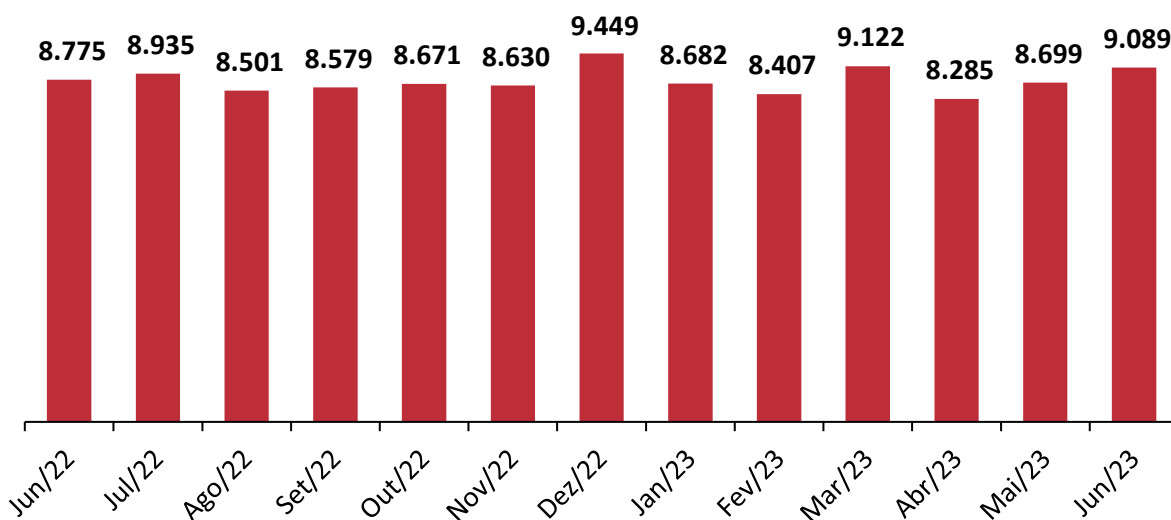


ESTOQUE DISPONÍVEL PARA VENDA.

A Companhia encerrou o primeiro semestre com 9.089 unidades e um VGV de R\$ 2,3 bilhões em estoque disponível para venda. Esses números representam um aumento de 1,2% em VGV e uma queda de 0,4% em unidades quando comparados com 31/03/2023. A Companhia possui 1,5% de estoque pronto disponível para venda (unidades) ao final do 2T23, um valor 3,5 pp menor em comparação ao encerramento do 1T23.

ESTOQUE

(UNIDADES)



	30/06/2023	31/03/2023	Δ %	30/06/2022	Δ %
Estoque VGV (R\$ milhões)	2.266	2.238	1,2%	1.977	14,6%
Estoque (Unid.)	9.089	9.122	-0,4%	8.875	2,4%
Unid. em Construção / Total de Unid. Disp. (%)	98,5%	95,0%	3,5 pp	97,7%	0,8 pp
Unid. Prontas / Total de Unid. Dispo. (%)	1,5%	5,0%	-3,5 pp	2,3%	-0,8 pp

BANCO DE TERRENOS.

Ao final do 2T23, o estoque de terrenos possuía um potencial de vendas total de R\$ 13,2 bilhões, em uma área total de terrenos de 808,8 mil m²

Durante o 2T23, a Companhia adquiriu 7 novos terrenos em São Paulo. O estoque de terrenos está concentrado na região metropolitana de São Paulo, sendo 95,0% do número de terrenos e 89,1% do VGV potencial estão localizados no município de São Paulo. Do custo de aquisição de todo o *landbank*, 4,4% será pago em caixa antes dos respectivos lançamentos e 95,6% será pago a prazo majoritariamente proporcional ao recebimento de caixa referente às vendas efetuadas, na chamada “permuta financeira” e numa proporção bem menor através de permutas físicas.

OBRAS.

Ao final do primeiro semestre de 2023, o total de canteiros sob gestão do departamento de engenharia da Plano&Plano era de 43 unidades, frente aos 42 no final do primeiro trimestre de 2023. A Companhia possuía 18.157 unidades em construção ao final de junho de 2023.





OPERATIONAL PREVIEW 2Q23

Listed on B3 Novo Mercado | PLPL3

**IN 2Q23
PLANO&PLANO
REACHES RECORD
SALES OF
BRL 579 MILLION
AND A 49.4%
GROWTH IN
LAUNCHES**

São Paulo, July 13th, 2023 - Plano&Plano *Desenvolvimento Imobiliário* S.A. (B3: PLPL3), reports the preview of its operating results for the second quarter of 2023 (2Q23), compared to the same period of 2022 (2Q22).

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.



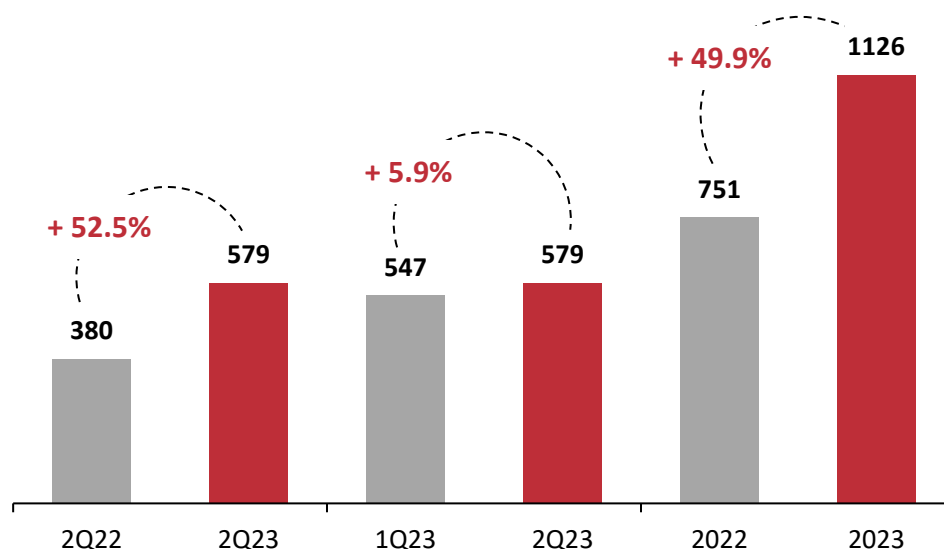
Net sales (100% **Plano&Plano**) contracted in the second quarter of 2023 reached BRL 578.9 million, 52.5% higher than in 2Q22 (BRL 379.5 million). When compared to 1Q23, the Company obtained an increase of 5.9%. This result once again sets a quarterly sales record for **Plano&Plano**. Year to date (YTD), net sales totaled BRL 1,125.6 million, representing an increase of 49.9% compared to the same period of 2022 (BRL 751,1 million).

Regarding the units sold's average price, 2Q23 recorded BRL 216.4 thousand, an increase of 11.2% compared to the same period of the previous year. YTD, the value was BRL 214.1 thousand, an increase of 10.9% compared to BRL 193.1 thousand in the same period of previous year.

	2Q23	1Q23	Δ %	2Q22	Δ %	2023	2022	Δ %
Gross Contracted Sales (BRL thousand)	659,271	592,293	11.3%	405,451	62.6%	1,251,563	803,676	55.7%
Gross Contracted Sales (Units)	3,063	2,809	9.0%	2,089	46.6%	5,872	4,176	40.6%
Cancellations (BRL thousand)	80,395	45,543	76.5%	25,933	210.0%	125,938	52,616	139.4%
Cancellations (Units)	388	226	71.7%	139	179.1%	614	286	114.7%
Net Sales 100% Plano&Plano (BRL thousand)	578,876	546,749	5.9%	379,518	52.5%	1,125,625	751,061	49.9%
Net Sales 100% Plano&Plano (Units)	2,675	2,583	3.6%	1,950	37.2%	5,258	3,890	35.2%
Average Ticket (BRL thousand / Units)	216.4	211.7	2.2%	194.6	11.2%	214.1	193.1	10.9%
Cancellations / Gross Sales (%)	12.2%	7.7%	4.5 pp	6.4%	5.8 pp	10.1%	6.5%	3.5 pp

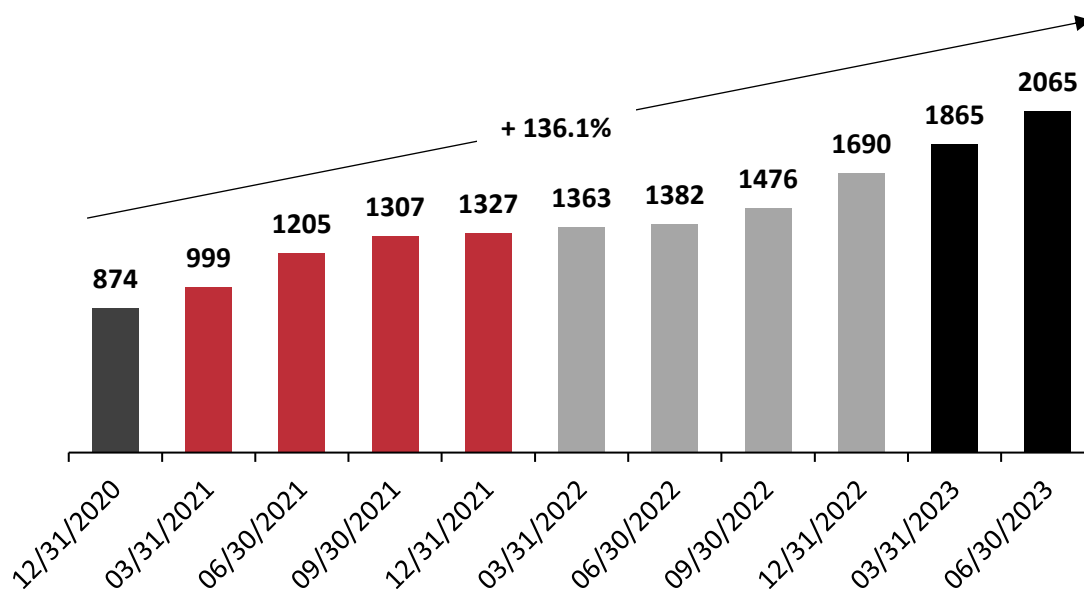
NET SALES

(100% PLANO&PLANO – BRL MILLION)



LAST 12 MONTHS HISTORICAL NET SALES.

(BRL MILLION)



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 **9.0% per quarter** or **41.0% per year**, accumulating 136.1% in the past 10 quarters.

LAUNCHES.

In the second quarter, the Company made 6 launches, which provided a potential sales volume (PSV 100% P&P) of BRL 589.9 million, including physical swaps. This amount is 49.4% higher in comparison to the BRL 394.1 million posted in the second quarter of 2022. YTD, launches totaled BRL 1,119.0 million.

Regarding PSV % P&P the Company registered BRL 589.9 million, this value is 64.5% higher in comparison to the BRL 357.9 million obtained in the second quarter of 2022. YTD launches totaled BRL 1,029.0 million, amount 64.5% higher than same period of the previous year.

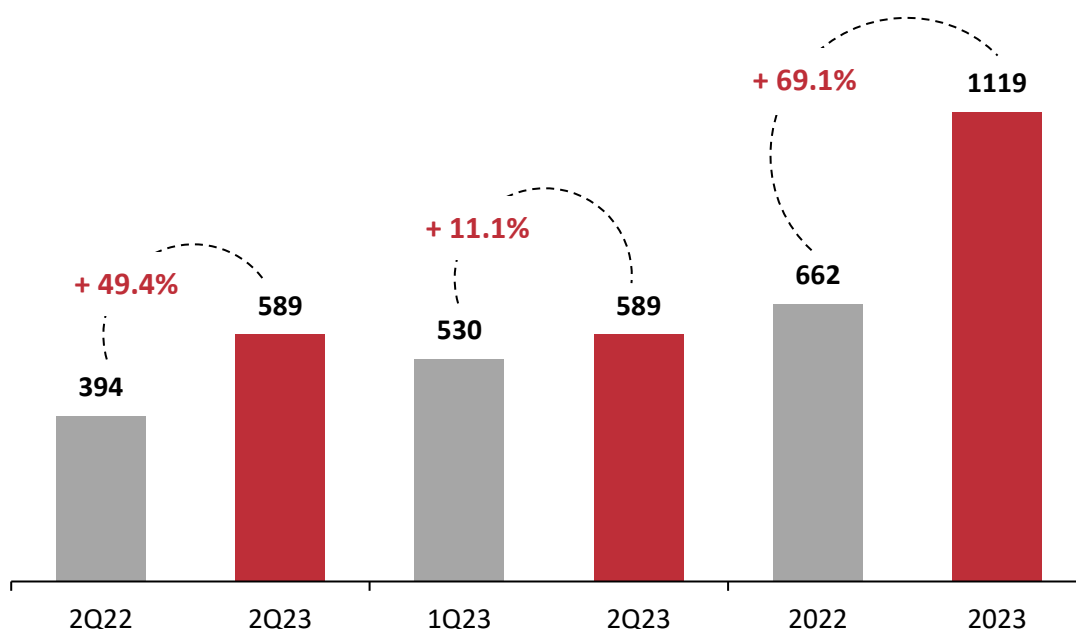
As for the apartment average price for the units launched, 2Q23 recorded BRL 222.9 thousand, an increase of 11.0% compared to the same period of the previous year. YTD, the value was BRL 226.3 thousand, an increase of 14.6% compared to same period of the previous year.



	2Q23	1Q23	Δ %	2Q22	Δ %	2023	2022	Δ %
Launches (phases)	6	5	20.0%	5	20.0%	10	8	25.0%
PSV 100% Plano&Plano (BRL thousand)	588,861	530,100	11.1%	394,136	49.4%	1,118,961	661,747	69.1%
Units	2,642	2,302	14.8%	1,962	34.7%	4,944	3,350	47.6%
Average Ticket (BRL thousand / Units)	222.9	230.3	-3.2%	200.9	11.0%	226.3	197.5	14.6%
Average Units by Launch	440	460	-4.4%	392	12.2%	494	419	18.1%
PSV % Plano&Plano (BRL thousand)	588,861	440,145	33.8%	357,892	64.5%	1,029,006	625,503	64.5%
Share % Plano&Plano	100.0%	83.0%	17 pp	90.8%	9.2 pp	92.0%	94.5%	-2.6 pp

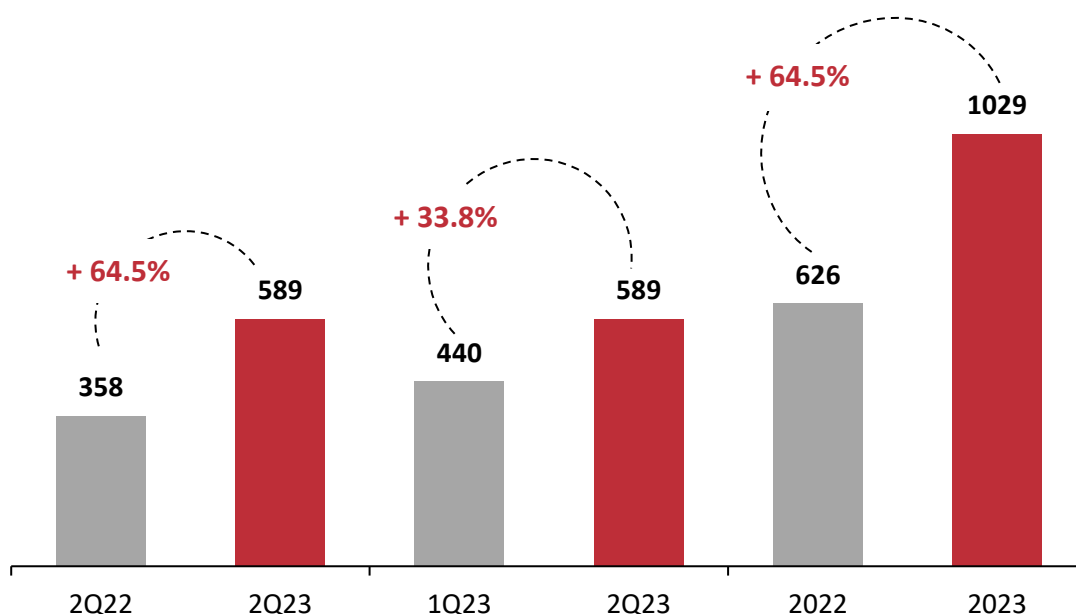
LAUNCHES

(100% PLANO&PLANO - BRL MILLION)



LAUNCHES

(% PLANO&PLANO – BRL MILLION)



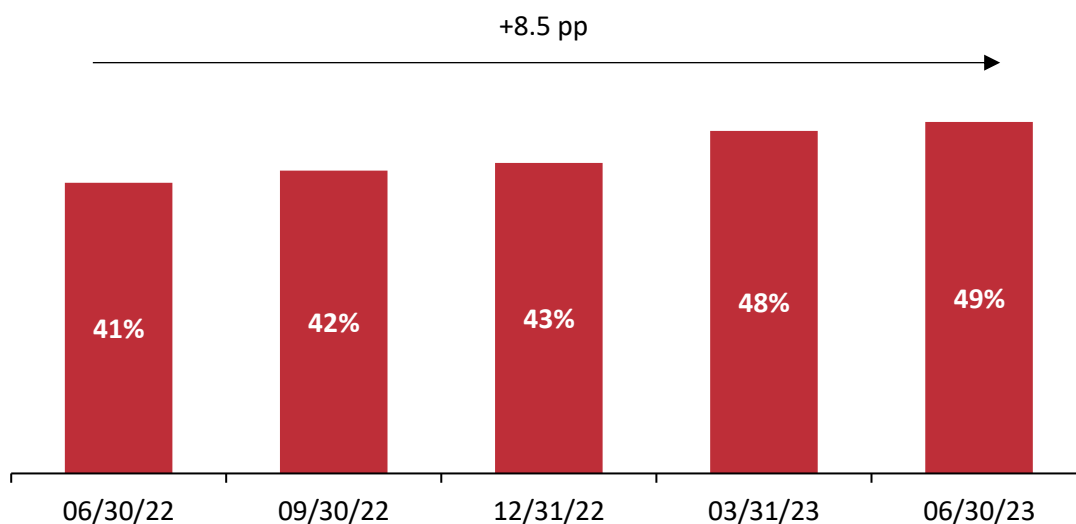
SALES OVER SUPPLY (SOS).



On 06/30/2023, the Sales Over Supply (SOS) indicator for the last 12 (twelve) months was 49.2%. Compared to the previous quarter, there was an increase of 1.3 pp over the SOS of 48.0% measured on 03/31/2023. When compared to the same period of the previous year, the increase was 8.5 pp, thus representing a relevant and consistent improvement in the Company's sales performance.

SOS

(LAST 12 MONTHS)

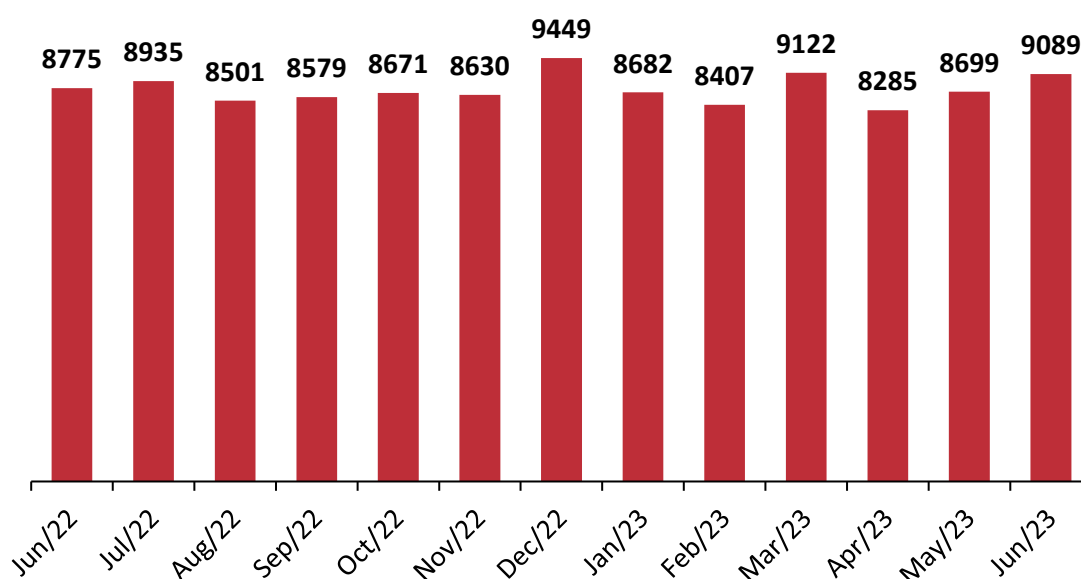


INVENTORY AVAILABLE FOR SALE.

The Company ended first semester with 9,089 units and a BRL 2.3 billion PSV available for sale. These figures represent an increase of 1.2% in PSV and a drop of 0.4% in units when compared to 03/31/2023. Of the total amount of units, that company has available for sale at the end of 2Q23, 1.5% are delivered apartments, a value 3.5 pp lower compared to the end of 1Q23.

INVENTORY

(UNITS)



	06/30/2023	03/31/2022	Δ %	06/30/2022	Δ %
Inventory PSV (BRL million)	2,266	2,238	1.2%	1,977	14.6%
Inventory (Units)	9,089	9,122	-0.4%	8,875	2.4%
Units Under Construction / Total Units Available	98.5%	95.0%	3.5 pp	97.7%	0.8 pp
Delivered Units / Total Units Available (%)	1.5%	5.0%	-3.5 pp	2.3%	-0.8 pp

LANDBANK.

At the end of 2Q23, the landbank totaled PSV of BRL 13.2 billion, with a total landplot area of 808.8 thousand square meters.

During the 2Q23, the Company acquired 7 new land plots in São Paulo. The landbank is concentrated in the metropolitan area of São Paulo, with 95.0% of the number of land plots and 89.1% of PSV located in the city of São Paulo. Of the acquisition cost of the entire landbank, 4.4% will be paid in cash before the respective launches and 95.6% will be mainly paid on time proportionally to the receipt of sales cash, in the so called "financial swap" and in a smaller proportion will be through physical swap.

CONSTRUCTION SITES.

At the end of the first semester of 2023, the total number of construction sites under management of **Plano&Plano's** engineering department was 43 sites, up from 42 in the end of the first quarter of 2023. The Company had 18,157 units under construction at the end of 2Q23.

