



RESULTADOS 2T23

Listada no Novo Mercado da B3 | PLPL3

**PLANO&PLANO
TEM VENDA
RECORDE DE
R\$ 579 MILHÕES
NO 2T23,
MARGEM BRUTA
AJUSTADA DE 38,3%
E LUCRO LÍQUIDO
257% ACIMA DO 2T22**

São Paulo, 10 de agosto de 2023 – A Plano&Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“Companhia” ou “Plano e 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 segundo trimestre de 2023 (2T23).

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 2022 e, eventualmente, ao primeiro trimestre de 2023.



DESTAQUES DO TRIMESTRE.



VENDAS LÍQUIDAS

No trimestre:

R\$ 579 milhões,
52,5% acima do 2T22



RECEITA LÍQUIDA

No trimestre:

R\$ 486 milhões,
43,1% acima do 2T22



LANÇAMENTOS EM VGV %P&P

No trimestre:

R\$ 589 milhões,
64,5% acima do 2T22



MARGEM BRUTA AJUSTADA

No trimestre:

38,3%
9,6 pp acima do 2T22



MARGEM REF

No trimestre:

40,3%, 2 pp acima do 1T23
7,2 pp acima do 2T22



LUCRO LÍQUIDO

No trimestre:

R\$ 69 milhões,
256,7% acima do 2T22



ROE

No trimestre:

46,3%, 7,4 pp acima do 1T23
12,1 pp acima do 2T22



GERAÇÃO DE CAIXA

No trimestre:

R\$ 34 milhões



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO.



A Companhia, por meio de suas controladas, tem por objeto a incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários voltados principalmente para os segmentos de média e baixa renda, com destaque para a consistente atuação no programa “Minha Casa Minha Vida”. Adicionalmente, a Companhia presta 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 a região metropolitana de São Paulo.

A Companhia vem acelerando sua expansão, tendo lançado 135 fases de empreendimentos desde 2016 na região metropolitana de São Paulo, em bairros estrategicamente escolhidos com demanda para os segmentos em que atua. Nosso foco principal tem sido no segmento de baixa e média renda devido à boa demanda e rentabilidade para essa modalidade de empreendimentos. A Companhia vem ampliando também o lançamento de empreendimentos para a classe média e gradualmente crescerá sua participação no mix de vendas.

No 2T23 a Companhia estabeleceu mais uma vez um novo recorde histórico de vendas líquidas (R\$ 578,9 milhões), representando um crescimento de 52,5% em relação ao mesmo período de 2022 (R\$ 379,5 milhões). Esse número foi atingido com as vendas de 2.675 unidades no período. Os lançamentos %P&P, por sua vez, atingiram R\$ 589 milhões no 2T23 e o VSO (últimos doze meses) ficou em 49,2%. A receita líquida foi de R\$ 485 milhões no trimestre e a geração de caixa da Companhia ficou em R\$ 34 milhões para o 2T23.

Durante os últimos meses, o programa habitacional “Minha Casa Minha Vida” sofreu alterações nos subsídios federais, juros para financiamento e no valor máximo do imóvel, que para o município de São Paulo, passou de R\$ 264 mil para R\$ 350 mil. Essas modificações impactam positivamente a capacidade de compra dos potenciais clientes, permitindo que mais famílias sejam enquadradas no programa, além de incluir no programa Minha Casa Minha Vida, uma parcela mais relevante dos produtos disponíveis para venda e dos produtos a serem lançados no futuro próximo. A Plano&Plano encara essas alterações de forma otimista dado seu posicionamento de mercado e dado o perfil de seu cliente, e espera continuar contribuindo para redução do déficit habitacional na cidade de São Paulo.

Durante os últimos trimestres, a Companhia realizou diversas ações com o objetivo de recuperar suas margens históricas. O repasse gradual da inflação nos preços de vendas dos produtos em construção é uma ação relevante e quando comparado com os últimos 12 meses o preço médio de venda teve um aumento de 11,2%. A Companhia também procurou precificar os lançamentos considerando os orçamentos de construção atualizados de modo a obter margens mais altas. O reconhecimento nos resultados da Companhia dessas novas vendas tem um peso maior na medida em que as obras avançam (POC), sendo que a





evolução das margens trimestre a trimestre indica a assertividade das ações da Companhia.

Conforme detalhado na nota explicativa “20. Receitas de vendas a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar”, este trimestre traz novamente uma indicação positiva em relação à margem do resultado de exercícios futuros (margem REF). Enquanto a margem REF de 31/03/2023 apresentava 38,3%, a de 30/06/2023 traz uma margem REF de 40,3% para os resultados a apropriar, um aumento de 2,0 pp, demonstrando assim o trabalho contínuo da Companhia em buscar uma evolução gradual e progressiva de suas margens.

O patrimônio líquido da Companhia encerrou o trimestre em R\$ 525,1 milhões, representando um aumento de R\$ 176,5 milhões acima do patrimônio do final do mesmo período em 2022 (R\$ 348,6 milhões). A rentabilidade sobre patrimônio líquido médio atingiu 46,3% para os últimos 12 meses, um dos melhores do setor ao considerarmos os resultados das empresas de capital aberto.

No dia 23/03/2023 a Companhia comunicou o mercado sobre a aprovação de 7.039 unidades para a 2ª fase do programa habitacional Pode Entrar. As unidades selecionadas correspondem a um VGV (100% Plano&Plano) de R\$ 1.332,7 bilhão.

É importante salientar que a conclusão da venda de unidades habitacionais pela Companhia no contexto do Pode Entrar, e respectivo início das obras, ainda está sujeita aos termos e condições do referido programa. A Companhia atualmente está na fase de entrega e avaliação da documentação das unidades aprovadas. As eventuais contratações dos empreendimentos selecionados ocorrerão de acordo com o cronograma previsto no edital.

A Plano&Plano também está atenta à evolução das discussões sobre ESG (*Environmental, Social, Governance*), visando eliminar, reduzir e compensar externalidades decorrentes da atividade de construção. Durante o primeiro semestre deste ano, a Companhia realizou ações sociais como por exemplo, a Campanha de Arrecadação de Alimentos, onde foram distribuídas mais de 44 toneladas de alimentos entre mais de 5.800 crianças. Buscando promover mais transparência com nossos stakeholders quanto as iniciativas realizadas pela Plano&Plano nas pautas ESG, elaboramos a página <https://esg.planoeplano.com.br/>. Nela contamos o início de nossa jornada, marcada pelos compromissos ESG e pelos resultados obtidos até o momento. Na data de publicação deste documento, a Plano&Plano já havia realizado a publicação de seu 3º Relatório de Sustentabilidade, que pode ser encontrado no link a seguir: <https://ri.planoeplano.com.br/relatorio-esg/>

A Administração continua confiante que seguirá expandindo as operações da Companhia de maneira rentável, com riscos controlados.

VENDAS.

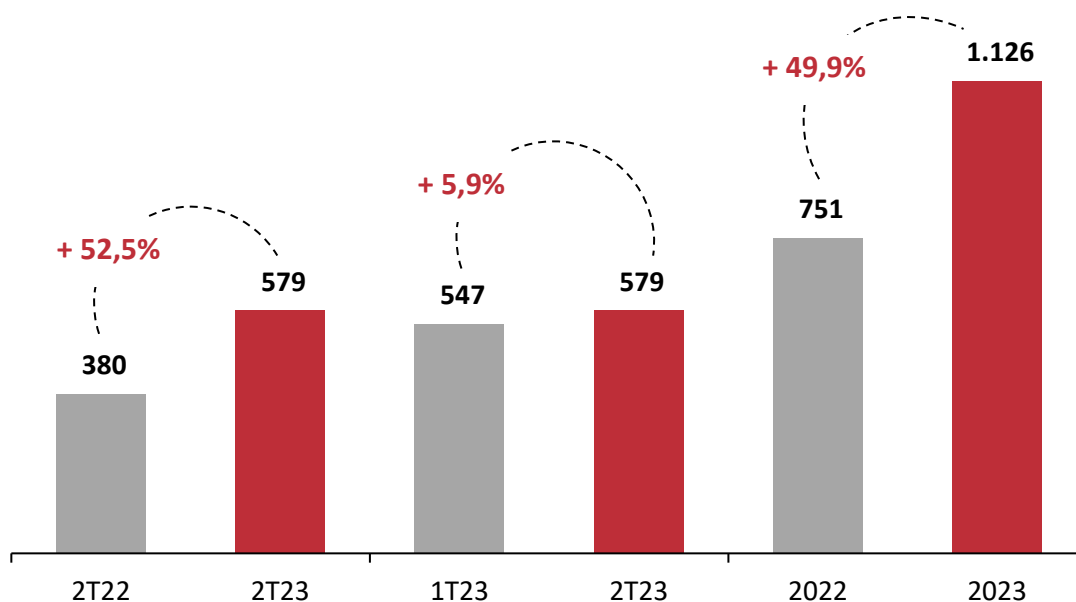
As vendas líquidas (100% **Plano&Plano**) contratadas no segundo trimestre de 2023 alcançaram R\$ 578,9 milhões, valor 52,5% superior ao registrado no 2T22 (R\$ 379,5 milhões). Ao comparar com o 1T23 a Companhia obteve um aumento de 5,9%. Este resultado estabelece mais uma vez um recorde de vendas trimestrais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

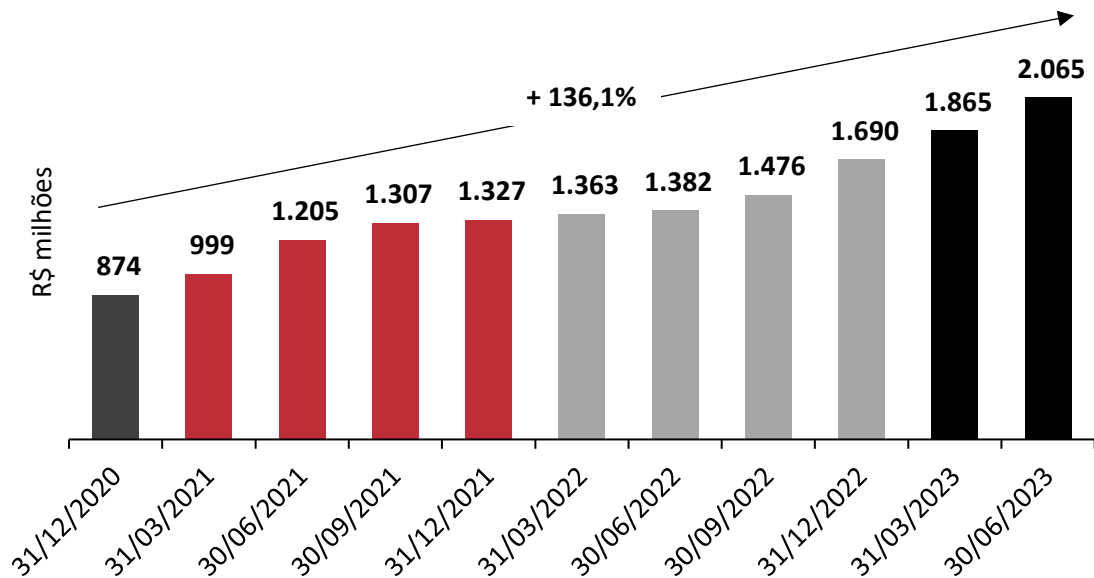
VENDAS LÍQUIDAS

(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\$ 589,0 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.

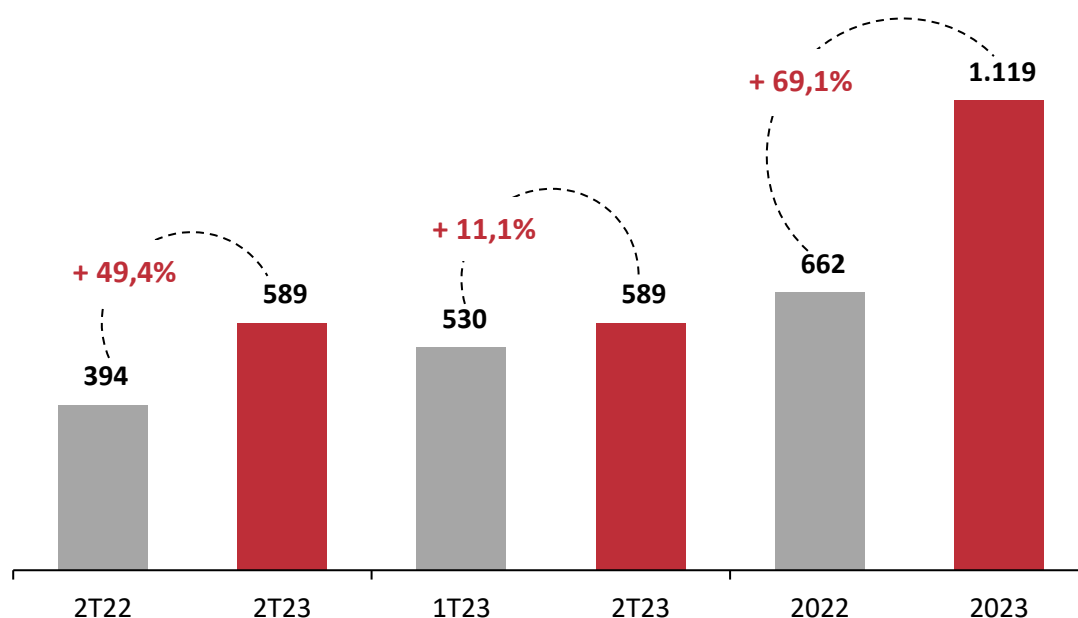
Quanto ao VGV % P&P o segundo trimestre registrou 589,0 milhões, valor 64,5% maior em relação aos R\$ 357,9 milhões obtidos no segundo trimestre de 2022. Em relação ao acumulado do ano o total de lançamentos foi de R\$ 1.029,0 milhões, valor 64,5% maior do que o registrado no mesmo período do ano anterior.

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

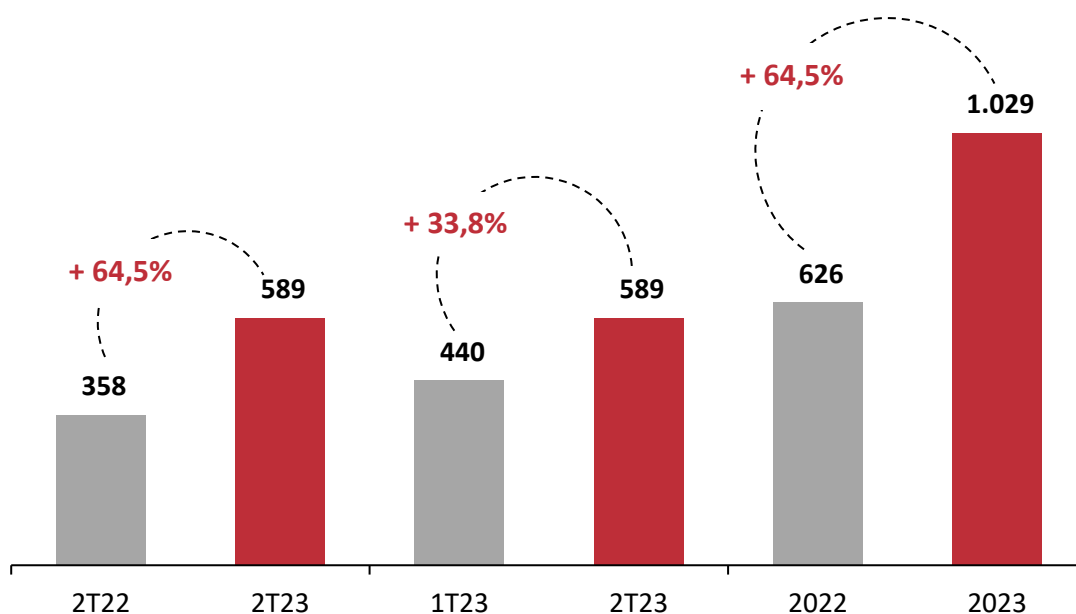
LANÇAMENTOS

(100% PLANO&PLANO - R\$ MILHÕES)



LANÇAMENTOS

(% PLANO & PLANO - R\$ MILHÕES)



VENDAS SOBRE OFERTA (VSO).

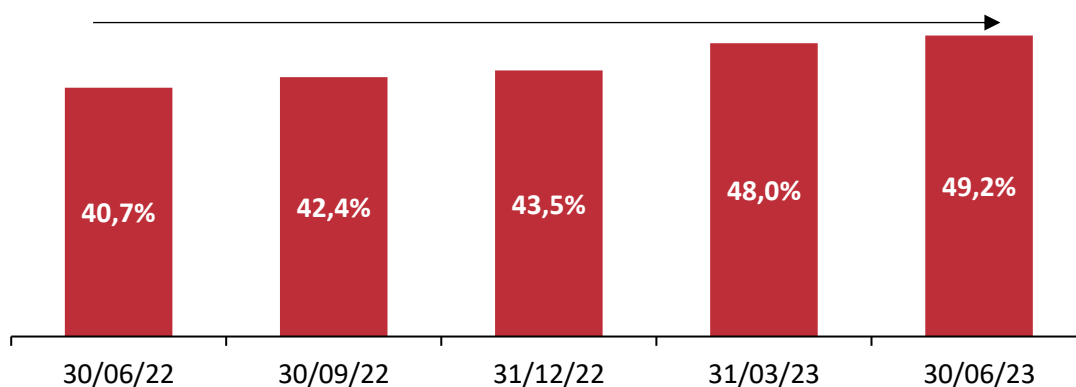


Em 30/06/2023, o indicador de Vendas Sobre Oferta (VSO) dos últimos 12 (doze) meses foi de 49,2%. Ao comparar com o trimestre anterior, houve um aumento de 1,2 pp no VSO em relação aos 48,0% de 31/03/2023, e quando comparado com o da mesma data do ano anterior, o aumento foi de 8,5 pp, representando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

VSO

(ÚLTIMOS 12 MESES)

+8,5 pp

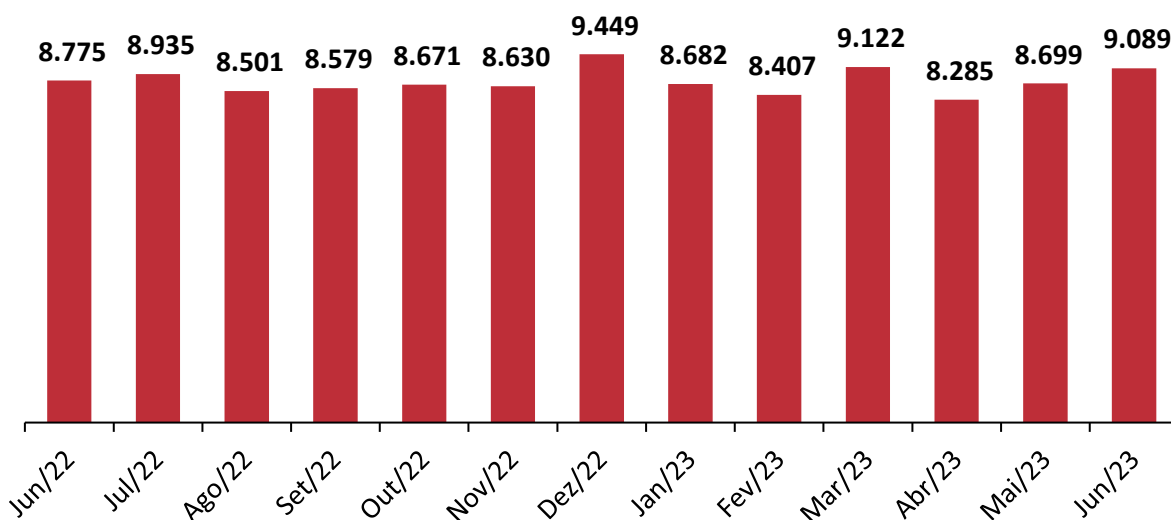


ESTOQUE DISPONÍVEL PARA VENDA.

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.



DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO.

	2T23	1T23	Δ %	2T22	Δ %	2023	2022	Δ %
Receita Líquida (R\$ milhões)	485,5	390,2	24,4%	339,4	43,1%	875,7	655,4	33,6%
Custo dos imóveis vendidos (R\$ milhões)	311,4	249,5	24,8%	250,9	24,1%	560,9	479,3	17,0%
Lucro bruto (R\$ milhões)	174,1	140,7	23,8%	88,5	96,7%	314,8	176,1	78,7%
Margem bruta	35,9%	36,1%	-0,2 pp	26,1%	9,8 pp	36,0%	26,9%	9,1 pp
Margem bruta ajustada*	38,3%	38,6%	-0,3 pp	28,7%	9,6 pp	38,4%	29,1%	9,3 pp
Ebitda ajustado (R\$ milhões)	93,3	60,0	55,5%	39,7	135,3%	153,3	80,4	90,8%
Margem Ebitda ajustada	19,2%	15,4%	3,8 pp	11,7%	7,5 pp	17,5%	12,3%	5,3 pp
Lucro líquido % Plano&Plano (R\$ milhões)	69,0	40,8	69,2%	19,3	256,7%	109,7	41,4	165,3%
Margem líquida	14,2%	10,4%	3,8 pp	5,7%	8,5 pp	12,5%	6,3%	6,2 pp

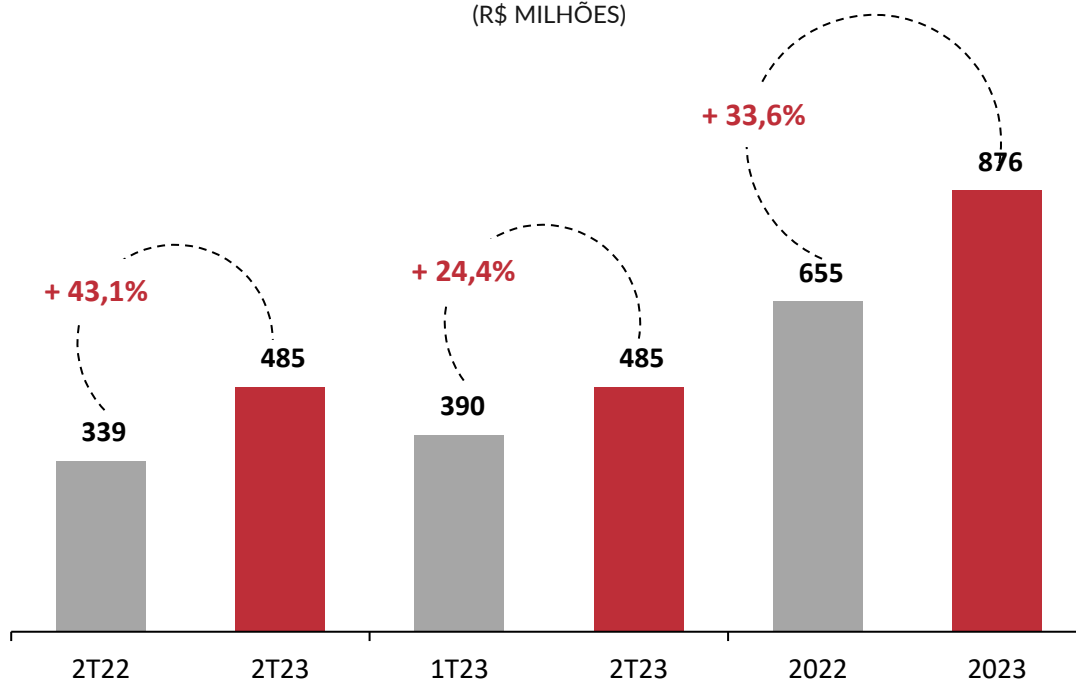
* Ajustada de juros capitalizados

RECEITA LÍQUIDA.

A receita líquida da Companhia somou R\$ 485,5 milhões no 2T23, montante 43,1% superior aos R\$ 339,4 milhões obtidos no mesmo período do ano anterior. Quando comparado com o 1T23 o aumento foi de 24,4% sobre os R\$ 390,2 milhões, resultado esse que demonstra a solidez da receita acompanhada da evolução das obras e as vendas de nosso estoque de lançamentos, obedecendo a norma de reconhecimento da receita pela metodologia do “percentage of completion”, POC. A Companhia encerrou o primeiro semestre com um total de R\$ 875,7 milhões, valor 33,6% maior do registrado no mesmo período de 2022.

RECEITA LÍQUIDA

(R\$ MILHÕES)



CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS.

O custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados no 2T23 foi de R\$ 311,4 milhões, representando 64,1% da receita líquida do período. Comparativamente, os R\$ 250,9 milhões registrados no 2T22 representavam 73,9% da receita líquida do período. A variação nos custos será detalhada a seguir no item Lucro Bruto e Margem Bruta.

Comparação trimestral:

	2T23	1T23	Δ %	2T22	Δ %
Custo dos imóveis vendidos (R\$ milhões)	311,4	249,5	24,8%	250,9	24,1%
% da receita líquida	64,1%	63,9%	0,2 pp	73,9%	-9,8 pp

Comparação anual:

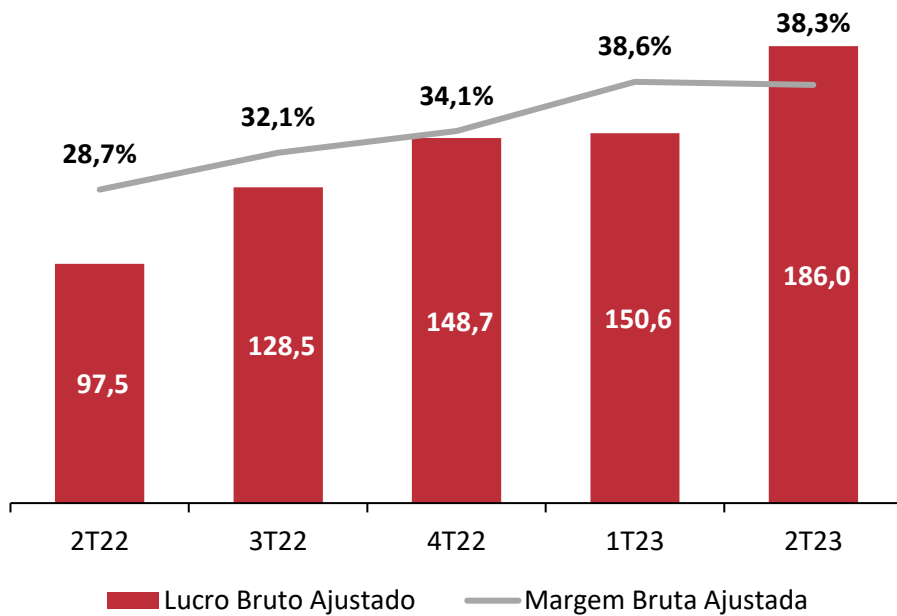
	2023	2022	Δ %
Custo dos imóveis vendidos (R\$ milhões)	560,9	479,3	17,0%
% da receita líquida	64,1%	73,1%	-9,1 pp



LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA.

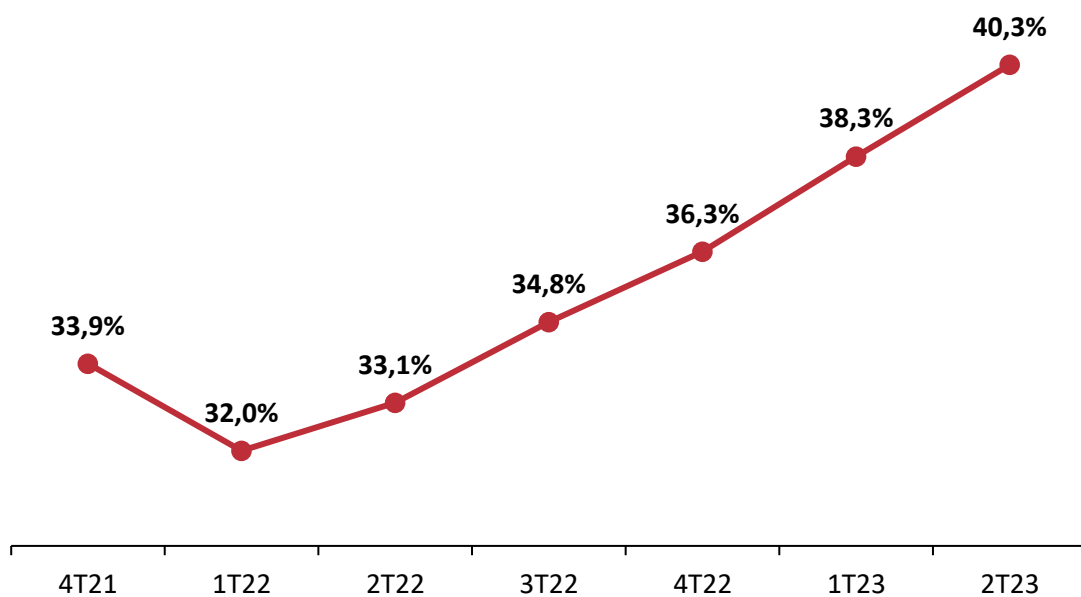
LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA AJUSTADOS

(R\$ MILHÕES E %)



MARGEM REF

(%)



Comparação trimestral:

	2T23	1T23	Δ %	2T22	Δ %
Lucro bruto ajustado (R\$ milhões)	186,0	150,6	23,5%	97,5	90,9%
Margem bruta ajustada	38,3%	38,6%	-0,3 pp	28,7%	9,6 pp

Comparação anual:

	2023	2022	Δ %
Lucro bruto ajustado (R\$ milhões)	336,6	190,9	76,3%
Margem bruta ajustada	38,4%	29,1%	9,3 pp

No 2T23 o lucro bruto ajustado de juros capitalizados atingiu R\$ 186,0 milhões.

Durante os últimos trimestres, a Companhia realizou diversas ações com o objetivo de recuperar suas margens históricas. Uma das ações é o controle dos custos de construção, onde o INCC dos últimos 12 meses encerrado no 2T23 ficou em 3,93%, enquanto o ICPP (Índice de Construção Plano&Plano) no mesmo período ficou em 3,41%. O repasse gradual da inflação nos preços de vendas dos produtos em construção também é uma ação relevante e quando comparado com os últimos 12 meses o preço médio de venda teve um aumento de 11,2%. A Companhia também procurou precificar os lançamentos considerando os orçamentos de construção atualizados de modo a obter margens mais altas. O reconhecimento nos resultados da Companhia dessas novas vendas tem um peso maior na medida em que as obras avançam (POC), sendo que a manutenção da margem de 38,6% no 1T23 para 38,3% no 2T23 indica a assertividade das ações da Companhia.

Conforme detalhado na nota explicativa “20. Receitas de vendas a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar”, este trimestre traz novamente uma indicação positiva em relação à margem do resultado de exercícios futuros (margem REF). Enquanto a margem REF em 31/03/2023 apresentava 38,3%, a de 30/06/2023 traz uma margem REF de 40,3% para os resultados a apropriar, um aumento de 2,0 pp. Quando comparado com o momento de inflexão da margem REF em 31/03/2022, o aumento registrado foi de 8,3 pp.

É importante salientar que o critério de apuração da margem REF é diferente da apuração da margem bruta e margem bruta ajustada. Veja critérios na nota explicativa 20 do ITR.



DESPESAS OPERACIONAIS.

O aumento das despesas comerciais apresentadas no 2T23 em relação ao mesmo período do ano anterior, ocorreu em parte pelo aumento expressivo das vendas líquidas da Companhia que cresceram 52,5% enquanto as despesas aumentaram 46,5% no mesmo período. Quando medimos a representatividade das despesas comerciais sobre a receita, o 2T23 apresentou uma melhora quando comparado com o 1T23, caindo de 12,7% para 12,0%.

A Companhia vem apresentando crescimento sólido e sustentável ao longo dos anos, o que demanda, também, esforços para suportar novos patamares esperados para essa expansão contínua. Com a expectativa de crescimento no setor de média renda, foram feitas contratações de equipes especializadas para auxiliar no desenvolvimento e implementação desses novos projetos. Não obstante, também houve uma redução da representatividade despesa administrativa sobre a receita no 2T23 registrando 6,1% enquanto no 1T23 representava 7,1% e no 2T22 6,2%.

Na linha de outras despesas operacionais, a Companhia reduziu o impacto do 1T23 através de ações de cobrança, encerrando o 2T23 com 0,7% de percentual sobre a receita.



Comparação trimestral:

	2T23	1T23	Δ %	2T22	Δ %
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS (R\$ milhões)	(-91,7)	(-92,0)	-0,3%	(-63,7)	44,0%
Despesas comerciais (R\$ milhões)	(-58,5)	(-49,4)	18,4%	(-39,9)	46,5%
Despesas administrativas (R\$ milhões)	(-29,7)	(-27,6)	7,8%	(-21,1)	40,9%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas (R\$ milhões)	(-3,5)	(-15,1)	-76,5%	(-2,7)	31,2%
% Receita líquida	-18,9%	-23,6%	4,7 pp	-18,8%	-0,1 pp

Comparação anual:

	2023	2022	Δ %
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS (R\$ milhões)	(-183,8)	(-122,5)	50,0%
Despesas comerciais (R\$ milhões)	(-107,8)	(-73,4)	46,9%
Despesas administrativas (R\$ milhões)	(-57,3)	(-42,3)	35,7%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas (R\$ milhões)	(-18,6)	(-6,8)	172,0%
% Receita líquida	-21,0%	-18,7%	-2,3 pp

RESULTADO OPERACIONAL.

O resultado operacional atingiu R\$ 82,4 milhões no 2T23, com margem operacional de 17,0%. No ano o total ficou em R\$ 131,0 milhões com margem operacional de 15%.

Comparação trimestral:

	2T23	1T23	Δ %	2T22	Δ %
Resultado operacional	82,4	48,7	69,2%	24,8	232,0%
Margem operacional	17,0%	12,5%	4,5 pp	7,3%	9,7 pp

Comparação anual:

	2023	2022	Δ %
Resultado operacional	131,0	53,6	144,3%
Margem operacional	15,0%	8,2%	6,8 pp

RESULTADO FINANCEIRO.

O resultado financeiro da Companhia no trimestre foi de R\$ -1,3 milhão, enquanto o resultado no mesmo período do ano anterior foi de R\$ 1,4 milhão.

Comparação trimestral:

	2T23	1T23	Δ %	2T22	Δ %
RECEITAS (DESPESAS) FINANCEIRAS (R\$ milhões)	(-1,3)	4,9	-126,9%	1,4	-190,7%
Despesas financeiras (R\$ milhões)	(-7,5)	(-6,7)	11,6%	(-6,0)	24,7%
Receitas financeiras (R\$ milhões)	6,2	11,6	-46,5%	7,5	-16,9%

Comparação anual:

	2023	2022	Δ %
RECEITAS (DESPESAS) FINANCEIRAS (R\$ milhões)	3,6	2,6	39,2%
Despesas financeiras (R\$ milhões)	(-14,3)	(-10,4)	37,1%
Receitas financeiras (R\$ milhões)	17,8	13,0	37,5%



RESULTADO ANTES DO IR E DA CS.

O resultado antes do imposto de renda e da contribuição social totalizou R\$ 81,0 milhões de lucro no 2T23, representando um aumento de 208,7% na comparação entre 2T23 e 2T22.

Comparação trimestral:

	2T23	1T23	Δ %	2T22	Δ %
Result. antes da contrib. social e imp. de renda (R\$ milhões)	81,0	53,5	51,4%	26,3	208,7%
% Receita líquida	16,7%	13,7%	3 pp	7,7%	9 pp

Comparação anual:

	2023	2022	Δ %
Result. antes da contrib. social e imp. de renda (R\$ milhões)	134,6	56,2	139,5%
% Receita líquida	15,4%	8,6%	6,8 pp



IMPOSTO DE RENDA E CS.

O imposto de renda e contribuição social no 2T23 foi R\$ 10,8 milhões, representando um aumento de 4,9% frente o 2T22.

Comparação trimestral:

	2T23	1T23	Δ %	2T22	Δ %
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (R\$ milhões)	(-10,8)	(-10,3)	4,9%	(-10,3)	4,9%
Imposto de renda e contribuição social - corrente (R\$ milhões)	(-9,3)	(-7,8)	19,7%	(-7,8)	19,7%
Imposto de renda e contribuição social - diferido (R\$ milhões)	(-1,5)	(-2,5)	-41,5%	(-2,5)	-41,5%

Comparação anual:

	2023	2022	Δ %
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (R\$ milhões)	(-21,1)	(-14,8)	42,1%
Imposto de renda e contribuição social - corrente (R\$ milhões)	(-17,1)	(-13,8)	24,3%
Imposto de renda e contribuição social - diferido (R\$ milhões)	(-3,9)	(-1,1)	272,6%

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA.

O lucro líquido atingiu R\$ 69,0 milhões no 2T23. A Companhia vem gradualmente repassando a inflação de custos de construção ao preço de venda das unidades em estoque e dos lançamentos, buscando crescimento de margem bruta e de margem líquida. Com isso, quando comparamos o 2T23 com o mesmo período do ano anterior, a margem líquida cresceu 8,5 pp.

Comparação trimestral:

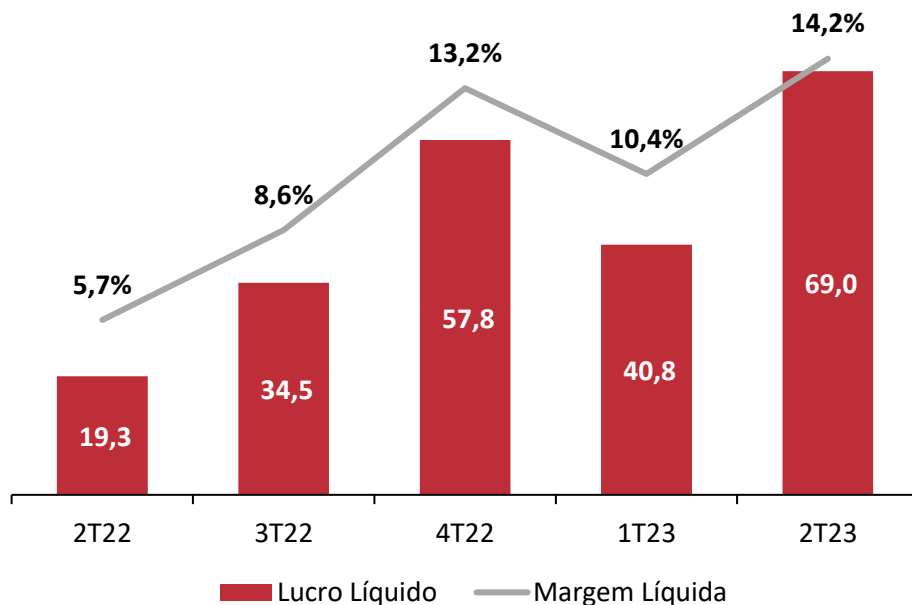
	2T23	1T23	Δ %	2T22	Δ %
Lucro líquido (R\$ milhões)	69,0	40,8	69,2%	19,3	256,7%
Margem líquida	14,2%	10,4%	3,8 pp	5,7%	8,5 pp

Comparação anual:

	2023	2022	Δ %
Lucro líquido (R\$ milhões)	109,7	41,4	165,3%
Margem líquida	12,5%	6,3%	6,2 pp

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

(R\$ MILHÕES E %)



EBITDA.

A Companhia apresentou EBITDA ajustado de juros capitalizados de R\$ 94,5 milhões, o que representa uma margem de 19,5% e um crescimento de 7,8 pp em relação aos R\$ 39,7 milhões registrados no 2T22. No acumulado do ano o total ficou em R\$ 154,5 milhões com margem de 17,6%.

EBITDA(em reais mil, exceto quando especificado)	2T23	2T22	2T23 x 2T22	2023	2022	2023 x 2022
Lucro líquido do exercício	68.974	19.334	256,7%	109.740	41.360	165,3%
(+) Depreciação e amortização	1.446	5.908	-75,5%	5.386	11.726	-54,1%
(+) Imposto de renda e contribuição social	10.798	6.918	56,1%	21.089	14.846	42,1%
(+) Despesas financeiras, líquidas	1.311	-1.446	-190,7%	-3.570	-2.565	39,2%
EBITDA	82.529	30.714	168,7%	132.645	65.367	102,9%
Encargos financeiros apropriados (juros financiamento) ¹	11.945	8.956	33,4%	21.842	14.771	47,9%
EBIDTA ajustado²	94.474	39.670	138,1%	154.487	80.138	92,8%
Margem EBITDA ajustado (%)	19,5%	11,7%	7,8 pp	17,6%	12,2%	5,4 pp

¹ O custo dos encargos financeiros são os encargos financeiros dos financiamentos à produção capitalizados no custo dos empreendimentos e que originalmente afetam a margem bruta.

² Contempla a norma que regula o tratamento contábil das Operações de Arrendamento Mercantil (IFRS 16/CPC 06 (R2) emitida pelo IASB e CPC, que entrou em vigor a parti de 1º de janeiro de 2019.



ENDIVIDAMENTO.

Em 30/06/2023, a dívida bruta somava R\$ 550,5 milhões. Considerando caixa, equivalentes de caixa de R\$ 325,0 milhões, a dívida líquida atingiu R\$ 225,5 milhões ao final do 2T23. A relação dívida líquida sobre patrimônio líquido ficou em 42,9% em 30 de junho de 2023. Esses números de endividamento não incluem arrendamentos a pagar.

Dívida Líquida(R\$ mil)	30/06/2023	31/12/2022	Var. %
Circulante	113.149	118.476	-4,5%
Não Circulante	437.321	414.330	5,5%
Dívida Bruta	550.470	532.806	3,3%
Caixa e Equivalentes de Caixa	324.957	340.031	-4,4%
Dívida Líquida	225.513	192.775	17,0%
Patrimônio Líquido	525.133	408.982	28,4%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	42,9%	47,1%	-4,2 pp
Grau de Alavancagem [DL / (DL + PL)]	30,0%	32,0%	-2 pp

GERAÇÃO DE CAIXA.

A operação da Companhia apresentou geração de caixa de R\$ 33,9 milhões no 2T23. No acumulado do ano a Companhia apresenta um consumo de R\$ 989 mil.

Geração de Caixa(em milhares de reais)	1T23	2T23	2023
Dívida Líquida no início do período	192.775	227.689	192.775
Dívida Líquida no final do período	227.689	225.513	225.513
Variação Dívida Líquida	(34.914)	2.176	(32.738)
(+) Dividendos	0	31.749	31.749
(+) Recompra de Ações	0	0	0
Geração/Consumo de Caixa Operacional	(34.914)	33.925	(989)



PATRIMÔNIO LÍQUIDO.

Em 30 de junho de 2023, o Patrimônio Líquido totalizou R\$ 525,1 milhões, 16,0% acima dos R\$ 452,8 milhões de 31 de março de 2023. A rentabilidade sobre patrimônio líquido médio atingiu 46,3% para os últimos 12 meses, um dos melhores do setor ao considerarmos os resultados das empresas de capital aberto.

RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES.

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os auditores independentes da Grant Thornton Brasil não prestaram, durante o período de 06 meses findos em 30 de junho de 2023, outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. A política da empresa na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

ANEXOS



ANEXO 1.

BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO (em R\$ mil, exceto %)	30/06/2023	AV	31/12/2022	AV	AH
ATIVO CIRCULANTE	1.629.932	86,2%	1.455.442	89,8%	12,0%
Caixa e equivalentes de caixa	161.171	8,5%	254.237	15,7%	-36,6%
Aplicações financeiras com restrições	163.786	8,7%	85.794	5,3%	90,9%
Contas a receber	422.847	22,4%	274.341	16,9%	54,1%
Imóveis a comercializar	841.208	44,5%	805.027	49,6%	4,5%
Tributos a recuperar	9.322	0,5%	10.056	0,6%	-7,3%
Outros créditos	31.598	1,7%	25.987	1,6%	21,6%
ATIVO NÃO CIRCULANTE	261.702	13,8%	166.192	10,2%	57,5%
Aplicações financeiras	552	0,0%	552	0,0%	0,0%
Contas a receber	127.064	6,7%	114.318	7,0%	11,1%
Imóveis a comercializar	98.658	5,2%	27.570	1,7%	257,8%
Partes relacionadas	-	0,0%	-	0,0%	0,0%
Investimentos	13.277	0,7%	1.534	0,1%	765,5%
Ativos de direito de uso	4.536	0,2%	4.005	0,2%	13,3%
Imobilizado	11.805	0,6%	14.233	0,9%	-17,1%
Intangível	5.810	0,3%	3.980	0,2%	46,0%
TOTAL DO ATIVO	1.891.634	100,0%	1.621.634	100,0%	16,6%



PASSIVO (em R\$ mil, exceto %)	30/06/2023	AV	31/12/2022	AV	AH
PASSIVO CIRCULANTE	499.049	26,4%	423.466	26,1%	17,8%
Empréstimos e financiamentos	88.905	4,7%	82.140	5,1%	8,2%
Debêntures	24.244	1,3%	36.336	2,2%	-33,3%
Fornecedores	57.481	3,0%	45.261	2,8%	27,0%
Credores a pagar por aquisição de imóveis	176.792	9,3%	145.004	8,9%	21,9%
Obrigações trabalhistas e sociais	23.375	1,2%	25.029	1,5%	-6,6%
Obrigações tributárias	9.238	0,5%	9.194	0,6%	0,5%
Adiantamentos de clientes	67.690	3,6%	20.511	1,3%	230,0%
Impostos e contribuições diferidos	19.199	1,0%	11.714	0,7%	63,9%
Partes relacionadas	5.742	0,3%	6.272	0,4%	-8,5%
Provisão para garantia	13.166	0,7%	8.489	0,5%	55,1%
Provisão para distratos	1.396	0,1%	575	0,0%	142,8%
Provisão de ITBI	-	0,0%	31.749	2,0%	-100,0%
Dividendos a pagar	1.082	0,1%	1.189	0,1%	-9,0%
Arrendamentos a pagar	-	0,0%	3	0,0%	-100,0%
Outras contas a pagar	10.739	0,6%	-	0,0%	0,0%
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	867.452	45,9%	789.186	48,7%	9,9%
Empréstimos e financiamentos	437.321	23,1%	414.330	25,6%	5,5%
Debêntures	2.625	0,1%	-	0,0%	0,0%
Credores a pagar por aquisição de imóveis	387.127	20,5%	311.223	19,2%	24,4%
Provisão para garantia	13.771	0,7%	13.771	0,8%	0,0%
Impostos e contribuições diferidos	5.916	0,3%	5.171	0,3%	14,4%
Partes relacionadas	2.211	0,1%	2.143	0,1%	3,2%
Outros débitos com terceiros - SCP's	10.976	0,6%	35.294	2,2%	-68,9%
Provisão para contingências	5.098	0,3%	4.949	0,3%	3,0%
Provisões para perdas em investimentos	-	0,0%	-	0,0%	0,0%
Arrendamentos a pagar	2.407	0,1%	2.305	0,1%	4,4%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	525.133	27,8%	408.982	25,2%	28,4%
Capital social	175.228	9,3%	168.231	10,4%	4,2%
Custo com emissão de ações	(6.997)	-0,4%	-	0,0%	0,0%
Ações em tesouraria	(19.184)	-1,0%	(19.184)	-1,2%	0,0%
Reserva de capital	4.031	0,2%	2.944	0,2%	36,9%
Transação de capital entre sócios	(14.547)	-0,8%	(14.547)	-0,9%	0,0%
Reservas de lucros	382.532	20,2%	272.792	16,8%	40,2%
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores	521.063	27,5%	410.236	25,3%	27,0%
Participação de minoritários	4.070	0,2%	(1.254)	-0,1%	-424,6%
Patrimônio líquido	525.133	27,8%	408.982	25,2%	28,4%
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.891.634	100,0%	1.621.634	100,0%	16,6%

ANEXO 2.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

(em R\$ mil, exceto %)	2T23	2T22	2T23 x 2T22	2023	2022	2023 x 2022
Receita líquida	485.500	339.382	43,1%	875.673	655.449	33,6%
Custos dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(311.376)	(250.860)	24,1%	(560.860)	(479.323)	17,0%
% Receita Líquida	-64,1%	-73,9%	9,8 pp	-64,0%	-73,1%	9,1 pp
Lucro bruto	174.124	88.522	96,7%	314.813	176.126	78,7%
Margem Bruta	35,9%	26,1%	9,8 pp	36,0%	26,9%	9,1 pp
Despesas (receitas) operacionais	(91.768)	(63.716)	44,0%	(183.792)	(122.486)	50,1%
Despesas comerciais	(58.465)	(39.921)	46,5%	(107.839)	(73.399)	46,9%
Despesas gerais e administrativas	(28.144)	(21.101)	33,4%	(55.735)	(42.251)	31,9%
Resultado da Equivalência Patrimonial	(195)	2	-9850,0%	(195)	(1)	19400,0%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(4.964)	(2.696)	84,1%	(20.023)	(6.835)	192,9%
% Receita Líquida	-18,9%	-18,8%	-0,1 pp	-21,0%	-18,7%	-2,3 pp
Resultado operacional	82.356	24.806	232,0%	131.021	53.640	144,3%
Margem Operacional	17,0%	7,3%	9,7 pp	15,0%	8,2%	6,8 pp
Receitas (despesas) financeiras	(1.311)	1.446	-190,7%	3.570	2.565	39,2%
Receitas financeiras	6.219	7.485	-16,9%	17.849	12.979	37,5%
Despesas financeiras	(7.530)	(6.039)	24,7%	(14.279)	(10.414)	37,1%
% Receita Líquida	-0,3%	0,4%	-0,7 pp	0,4%	0,4%	0 pp
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	81.045	26.252	208,7%	134.591	56.205	139,5%
% Receita Líquida	16,7%	7,7%	9 pp	15,4%	8,6%	6,8 pp
Imposto de renda e contribuição social	(10.798)	(6.918)	56,1%	(21.089)	(14.846)	42,1%
Imposto de renda e contribuição social - corrente	(9.341)	(7.070)	32,1%	(17.143)	(13.787)	24,3%
Imposto de renda e contribuição social - diferido	(1.457)	152	-1058,6%	(3.946)	(1.059)	272,6%
Participação de não controladores	(1.273)	-	0%	(3.762)	1	-376300%
Lucro líquido do exercício	68.974	19.334	256,7%	109.740	41.360	165,3%
Margem Líquida	14,2%	5,7%	8,5 pp	12,5%	6,3%	6,2 pp





ANEXO 3.

LANÇAMENTOS 100% P&P

Lançamentos Nominais 100% Plano&Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.								
Período	Lançamentos (s/ permuta física)		A.H.		Lançamentos (c/ permuta física)		A.H.	
	2023	2022	R\$	(%)	2023	2022	R\$	(%)
Jan	0	57.230.419	(57.230.419)	-100,0%	0	68.469.021	(68.469.021)	-100,0%
Fev	93.848.126	0	93.848.126	0,0%	93.848.126	0	93.848.126	0,0%
Mar	392.964.131	199.141.926	193.822.205	97,3%	436.252.321	199.141.926	237.110.395	119,1%
1º Tri	486.812.258	256.372.345	230.439.913	89,9%	530.100.448	267.610.947	262.489.501	98,1%
Abr	10.506.000	0	10.506.000	0,0%	10.506.000	0	10.506.000	0,0%
Mai	297.947.668	185.405.469	112.542.199	60,7%	315.513.668	185.405.469	130.108.199	70,2%
Jun	262.841.211	208.730.189	54.111.021	25,9%	262.841.211	208.730.189	54.111.021	25,9%
2º Tri	571.294.878	394.135.658	177.159.220	44,9%	588.860.878	394.135.658	194.725.220	49,4%
Acum. 6 meses	1.058.107.136	650.508.003	407.599.133	62,7%	1.118.961.326	661.746.605	457.214.721	69,1%
Jul	ND	132.004.573			ND	150.917.366		
Ago	ND	72.162.434			ND	77.247.706		
Set	ND	194.582.630			ND	195.644.605		
3º Tri	ND	398.749.637			ND	423.809.677		
Acum. 9 meses	ND	1.049.257.639			ND	1.085.556.282		
Out	ND	161.162.601			ND	194.597.601		
Nov	ND	150.583.089			ND	150.583.089		
Dez	ND	374.543.386			ND	374.543.386		
4º Tri	ND	686.289.077			ND	719.724.077		
Acum. 12 meses	ND	1.735.546.716			ND	1.805.280.358		

*ND = Não divulgado

ANEXO 4.

LANÇAMENTOS % P&P

Lançamentos Nominais % Plano&Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.								
Período	Lançamentos (s/ permuta física)		A.H.		Lançamentos (c/ permuta física)		A.H.	
	2023	2022	R\$	(%)	2023	2022	R\$	(%)
Jan	0	57.230.419	(57.230.419)	-100,0%	0	68.469.021	(68.469.021)	-100,0%
Fev	93.848.126	0	93.848.126	0,0%	93.848.126	0	93.848.126	0,0%
Mar	320.324.010	199.141.926	121.182.084	60,9%	346.296.924	199.141.926	147.154.998	73,9%
1º Tri	414.172.137	256.372.345	157.799.792	61,6%	440.145.051	267.610.947	172.534.104	64,5%
Abr	10.506.000	0	10.506.000	0,0%	10.506.000	0	10.506.000	0,0%
Mai	297.947.668	185.405.469	130.108.199	70,2%	315.513.668	185.405.469	130.108.199	70,2%
Jun	262.841.211	172.486.331	54.111.021	25,9%	262.841.211	172.486.331	54.111.021	25,9%
2º Tri	571.294.878	357.891.799	213.403.079	59,6%	588.860.878	357.891.799	230.969.079	64,5%
Acum. 6 meses	985.467.015	614.264.144	371.202.870	60,4%	1.029.005.929	625.502.746	403.503.183	64,5%
Jul	ND	132.004.573			ND	150.917.366		
Ago	ND	72.162.434			ND	77.247.706		
Set	ND	194.582.630			ND	195.644.605		
3º Tri	ND	398.749.637			ND	423.809.677		
Acum. 9 meses	ND	1.049.257.639			ND	1.085.556.282		
Out	ND	161.162.601			ND	194.597.601		
Nov	ND	150.583.089			ND	150.583.089		
Dez	ND	374.543.386			ND	374.543.386		
4º Tri	ND	686.289.077			ND	719.724.077		
Acum. 12 meses	ND	1.735.546.716			ND	1.805.280.358		

*ND = Não divulgado

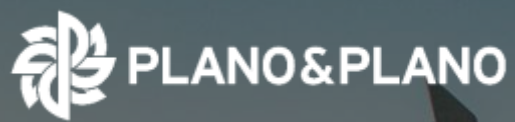
ANEXO 5.

VENDAS

Período	Vendas Brutas				Unidades Vendidas Plano&Plano				Vendas Líquidas			
			A.H.		Distratos		A.H.				A.H.	
	2023 Unid.	2022 Unid.	Unid.	(%)	2023 Unid.	2022 Unid.	Unid.	(%)	2023 Unid.	2022 Unid.	Unid.	(%)
Jan	839	559	280	50,1%	(72)	(29)	(43)	148,3%	767	530	237	44,7%
Fev	794	635	159	25,0%	(87)	(71)	(16)	22,5%	707	564	143	25,4%
Mar	1.176	893	283	31,7%	(67)	(47)	(20)	42,6%	1.109	846	263	31,1%
1º Tri	2.809	2.087	722	34,6%	(226)	(147)	(79)	53,7%	2.583	1.940	643	33,1%
Abr	1.015	634	381	60,1%	(127)	(31)	(96)	309,7%	888	603	285	47,3%
Mai	1.044	643	401	62,4%	(100)	(65)	(35)	53,8%	944	578	366	63,3%
Jun	1.004	812	192	23,6%	(161)	(43)	(118)	274,4%	843	769	74	9,6%
2º Tri	3.063	2.089	974	46,6%	(388)	(139)	(249)	179,1%	2.675	1.950	725	37,2%
Acum. 6 meses	5.872	4.176	1.696	40,6%	(614)	(286)	(328)	114,7%	5.258	3.890	1.368	35,2%
Jul	ND	567			ND	(50)			ND	517		
Ago	ND	855			ND	(102)			ND	753		
Set	ND	902			ND	(59)			ND	843		
3º Tri	ND	2.324			ND	(211)			ND	2.113		
Acum. 9 meses	ND	6.500			ND	(497)			ND	6.003		
Out	ND	706			ND	(40)			ND	666		
Nov	ND	835			ND	(36)			ND	799		
Dez	ND	1.159			ND	(42)			ND	1.117		
4º Tri	ND	2.700			ND	(118)			ND	2.582		
Acum. 12 meses	ND	9.200			ND	(615)			ND	8.585		

*ND = Não divulgado





GLOSSÁRIO

GLOSSÁRIO.

VG: 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





2Q23 RESULTS

Listed on B3 Novo Mercado | PLPL3

**PLANO&PLANO
REACHES RECORD SALES OF
BRL 579 MILLION IN 2Q23,
38.3% IN ITS
ADJUSTED GROSS MARGIN
AND NET INCOME 257%
ABOVE OF 2Q22**

São Paulo, August 10th, 2023 – *Plano&Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.* (“Company” or “Plano & Plano”), listed on B3 (PLPL3) and one of the largest real estate developers in São Paulo focused on the low and mid-income segments, presents its results for the second quarter of 2023 (2Q23).

The financial and operational information below, except when indicated otherwise, is presented in thousands of Brazilian reais (BRL1,000) and follow the international accounting standards (IFRS) that consider the technical guidelines of the *Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC*, approved by the *Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”)* and by the *Conselho Federal de Contabilidade (“CFC”)*, applicable to the real estate segment and the Brazilian accounting standards and principles for the preparation of financial reports applicable to Brazilian real estate developers and relevant regulations. Comparisons refer to the same period of 2022 and, eventually, to the first quarter of 2023.



QUARTER HIGHLIGHTS.



NET SALES

In 2Q23:

BRL 579 million,
52.5% above 2Q22



NET REVENUE

In 2Q23:

BRL 486 million,
43.1% above 2Q22



LAUNCHES IN PSV %P&P

In 2Q23:

BRL 589 million,
64.5% above 2Q22



ADJUSTED GROSS MARGIN

In 2Q23:

38.3%,
9.6 pp above 2Q22



BACKLOG MARGIN

In 2Q23:

40.3%, 2 pp above 1Q23
7.2 pp above 2Q22



NET INCOME

In 2Q23:

BRL 69 million,
256.7% above 2Q22



ROE

In 2Q23:

46.3%, 7.4 pp above 1Q23
12.1 pp above 2Q22



CASH GENERATION

In 2Q23:

BRL 34 million



MESSAGE FROM MANAGEMENT.



The Company, through its subsidiaries, has as its core business the development and sales of real estate ventures focused mainly on the mid and low-income segments, with emphasis on its consistent performance in the "Minha Casa Minha Vida" program. In addition, the Company provides services related to the construction, supervision, studies and projects and the execution of any civil engineering projects. The company's main region of operation is the metropolitan area of São Paulo.

The Company has been accelerating its expansion, having launched 135 phases of projects since 2016 in the metropolitan area of São Paulo, in strategically chosen neighborhoods with demand for segments in which it operates. Our main focus has been on the low and mid-income segments due to good demand and profitability for this type of enterprises. The Company has also expanded launches of ventures for the middle-class segment and will gradually grow its participation in the sales mix.

In 2Q23 Plano&Plano set once again a new historical record for net sales (BRL 578.9 million), representing a 52.5% growth over the same period in 2022 (BRL 379.5 million). This number was reached with sales of 2.657 units in the period. The launches, in turn, reached BRL 589 million in 2Q23 and SOS (last 12 months) reached 49.2%. Net revenue was BRL 485 million in the quarter and cash generation added 34 million in 2Q23.

During the last months, the housing program "Minha Casa Minha Vida" has undergone changes in federal subsidies, interest rates for financing and the maximum value of the property, which for the city of São Paulo, went from BRL 264 thousand to BRL 350 thousand. These modifications impact positively the purchasing capacity of potential customers, allowing more families to be included in the program, in addition to including in the Minha Casa Minha Vida program, a larger portion of the products already available for sale and the products to be launched in the near future. Plano&Plano faces these changes optimistically given its market positioning and given the profile of its client, and expects to continue contributing to the reduction of the housing deficit in the city of São Paulo.

During the last few quarters, the Company has taken several actions with the goal of recovering its historical margins. The gradual transfer of inflation into the unit sale's prices for products under construction is a relevant action and when compared to the last 12 months the average selling price had an increase of 11.2%. The Company also sought to price launches by considering updated construction budgets in order to achieve higher margins. The recognition in the Company's results of these new sales has an increasing proportion as the percentage of completion (POC) advance through time, and the quarter over quarter margin evolution indicates the assertiveness of the Company's actions.



As detailed in the explanatory note "20. Revenues from sales to be appropriated and budgeted costs of properties sold to be appropriate", this quarter again brings a positive indication in its backlog margin. While the backlog margin in 03/31/2023 was 38.3%, in 06/30/2023 it reached 40.3%, an increase of 2.0 pp, thus demonstrating the Company's continuous goal in seeking a gradual and progressive increase of its margins.

The Company's shareholders' equity ended the quarter at BRL 525,1 million, which represents an increase of BRL 176,5 million when compared to the end of the same period in 2022 (BRL 348.6 million). The return on average equity reached 46.3% for the last 12 months, one of the best in the sector when considering the results of publicly traded companies.

On 03/23/2023 the Company informed the market about the approval of 7,039 units for the second phase of *Pode Entrar* housing program. The selected units correspond to a PSV of BRL 1,33 billion.

It is important to note that the conclusion of the sale process of these housing units, in the context of *Pode Entrar*, is still subject to the terms and conditions of the program. The Company is currently in the phase of delivery and evaluation of the documentation of the approved units. The eventual contracting of the selected projects will occur according to the schedule provided for in the public notice.

Plano&Plano is also attentive to the evolution of discussions on ESG (Environmental, Social, Governance), aiming to eliminate, reduce and compensate externalities arising from construction activity. During the first semester of 2023, the Company carried out important social actions, such as the Food Collection Campaign, in which more than 44 tons of food were distributed among more than 5,800 children. On the date of publication of this document, Plano&Plano had already published its 3rd Sustainability Report, which can be found at the following link: <https://ri.planoeplano.com.br/en/esg-report/>

Management remains confident that it will continue to expand the Company's operations profitably, with controlled risks.



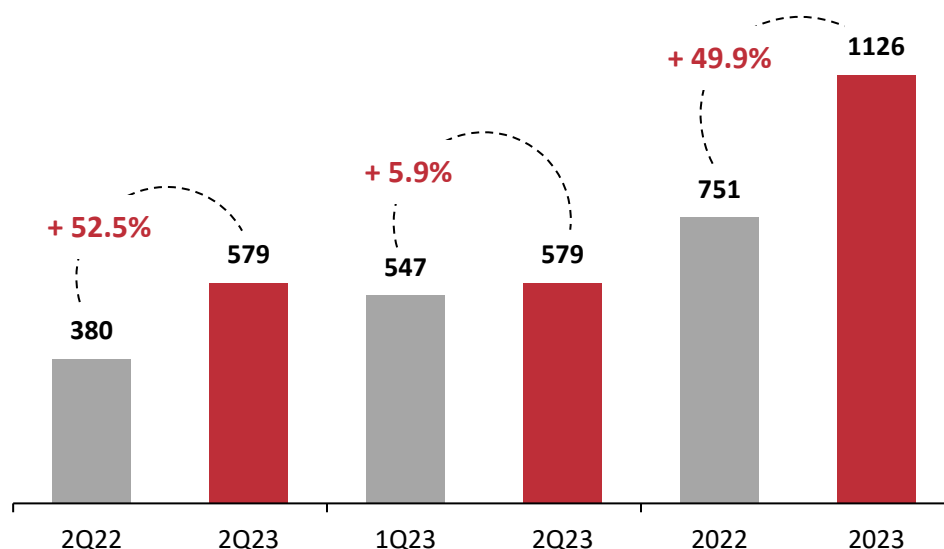
Net sales (100% **Plano&Plano**) contracted in the second quarter of 2023 reached BRL 578.9 million, 52.5% higher than in 2Q22 (BRL 379.5 million). When compared to 1Q23, the Company obtained an increase of 5.9%. This result once again sets a quarterly sales record for **Plano&Plano**. Year to date (YTD),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

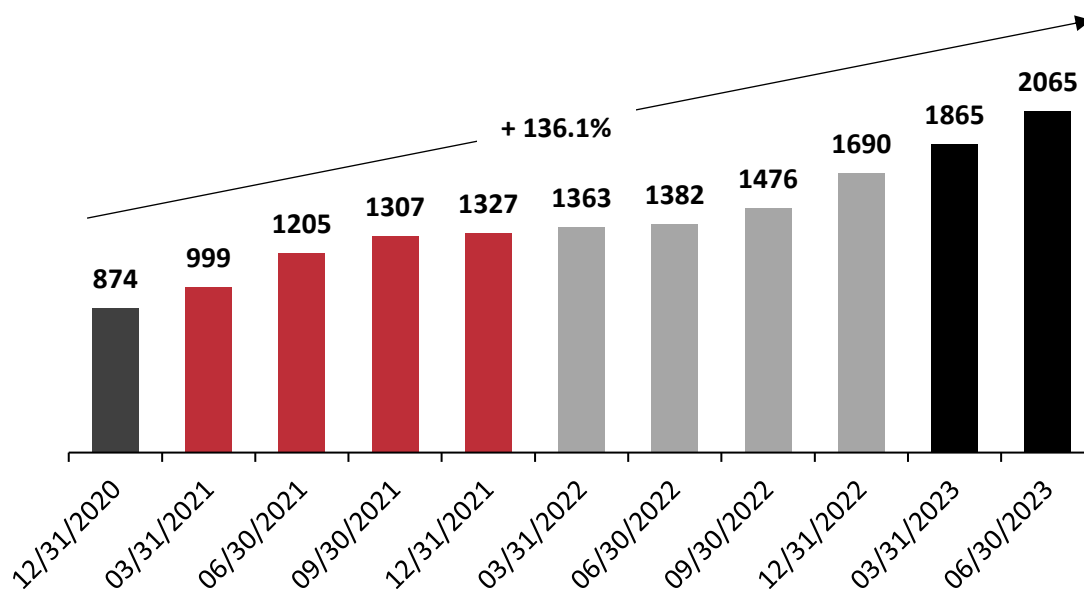
NET SALES

(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 588.9 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 588.9 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.

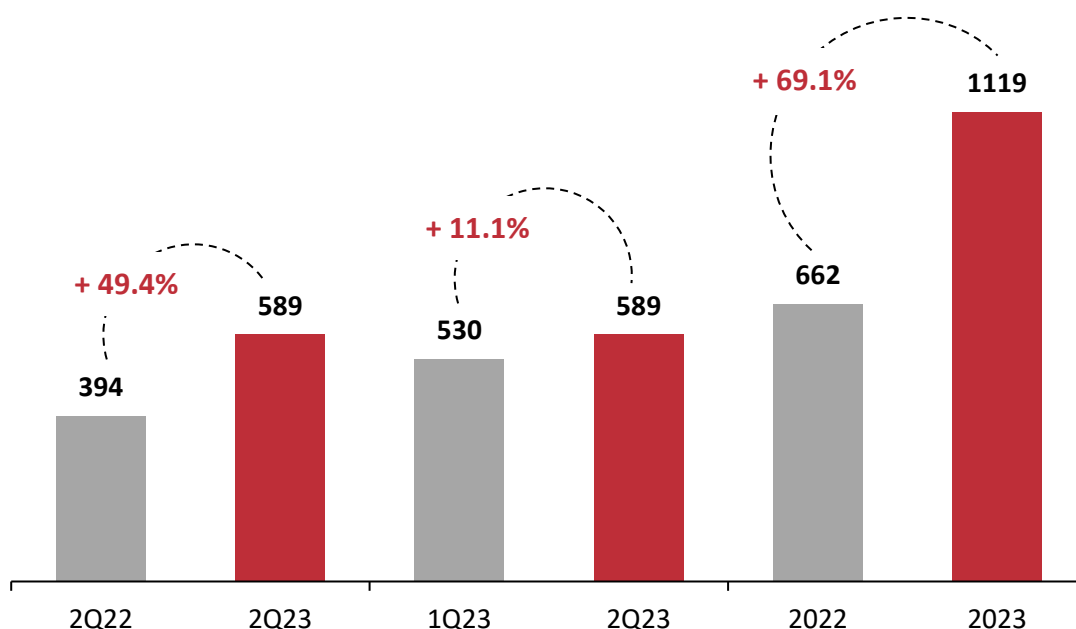
As for the apartment average price for the units launched, 2Q23 recorded BRL 222.9 thousand, an increase of 11.0% compared to the same period of the previous year. YTD, the value was BRL 226.3 thousand, an increase of 14.6% compared to same period of the previous year.



	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

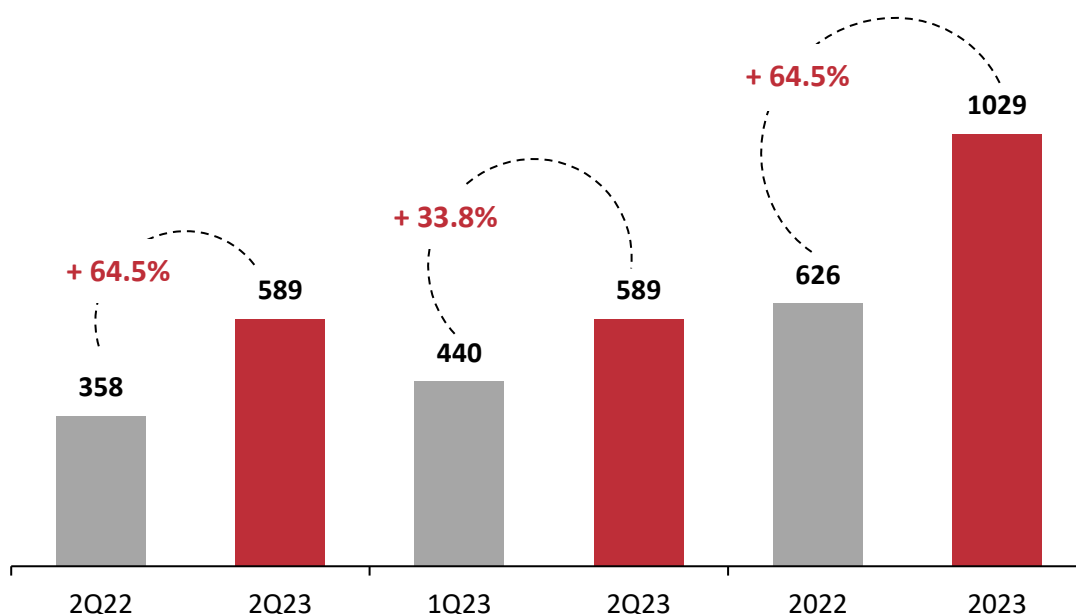
LAUNCHES

(100% PLANO&PLANO - BRL MILLION)



LAUNCHES

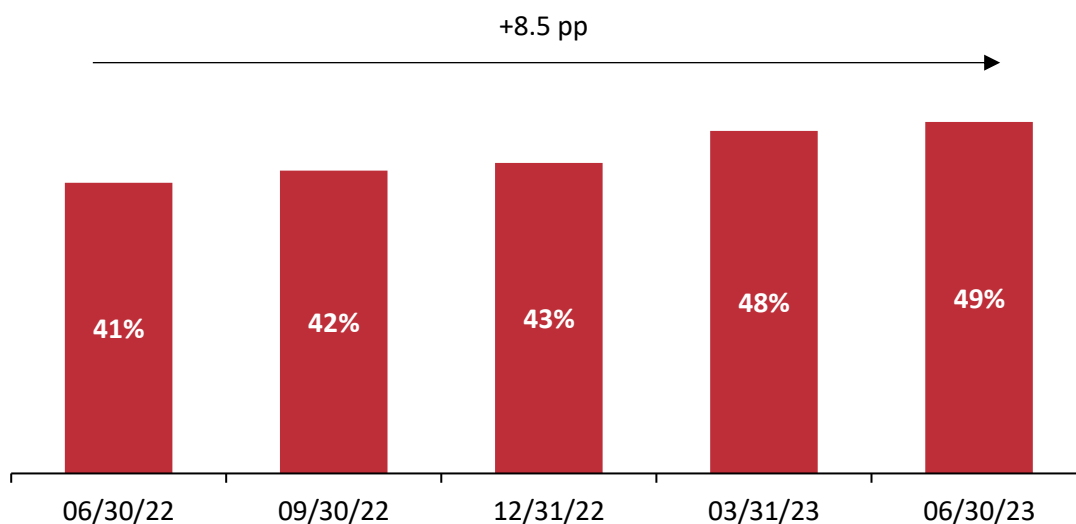
(% PLANO&PLANO – BRL MILLION)

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 1.2 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)

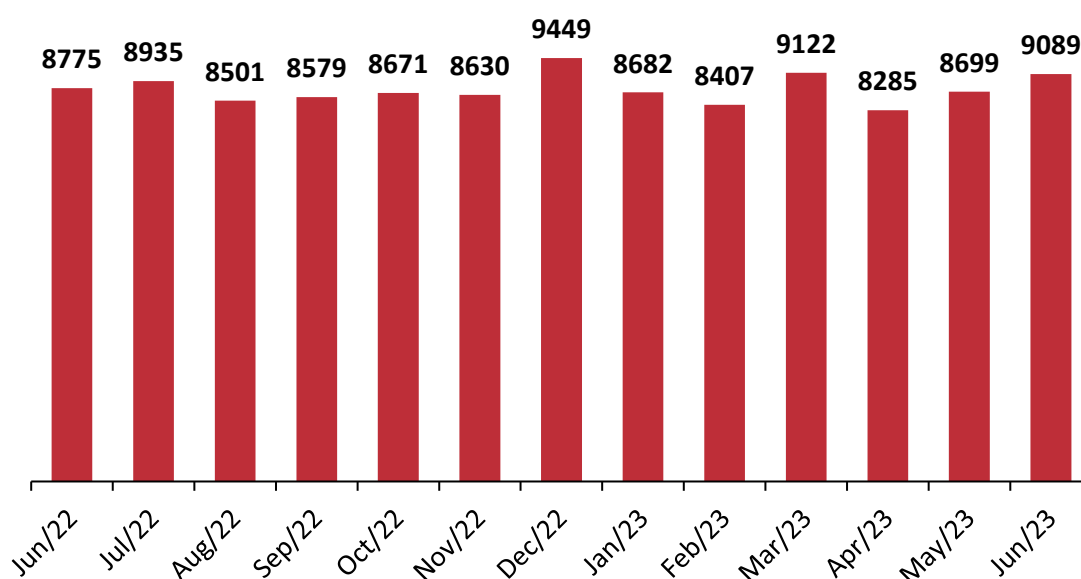


INVENTORY AVAILABLE FOR SALE.

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.



FINANCIAL RESULTS.

	2Q23	1Q23	Δ %	2Q22	Δ %	2023	2022	Δ %
Net Revenue (BRL millions)	485,5	390,2	24,4%	339,4	43,1%	875,7	655,4	33,6%
Cost of Properties Sold (BRL millions)	311,4	249,5	24,8%	250,9	24,1%	560,9	479,3	17,0%
Gross Profit (BRL millions)	174,1	140,7	23,8%	88,5	96,7%	314,8	176,1	78,7%
Gross Margin	35,9%	36,1%	-0,2 pp	26,1%	9,8 pp	36,0%	26,9%	9,1 pp
Adjusted Gross Margin	38,3%	38,6%	-0,3 pp	28,7%	9,6 pp	38,4%	29,1%	9,3 pp
Adjusted EBITDA (BRL millions)	93,3	60,0	55,5%	39,7	135,3%	153,3	80,4	90,8%
Adjusted EBITDA Margin	19,2%	15,4%	3,8 pp	11,7%	7,5 pp	17,5%	12,3%	5,3 pp
Net Income % Plano%Plano (BRL millions)	69,0	40,8	69,2%	19,3	256,7%	109,7	41,4	165,3%
Net Margin	14,2%	10,4%	3,8 pp	5,7%	8,5 pp	12,5%	6,3%	6,2 pp

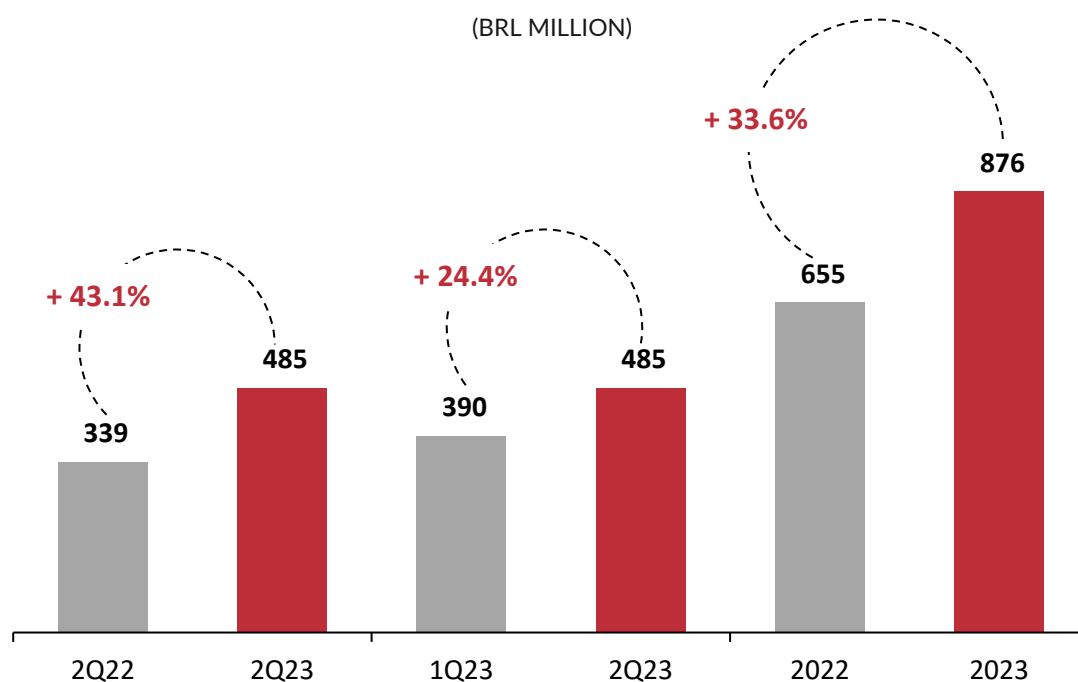
* Adjusted of capitalized interests

NET REVENUE.

The Company's net revenue totaled BRL 485.5 million in 2Q23, an amount 43.1% higher than the BRL 339.4 million obtained in the same period of the previous year. When compared to 1Q23, revenue increased 24.4% over the BRL 390.2 million. The revenue has remained solid, following the evolution of the construction and sales of our inventory and launches, following the revenue accrual standard by the methodology of "percentage of completion", POC. The Company ended first semester with a total of BRL 857.7 million, value 33.6% higher than the same period of the previous year.

NET REVENUE

(BRL MILLION)



COST OF PROPERTIES SOLD.

The cost of properties sold and services provided in 2Q23 was BRL 311.4 million, representing 64.1% of net revenues for the period. Comparatively, the BRL 250.9 million recorded in 2Q22 represented 73.9% of net revenues for the period. The cost change will be detailed below in the gross profit and gross margin item.

Quarter analysis:

	2Q23	1Q23	Δ %	2Q22	Δ %
Cost of Properties Sold (BRL million)	311.4	249.5	24.8%	250.9	24.1%
% of net revenue	64.1%	63.9%	0.2 pp	73.9%	-9.8 pp

Annual analysis:

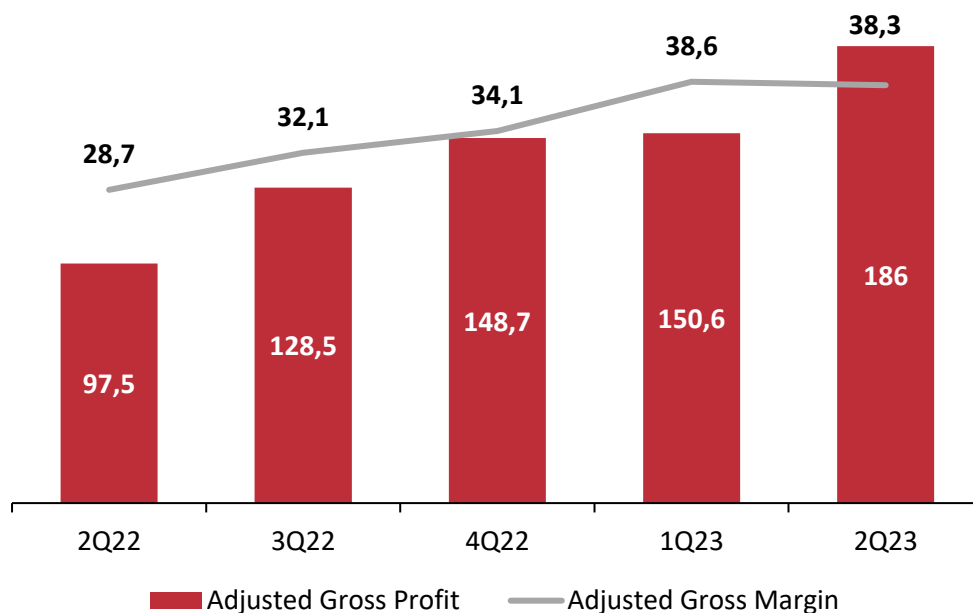
	2023	2022	Δ %
Cost of Properties Sold (BRL million)	560.9	479.3	17.0%
% of net revenue	64.1%	73.1%	-9.1 pp



GROSS PROFIT AND GROSS MARGIN.

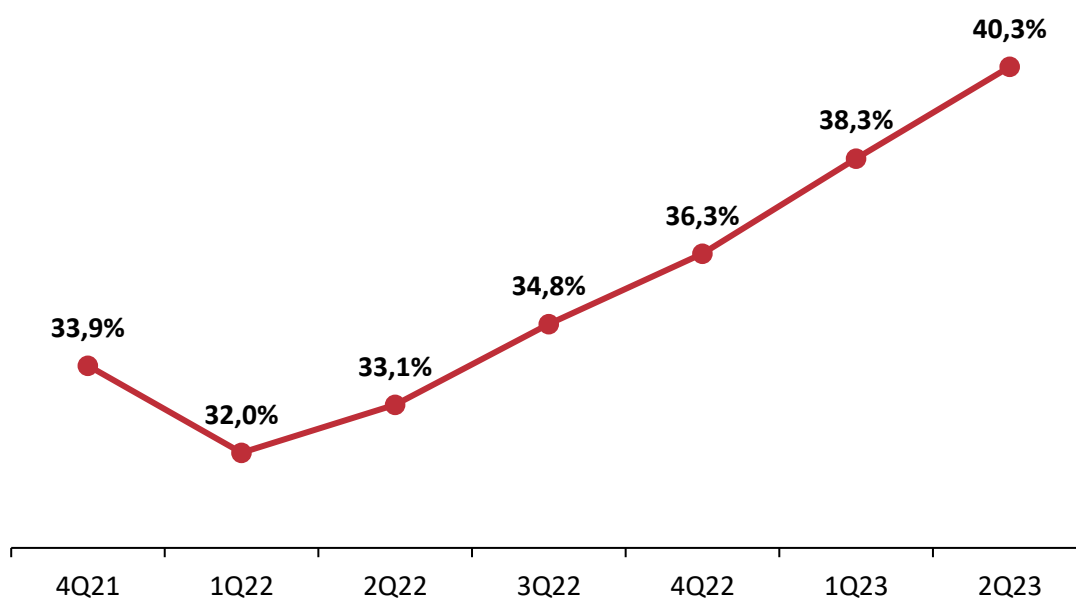
ADJUSTED GROSS PROFIT AND ADJUSTED GROSS MARGIN

(BRL MILLION AND %)



BACKLOG MARGIN

(%)



Quarter analysis:

	2Q23	1Q23	Δ %	2Q22	Δ %
Adjusted Gross Profit (BRL million)	186.0	150.6	23.5%	97.5	90.9%
Adjusted Gross Margin	38.3%	38.6%	-0,3 pp	28.7%	9,6 pp

Annual analysis:

	2023	2022	Δ %
Adjusted Gross Profit (BRL million)	336.6	190.9	76.3%
Adjusted Gross Margin	38.4%	29.1%	9,3 pp

In 2Q23, the adjusted gross profit of capitalized interest reached BRL 186.0 million.



During the last few quarters, the Company has taken several actions with the objective of recovering its historical margins. One of the actions is the construction costs control, where the INCC of the last 12 months ended in 2Q23 stood at 3.93%, while the ICPP (Plano&Plano Construction Index) in the same period stood at 3.41%. The gradual transfer of inflation into sales price of the products under construction is also a relevant action and in the last 12 months the average selling price had a 11.2% increase. The Company also sought to price its launches considering the updated construction budgets in order to obtain higher margins. The recognition in the Company's results of these new sales has a greater weight as constructions advance under the Percentage of Completion – POC – accounting standard, and the maintenance of the adjusted margins above 38% in 1Q23 and 2Q23 indicates the assertiveness of the Company's shares.

As detailed in the explanatory note "20. Revenues from sales to be appropriated and budgeted costs of properties sold to be appropriate", this quarter again brings a positive indication in its backlog margin. While the backlog margin in 03/31/2022 was 38.3%, in 06/30/2023 it reached 40.3%, an increase of 2.0 pp. When compared to the inflection moment of the backlog margin on 03/31/2022, the increase obtained was 8.3 pp.

It is important to note that the criterion to calculate the backlog margin is different from the calculation of gross margin and adjusted gross margin. See criteria in explanatory note 20 of the ITR.

OPERATING EXPENSES.

The increase in sales expenses presented in 2Q23 compared to the same period of the previous year, was due in part to the significant increase in the Company's net sales, which grew 52.5% while expenses increased 46.5% in the same period. When we measured the representativeness of sales expenses over revenue, 2Q23 showed an improvement when compared to 1Q23, falling from 12.7% to 12.0%.

The Company has shown solid and sustainable growth over the years, which also requires efforts to support new heights expected for this continuous expansion. With the expectation of growth in the middle-income sector, specialized teams were hired to assist in the development and implementation of these new projects. Nevertheless, there was also a reduction in the representativeness of administrative expenses over revenue in 2Q23, registering 6.1%, while in 1Q23 it represented 7.1% and in 2Q22, 6.2%.

In line with other operating expenses, the Company reduced the impact of 1Q23 through collection actions, ending 2Q23 with a 0.7% percentage of revenue.

Quarter analysis:



	2Q23	1Q23	Δ %	2Q22	Δ %
OPERATING REVENUE (EXPENSES) (BRL million)	(-91.7)	(-92.0)	-0.3%	(-63.7)	44.0%
Sales expenses (BRL million)	(-58.5)	(-49.4)	18.4%	(-39.9)	46.5%
Administrative expenses (BRL million)	(-29.7)	(-27.6)	7.8%	(-21.1)	40.9%
Other net operational revenues (expenses) (BRL million)	(-3.5)	(-15.1)	-76.5%	(-2.7)	31.2%
% Net Revenue	-18.9%	-23.6%	4,7 pp	-18.8%	-0,1 pp

Annual analysis:

	2023	2022	Δ %
OPERATING REVENUE (EXPENSES) (BRL million)	(-183.8)	(-122.5)	50.0%
Sales expenses (BRL million)	(-107.8)	(-73.4)	46.9%
Administrative expenses (BRL million)	(-57.3)	(-42.3)	35.7%
Other net operational revenues (expenses) (BRL million)	(-18.6)	(-6.8)	172.0%
% Net Revenue	-21.0%	-18.7%	-2,3 pp

OPERATIONAL RESULT.

Operating results reached BRL 82.4 million in 2Q23, with operating margins of 17.0%. In the year the total was BRL 131.0 million with operating margins of 15.0%

Quarter analysis:

	2Q23	1Q23	Δ %	2Q22	Δ %
Operational result	82.4	48.7	69.2%	24.8	232.0%
Operational margin	17.0%	12.5%	4,5 pp	7.3%	9,7 pp

Annual analysis:

	2023	2022	Δ %
Operational result	131.0	53.6	144.3%
Operational margin	15.0%	8.2%	6,8 pp



FINANCIAL EXPENSES.

The Company's financial result in the quarter was BRL -1.3 million, while result in the previous year was BRL 1.4 million.

Quarter analysis:

	2Q23	1Q23	Δ %	2Q22	Δ %
FINANCIAL REVENUE (EXPENSE) (BRL million)	(-1.3)	4.9	-126.9%	1.4	-190.7%
Financial Expenses (BRL million)	(-7.5)	(-6.7)	11.6%	(-6.0)	24.7%
Financial Revenue (BRL million)	6.2	11.6	-46.5%	7.5	-16.9%

Annual analysis:

	2023	2022	Δ %
FINANCIAL REVENUE (EXPENSE) (BRL million)	3.6	2.6	39.2%
Financial Expenses (BRL million)	(-14.3)	(-10.4)	37.1%
Financial Revenue (BRL million)	17.8	13.0	37.5%

EARNINGS BEFORE INCOME TAX AND SOCIAL CONTRIBUTION.

The result before income tax and social contribution totaled BRL 81.0 million profit in 2Q23, representing an increase of 208.7% compared to 2Q22.

Quarter analysis:

	2Q23	1Q23	Δ %	2Q22	Δ %
Earning Before Income Tax and Social Contribution (BRL million)	81.0	53.5	51.4%	26.3	208.7%
% Net Revenue	16.7%	13.7%	3 pp	7.7%	9 pp

Quarter analysis:

	2023	2022	Δ %
Earning Before Income Tax and Social Contribution (BRL million)	134.6	56.2	139.5%
% Net Revenue	15.4%	8.6%	6,8 pp



INCOME TAX AND SOCIAL CONTRIBUTION.

Income tax and social contribution in 2Q23 was BRL 10.8 million, which represents an increase of 4.9% compared to 2Q22.

Quarter analysis:

	2Q23	1Q23	Δ %	2Q22	Δ %
INCOME TAX AND SOCIAL CONTRIBUTION (BRL million)	(-10.8)	(-10.3)	4.9%	(-10.3)	4.9%
Income tax and social contribution - current (BRL million)	(-9.3)	(-7.8)	19.7%	(-7.8)	19.7%
Income tax and social contribution - deferred (BRL million)	(-1.5)	(-2.5)	-41.5%	(-2.5)	-41.5%

Annual analysis:

	2023	2022	Δ %
INCOME TAX AND SOCIAL CONTRIBUTION (BRL million)	(-21.1)	(-14.8)	42.1%
Income tax and social contribution - current (BRL million)	(-17.1)	(-13.8)	24.3%
Income tax and social contribution - deferred (BRL million)	(-3.9)	(-1.1)	272.6%

NET INCOME AND NET MARGIN.

Net income reached BRL 69.0 million in 2Q23. The Company has been gradually passing on construction cost inflation to sales prices into the units in stock and new launches, seeking growth of gross margin and net margin. Consequently, in 2Q23, net margin grew 8.5 pp. in comparison to 2Q22.

Quarter analysis:

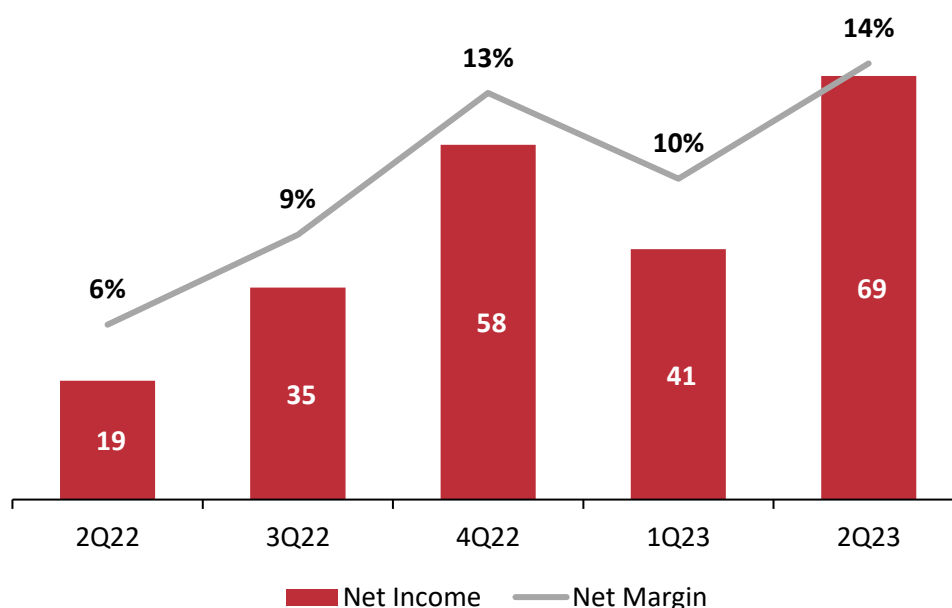
	2Q23	1Q23	Δ %	2Q22	Δ %
Net Income (BRL million)	69.0	40.8	69.2%	19.3	256.7%
Net Margin	14.2%	10.4%	3,8 pp	5.7%	8,5 pp

Annual analysis:

	2023	2022	Δ %
Net Income (BRL million)	109.7	41.4	165.3%
Net Margin	12.5%	6.3%	6,2 pp

NET INCOME AND NET MARGIN

(BRL MILLION AND %)



EBITDA.

The Company reached in the 2Q23 an EBITDA adjusted to capitalized interest of BRL 94.5 million, representing a margin of 19.5% and a growth of 7.8 pp compared to BRL 39.7 million recorded in 2Q22. The year totaled BRL 154.5 million with 17.6% margin.

EBITDA (in BRL thousand, unless otherwise specified)	2Q23	2Q22	2Q23 x 2Q22	2023	2022	2023 x 2022
Net profit for fiscal year	68,974	19,334	256.7%	109,740	41,360	165.3%
(+) Depreciation and amortization	1,446	5,908	-75.5%	5,386	11,726	-54.1%
(+) Income tax and social contribution	10,798	6,918	56.1%	21,089	14,846	42.1%
(+) Financial expenses, net	1,311	-1,446	-190.7%	-3,570	-2,565	39.2%
EBITDA	82,529	30,714	168.7%	132,645	65,367	102.9%
Charges and financial cost ¹	11,945	8,956	33.4%	21,842	14,771	47.9%
Adjusted EBITDA²	94,474	39,670	138.1%	154,487	80,138	92.8%
Adjusted EBITDA Margin (%)	19.5%	11.7%	7.8 pp	17.6%	12.2%	5.4 pp

¹ The cost of financial charges is the financial charges related to production financing capitalized on the cost of the projects and which originally affect the gross margin.

² Pursuant to IFRS 16/CPC 06 (R2), the standard that regulates the accounting treatment of Leasing Operations (issued by the IASB and CPC, which came into force as of January 1, 2019). The Company adopted this standard on January 1, 2020.



DEBT.

As of June 30, 2023, gross debt totaled BRL 550.5 million. Considering cash and cash equivalents of BRL 325.0 million, net debt reached BRL 225.5 million at the end of 2Q23. The net debt-to-equity ratio stood at 42.9% at June 30, 2023. These debt figures do not include rents payable.

Net Debt (BRL thousands)	06/30/2023	12/31/2022	Var. %
Current	113,149	118,476	-4.5%
Non-Current	437,321	414,330	5.5%
Gross Debt	550,470	532,806	3.3%
Cash and cash equivalents	324,957	340,031	-4.4%
Net Debt	225,513	192,775	17.0%
Equity	525,133	408,982	28.4%
Net Debt / Equity	42.9%	47.1%	-4.2 pp
Financial Leverage	30.0%	32.0%	-2 pp

CASH GENERATION.

The Company's operation had a cash generation of BRL 33.9 million in 2Q23. In the year the Company presents a consumption of BRL 989 thousand.

Cash Generation(in BRL thousand)	1Q23	2Q23	2023
Net Debt at the beginning of the period	192,775	227,689	192,775
Net Debt at the end of the period	227,689	225,513	225,513
Net Debt Variation	(34,914)	2,176	(32,738)
(+) Dividends	0	31,749	31,749
(+) Shares Buyback	0	0	0
Cash Genaration / Consumption	(34,914)	33,925	(989)

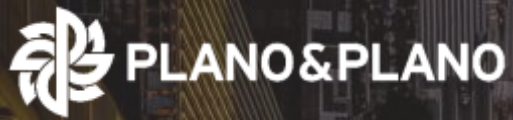
EQUITY.

As of June 30, 2023, Shareholders' Equity totaled BRL 525.1 million, 16.0% above the BRL 452.8 million of March 31, 2023. The return on average equity reached 46.3% for the last 12 months, one of the best in the sector when considering the results of publicly traded companies.



RELATIONSHIP WITH INDEPENDENT AUDITORS.

In accordance with CVM Instruction No. 381/03, we inform you that Grant Thornton Brazil's independent auditors did not provide, during the six-month period ended June 30, 2023, other services other than those related to external auditing. The company's policy in hiring services of independent auditors ensures that there is no conflict of interest, loss of independence or objectivity.



EXHIBITS

EXHIBITS 1.

BALANCE SHEET

ASSET (in BRL thousand, except %)	06/30/2023	VA	31/12/2022	VA	HA
CURRENT ASSETS	1,629,932	86.2%	1,455,442	89.8%	12.0%
Cash and cash equivalents	161,171	8.5%	254,237	15.7%	-36.6%
Restricted financial investments	163,786	8.7%	85,794	5.3%	90.9%
Accounts receivable	422,847	22.4%	274,341	16.9%	54.1%
Properties to be commercialized	841,208	44.5%	805,027	49.6%	4.5%
Recoverable taxes	9,322	0.5%	10,056	0.6%	-7.3%
Other receivables	31,598	1.7%	25,987	1.6%	21.6%
NON-CURRENT ASSETS	261,702	13.8%	166,192	10.2%	57.5%
Financial investments	552	0.0%	552	0.0%	0.0%
Accounts receivable	127,064	6.7%	114,318	7.0%	11.1%
Properties to be commercialized	98,658	5.2%	27,570	1.7%	257.8%
Related Parties	-	0.0%	-	0.0%	0.0%
Investments	13,277	0.7%	1,534	0.1%	765.5%
Right-of-use assets	4,536	0.2%	4,005	0.2%	13.3%
Fixed assets	11,805	0.6%	14,233	0.9%	-17.1%
Intangible	5,810	0.3%	3,980	0.2%	46.0%
TOTAL ASSETS	1,891,634	100.0%	1,621,634	100.0%	16.6%





LIABILITIES (in BRL thousand, except %)	06/30/2023	VA	31/12/2022	VA	HA
CURRENT LIABILITIES	499,049	26.4%	423,466	26.1%	17.8%
Loans and financing	88,905	4.7%	82,140	5.1%	8.2%
Debentures	24,244	1.3%	36,336	2.2%	-33.3%
Suppliers	57,481	3.0%	45,261	2.8%	27.0%
Real Estate acquisition payable	176,792	9.3%	145,004	8.9%	21.9%
Employment and Social Security Liabilities	23,375	1.2%	25,029	1.5%	-6.6%
Tax obligations	9,238	0.5%	9,194	0.6%	0.5%
Advances from customers	67,690	3.6%	20,511	1.3%	230.0%
Deferred taxes and contributions	19,199	1.0%	11,714	0.7%	63.9%
Related parties	5,742	0.3%	6,272	0.4%	-8.5%
Warranty provision	13,166	0.7%	8,489	0.5%	55.1%
Provision for cancellations	1,396	0.1%	575	0.0%	142.8%
Provision for ITBI	-	0.0%	31,749	2.0%	-100.0%
Dividends payable	1,082	0.1%	1,189	0.1%	-9.0%
Rents payable	-	0.0%	3	0.0%	-100.0%
Other accounts payable	10,739	0.6%	-	0.0%	0.0%
NON-CURRENT LIABILITIES	867,452	45.9%	789,186	48.7%	9.9%
Loans and financing	437,321	23.1%	414,330	25.6%	5.5%
Debentures	2,625	0.1%	-	0.0%	0.0%
Real Estate acquisition payable	387,127	20.5%	311,223	19.2%	24.4%
Warranty provision	13,771	0.7%	13,771	0.8%	0.0%
Deferred taxes and contributions	5,916	0.3%	5,171	0.3%	14.4%
Related parties	2,211	0.1%	2,143	0.1%	3.2%
Other debts with third parties - SCP'S	10,976	0.6%	35,294	2.2%	-68.9%
Provision for contingencies	5,098	0.3%	4,949	0.3%	3.0%
Provision for investments loss	-	0.0%	-	0.0%	0.0%
Rents payable	2,407	0.1%	2,305	0.1%	4.4%
EQUITY	525,133	27.8%	408,982	25.2%	28.4%
Share Capital	175,228	9.3%	168,231	10.4%	4.2%
Cost of issuing shares	(6,997)	-0.4%	-	0.0%	0.0%
Treasury shares	(19,184)	-1.0%	(19,184)	-1.2%	0.0%
Capital reserve	4,031	0.2%	2,944	0.2%	36.9%
Capital transaction between partners	(14,547)	-0.8%	(14,547)	-0.9%	0.0%
Profit reserves	382,532	20.2%	272,792	16.8%	40.2%
Equity attributable to controlling shareholders	521,063	27.5%	410,236	25.3%	27.0%
Minority interest	4,070	0.2%	(1,254)	-0.1%	-424.6%
Equity attributable to non-controlling shareholders	525,133	27.8%	408,982	25.2%	28.4%
TOTAL LIABILITIES AND EQUITY	1,891,634	100.0%	1,621,634	100.0%	16.6%

EXHIBITS 2.

INCOME STATEMENT

(in BRL thousand, except %)	2Q23	2Q22	1Q23 x 1Q22	2023	2022	2023 x 2022
NET REVENUE	485,500	339,382	43.1%	875,673	655,449	33.6%
COSTS OF PROPERTIES SOLD AND SERVICES RENDERED	(311,376)	(250,860)	24.1%	(560,860)	(479,323)	17.0%
% Net Revenue	-64.1%	-73.9%	9,8 pp	-64.0%	-73.1%	9,1 pp
GROSS PROFIT	174,124	88,522	96.7%	314,813	176,126	78.7%
Gross Margin	35.9%	26.1%	9,8 pp	36.0%	26.9%	9,1 pp
OPERATING (REVENUES) EXPENSES	(91,768)	(63,716)	44.0%	(183,792)	(122,486)	50.1%
Commercial expenses	(58,465)	(39,921)	46.5%	(107,839)	(73,399)	46.9%
Administrative expenses	(28,144)	(21,101)	33.4%	(55,735)	(42,251)	31.9%
Equity Income Result	(195)	2	-9850.0%	(195)	(1)	19400.0%
Other net operational revenues (expenses)	(4,964)	(2,696)	84.1%	(20,023)	(6,835)	192.9%
% Net Revenue	-18.9%	-18.8%	-0,1 pp	-21.0%	-18.7%	-2,3 pp
OPERATING RESULT	82,356	24,806	232.0%	131,021	53,640	144.3%
Operating Margin	17.0%	7.3%	9,7 pp	15.0%	8.2%	6,8 pp
FINANCIAL REVENUE (EXPENSES)	(1,311)	1,446	-190.7%	3,570	2,565	39.2%
Financial revenues	6,219	7,485	-16.9%	17,849	12,979	37.5%
Financial expenses	(7,530)	(6,039)	24.7%	(14,279)	(10,414)	37.1%
% Net Revenue	-0.3%	0.4%	-0,7 pp	0.4%	0.4%	0 pp
EARNING BEFORE INCOME TAX AND SOCIAL CONTRIBUTION	81,045	26,252	208.7%	134,591	56,205	139.5%
% Net Revenue	16.7%	7.7%	9 pp	15.4%	8.6%	6,8 pp
Income tax and social contributions	(10,798)	(6,918)	56.1%	(21,089)	(14,846)	42.1%
Income tax and social contributions - current	(9,341)	(7,070)	32.1%	(17,143)	(13,787)	24.3%
Income tax and social contributions - deferred	(1,457)	152	-1058.6%	(3,946)	(1,059)	272.6%
Non-controlling interests	(1,273)	-	0%	(3,762)	1	-376300%
NET PROFIT	68,974	19,334	256.7%	109,740	41,360	165.3%
Net Margin	14.2%	5.7%	8,5 pp	12.5%	6.3%	6,2 pp



EXHIBITS 3.

LAUNCHES 100% P&P

Nominal Launches 100% Plano&Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.									
		Launches (without units swap)		H.A		Launches (with units swap)		H.A	
Period		2023	2022	BRL	(%)	2023	2022	BRL	(%)
	Jan	-	57,230,419	(57,230,419)	-100.0%	-	68,469,021	(68,469,021)	-100.0%
	Feb	93,848,126	-	93,848,126	0.0%	93,848,126	-	93,848,126	0.0%
	Mar	392,964,131	199,141,926	193,822,205	97.3%	436,252,321	199,141,926	237,110,395	119.1%
	1º Quarter	486,812,258	256,372,345	230,439,913	89.9%	530,100,448	267,610,947	262,489,501	98.1%
	Apr	10,506,000	-	10,506,000	0.0%	10,506,000	-	10,506,000	0.0%
	May	297,947,668	185,405,469	112,542,199	60.7%	315,513,668	185,405,469	130,108,199	70.2%
	Jun	262,841,211	208,730,189	54,111,021	25.9%	262,841,211	208,730,189	54,111,021	25.9%
	2º Quarter	571,294,878	394,135,658	177,159,220	44.9%	588,860,878	394,135,658	194,725,220	49.4%
	Acum. 6 months	1,058,107,136	650,508,003	407,599,133	62.7%	1,118,961,326	661,746,605	457,214,721	69.1%
	Jul	ND	132,004,573			ND	150,917,366		
	Aug	ND	72,162,434			ND	77,247,706		
	Sep	ND	194,582,630			ND	195,644,605		
	3º Quarter	ND	398,749,637			ND	423,809,677		
	Acum. 9 months	ND	1,049,257,639			ND	1,085,556,282		
	Oct	ND	161,162,601			ND	194,597,601		
	Nov	ND	150,583,089			ND	150,583,089		
	Dec	ND	374,543,386			ND	374,543,386		
	4º Quarter	ND	686,289,077			ND	719,724,077		
	Acum. 12 months	ND	1,735,546,716			ND	1,805,280,358		

*ND = Not disclosed



EXHIBITS 4.

LAUNCHES % P&P

Nominal Launches % Plano&Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.										
Period	Launches (without units swap)				H.A		Launches (with units swap)		H.A	
	2023	2022	BRL	(%)			2023	2022	BRL	(%)
	Jan	-	57,230,419	(57,230,419)	-100.0%		-	68,469,021	(68,469,021)	-100.0%
	Feb	93,848,126	-	93,848,126	0.0%		93,848,126	-	93,848,126	0.0%
	Mar	320,324,010	199,141,926	121,182,084	60.9%		346,296,924	199,141,926	147,154,998	73.9%
	1º Quarter	414,172,137	256,372,345	157,799,792	61.6%		440,145,051	267,610,947	172,534,104	64.5%
	Apr	10,506,000	-	10,506,000	0.0%		10,506,000	-	10,506,000	0.0%
	May	297,947,668	185,405,469	130,108,199	70.2%		315,513,668	185,405,469	130,108,199	70.2%
	Jun	262,841,211	172,486,331	54,111,021	25.9%		262,841,211	172,486,331	54,111,021	25.9%
	2º Quarter	571,294,878	357,891,799	213,403,079	59.6%		588,860,878	357,891,799	230,969,079	64.5%
	Acum. 6 months	985,467,015	614,264,144	371,202,870	60.4%		1,029,005,929	625,502,746	403,503,183	64.5%
	Jul	ND	132,004,573				ND	150,917,366		
	Aug	ND	72,162,434				ND	77,247,706		
	Sep	ND	194,582,630				ND	195,644,605		
	3º Quarter	ND	398,749,637				ND	423,809,677		
	Acum. 9 months	ND	1,013,013,781				ND	1,049,312,423		
	Oct	ND	116,001,583				ND	133,156,583		
	Nov	ND	150,583,089				ND	150,583,089		
	Dec	ND	374,543,386				ND	374,543,386		
	4º Quarter	ND	641,128,059				ND	658,283,059		
	Acum. 12 months	ND	1.654.141.840				ND	1.707.595.482		

*ND = Not disclosed

EXHIBITS 5.

SALES

Period	Gross Sales				Plano&Plano Units Sold				Net Sales			
			H.A.		Cancelled		H.A.				H.A.	
	2023 Units	2022 Units	Units	(%)	2023 Units	2022 Units	Units	(%)	2023 Units	2022 Units	Units	(%)
Jan	839	559	280	50.1%	(72)	(29)	(43)	148.3%	767	530	237	44.7%
Feb	794	635	159	25.0%	(87)	(71)	(16)	22.5%	707	564	143	25.4%
Mar	1,176	893	283	31.7%	(67)	(47)	(20)	42.6%	1,109	846	263	31.1%
1st Quarter	2,809	2,087	722	34.6%	(226)	(147)	(79)	53.7%	2,583	1,940	643	33.1%
Apr	1,015	634	381	60.1%	(127)	(31)	(96)	309.7%	888	603	285	47.3%
May	1,044	643	401	62.4%	(100)	(65)	(35)	53.8%	944	578	366	63.3%
Jun	1,004	812	192	23.6%	(161)	(43)	(118)	274.4%	843	769	74	9.6%
2nd Quarter	3,063	2,089	974	46.6%	(388)	(139)	(249)	179.1%	2,675	1,950	725	37.2%
Acum. 6 months	5,872	4,176	1,696	40.6%	(614)	(286)	(328)	114.7%	5,258	3,890	1,368	35.2%
Jul	ND	567			ND	(50)			ND	517		
Aug	ND	855			ND	(102)			ND	753		
Sep	ND	902			ND	(59)			ND	843		
3rd Quarter	ND	2,324			ND	(211)			ND	2,113		
Acum. 9 months	ND	6,500			ND	(497)			ND	6,003		
Oct	ND	706			ND	(40)			ND	666		
Nov	ND	835			ND	(36)			ND	799		
Dec	ND	1,159			ND	(42)			ND	1,117		
4th Quarter	ND	2,700			ND	(118)			ND	2,582		
Acum. 12 months	ND	9,200			ND	(615)			ND	8,585		

*ND = Not disclosed



GLOSSARY

PSV: Potential Sales Value, which is the amount in BRL that may be obtained when selling each real estate unit.

%P&P or % Plano&Plano: Company's share calculated by adding up the direct and indirect shares in the developments.

Contracted sales: sum of the values of the units sold, whose contracts are already signed.

Percentage of Completion ("PoC"): incurred cost divided by the total cost of the work. Revenue is recognized up to the limit of the "incurred cost/total cost" ratio.

Backlog Result: due to the "PoC" accounting method, the result of the units sold is recognized based on the financial evolution of the works. Therefore, it is the result to be recognized as the incurred cost evolves.

Cash generation (consumption): net debt variation between two periods.

Net debt: total debt (sum of Borrowings and Financing in Current and Non-current Liabilities) less cash and cash equivalents.

Landbank: inventory of available land for future launches.

Exchange: an alternative for the purchase of land that consists of paying the owner of the land with units (in the case of swapped units) or with the cash flow from the sale of units (in the case of financial swap).

SFH: Brazilian Housing Financing System.

INCC: Nacional Constrution Cost Index

IPCA: Extended National Consumer Price Index

