

Há 25 anos
construindo apartamentos
e entregando sonhos.



RESULTADOS 4º TRIMESTRE 2022



PLANO&PLANO TEM VENDA RECORDE DE R\$ 519 MILHÕES NO 4T22 E MARGEM BRUTA AJUSTADA DE 34,1%

São Paulo, 31 de julho 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 na incorporação de empreendimentos imobiliários voltados ao segmento de baixa e média renda, apresenta seus resultados referentes ao quarto trimestre de 2022 (4T22).

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 2021 e, eventualmente, ao terceiro trimestre de 2022.

DESTAQUES DO TRIMESTRE / ANO



VENDAS LÍQUIDAS

(R\$ milhões)

No trimestre:

R\$ 519 milhões, 70% acima do 4T21



VENDAS LÍQUIDAS

(R\$ milhões)

No ano:

R\$ 1.690 milhões, 27% acima no
acumulado de 2021



LANÇAMENTOS EM VGV

(R\$ milhões)

No ano:

R\$ 1.805 milhões, 24% acima no
acumulado de 2021



MARGEM BRUTA AJUSTADA

(%)

No trimestre:

34,1%, 2,7 p.p. acima do 4T21



MARGEM REF

(%)

No trimestre

36,3%, 1,5 p.p. acima do 3T22



LUCRO LÍQUIDO

(R\$ milhões)

No trimestre:

R\$ 58 milhões, 110,7% acima do
4T21



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

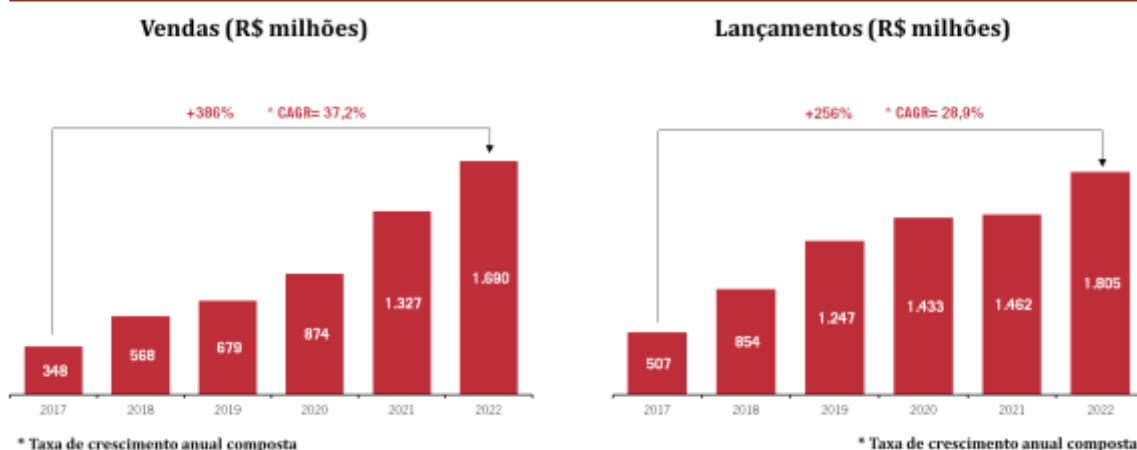
A Companhia, por meio de suas controladas, tem por objeto a incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários voltados principalmente para os segmentos de média e baixa renda, com destaque para a consistente atuação no programa “Minha Casa Minha Vida”. Adicionalmente, a Companhia presta 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 124 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 quarto trimestre de 2022, a Companhia estabeleceu novo recorde histórico de vendas líquidas (R\$ 518,5 milhões), representando um crescimento de 70,3% em relação ao mesmo período de 2021 (R\$ 304,5 milhões). Esse número foi atingido com as vendas de 2.582 unidades no período. Os lançamentos, por sua vez, atingiram R\$ 719,7 milhões no 4T22, enquanto a receita líquida foi de R\$ 436,3 milhões no trimestre.

Dessa forma, a Companhia apresentou bons indicadores de lançamentos e vendas no 4º trimestre de 2022. Após um período de pressão na margem bruta devido ao aumento de preços de material de construção, o trabalho de repasse gradual da inflação de custos nos preços de venda apresentou efeito positivo no quarto trimestre. Com isso, a margem bruta ajustada subiu 2,0 pontos percentuais, de 32,1% no 3T22 para 34,1% no 4T22. A Companhia vem apresentando um crescimento constante e sustentável, conforme demonstrado pela evolução das vendas e lançamentos abaixo, com uma taxa de crescimento composta nos últimos 5 anos de 37,2% para vendas e 28,9% para os lançamentos.

EVOLUÇÃO VENDAS / LANÇAMENTO



• RESULTADOS 4T22

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 do 3T22 apresentava 34,8%, a do 4T22 traz uma margem REF de 36,3% para os resultados a apropriar, um aumento de 1,5 p.p, demonstrando assim o trabalho contínuo da Companhia em buscar uma evolução gradual e progressiva de suas margens.

Durante os últimos trimestres, a Companhia realizou diversas ações com o objetivo de recuperar suas margens históricas. Uma das ações é o já mencionado repasse gradual da inflação nos preços de vendas dos produtos em construção. 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 o aumento das margens no 4T22 comparado ao do 3T22 indica a assertividade das ações da Companhia.

O patrimônio líquido da Companhia encerrou o trimestre em R\$ 408,9 milhões, 28,9% acima do patrimônio do final do mesmo período em 2021 (R\$ 317,2 milhões). A rentabilidade sobre patrimônio líquido médio atingiu 36,8% para os últimos 12 meses, um dos melhores do setor ao considerarmos os resultados das empresas de capital aberto.

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 ano de 2022, a Companhia implementou uma série de ações, tais como a publicação do 2º Relatório de Sustentabilidade, continuidade do cálculo de consumo energético e de emissões de carbono para edificações realizado em conjunto ao Sinduscon (Sindicato da Construção Civil do Estado de São Paulo), ações sociais como o **Plano&Solidariedade** e também a criação de áreas de liderança específicas para cada sigla do ESG.

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



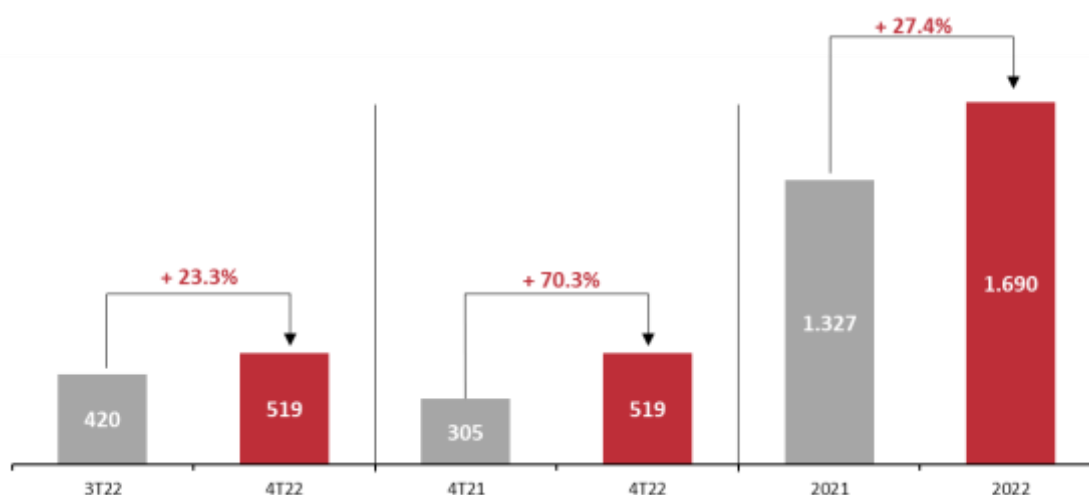
VENDAS

As vendas líquidas (100% **Plano&Plano**) contratadas no 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.

VENDAS LÍQUIDAS (R\$ MILHÕES)

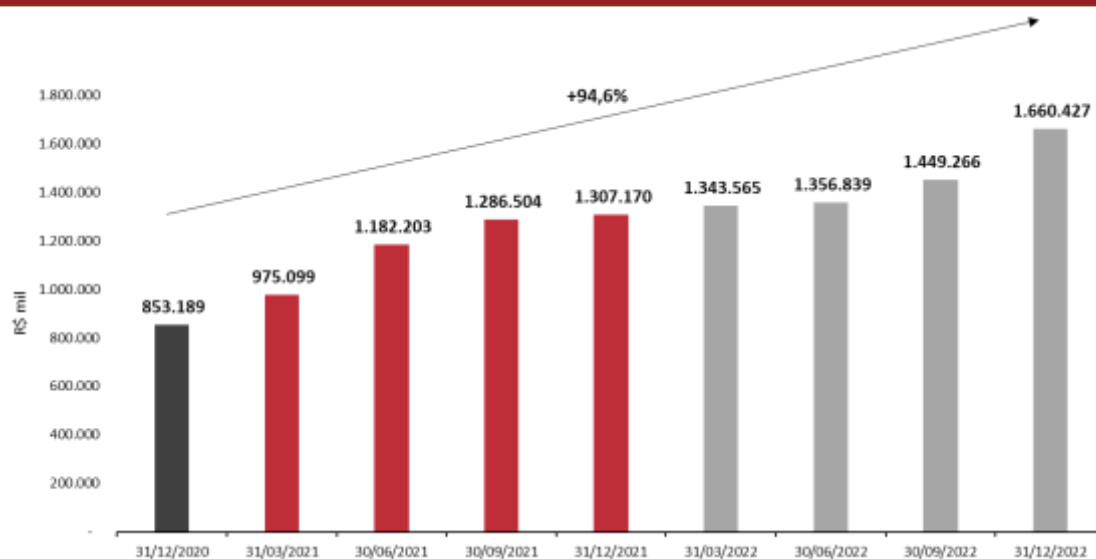
100% Plano&Plano



	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



HISTÓRICO DE VENDAS LÍQUIDAS ACUMULADAS NOS ÚLTIMOS DOZE MESES



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 8,68% ao trimestre ou 39,50% ao ano, acumulando 94,6% 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 Minha Casa Minha Vida, 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.

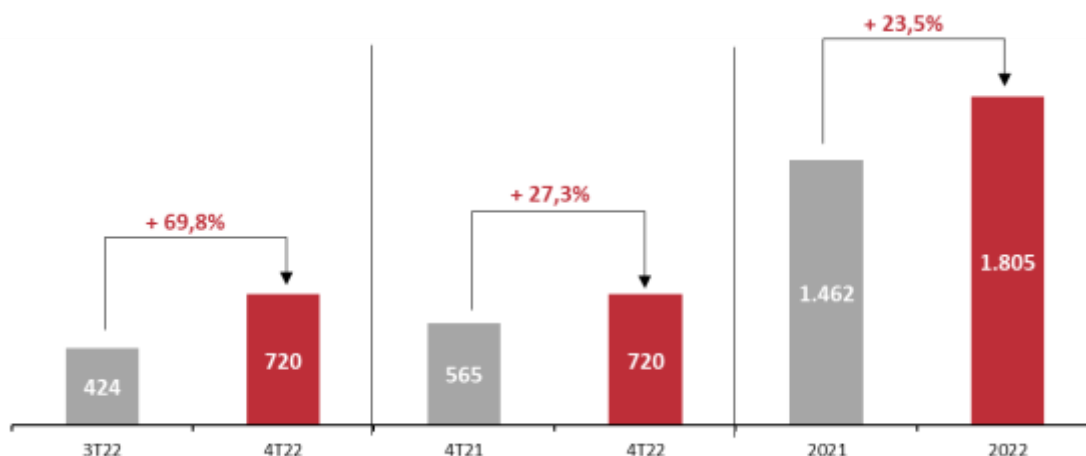
Com um total de 1.442 unidades, divididas em três condomínios, os apartamentos terão dois dormitórios e uma estrutura que inclui espaços de bem-estar, horta, minimercado, rooftop, churrasqueira, coworking e mais 12 opções de áreas comuns, incluindo segurança 24 horas.

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.



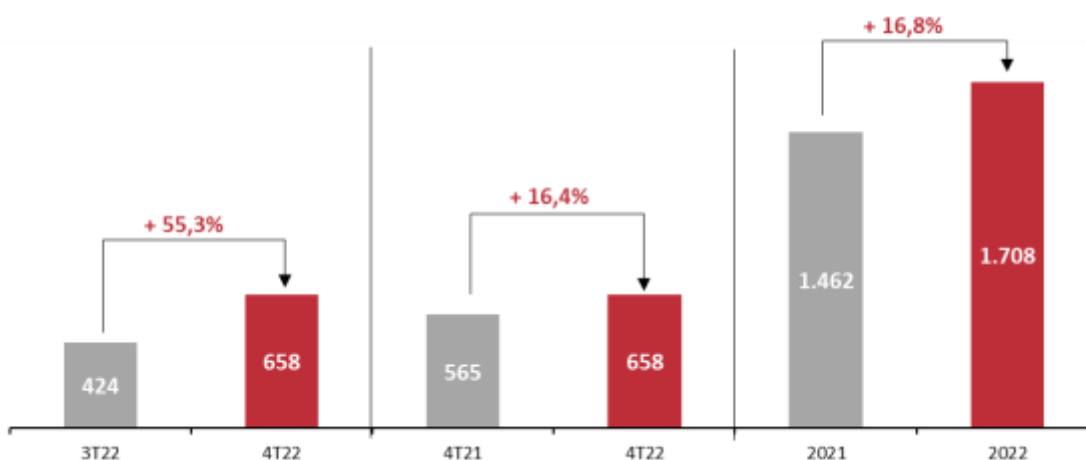
LANÇAMENTOS (R\$ MILHÕES)

100% Plano&Plano



LANÇAMENTOS (R\$ MILHÕES)

% Plano&Plano

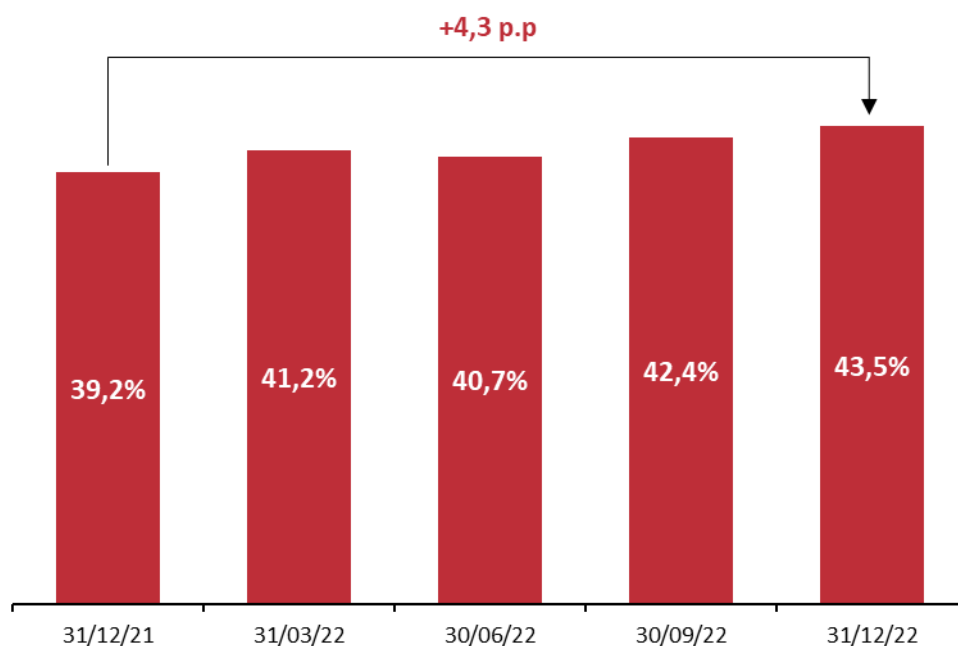


	4T22	3T22	Δ %	4T21	Δ %	2022	2021	Δ %
Lançamentos (fases)	8	6	33,3%	10	-20,0%	22	28	-21,4%
VGV 100% Plano&Plano (R\$ mil)	719.724	423.810	69,8%	565.366	27,3%	1.805.280	1.462.036	23,5%
Unidades	3.458	1.920	80,1%	2.707	27,7%	8.728	7.185	21,5%
Preço Venda Médio (R\$mil/unid)	208,1	220,7	-5,7%	208,9	-0,3%	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 o último trimestre, 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)

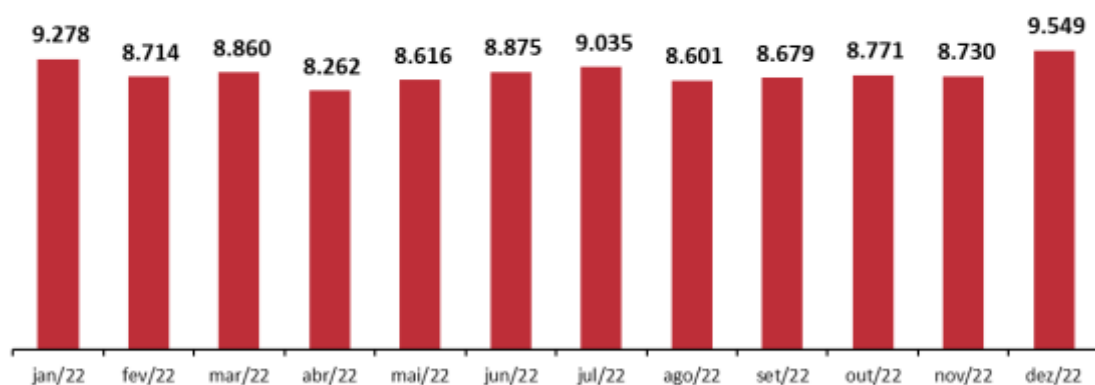


ESTOQUE DISPONÍVEL PARA VENDA

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 p.p 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

• RESULTADOS 4T22

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.



DESEMPENHO ECONÔMICO – FINANCEIRO

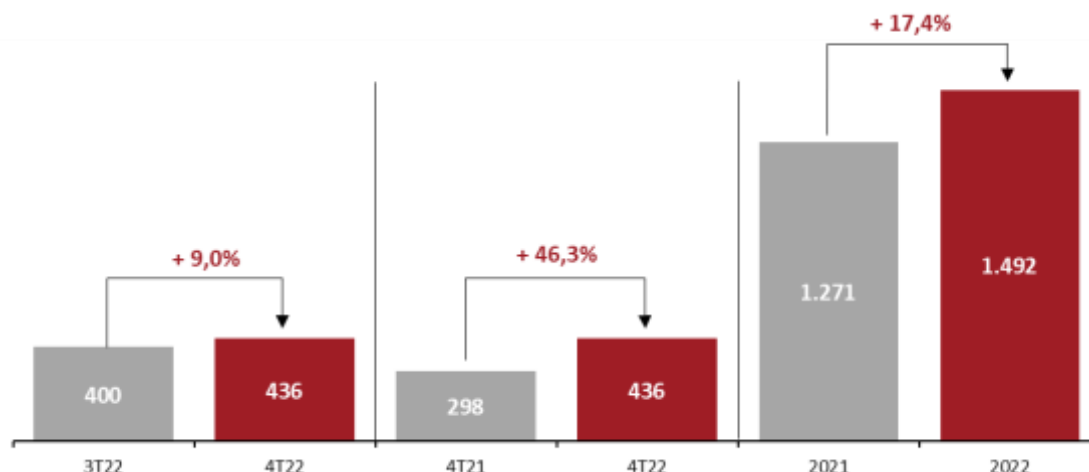
	4T22	3T22	Δ %	4T21	Δ %	2022	2021	Δ %
Receita Líquida (R\$ milhões)	436,3	400,4	9,0%	298,2	46,3%	1.492,2	1.271,3	17,4%
Custo dos imóveis vendidos (R\$ milhões)	299,5	283,4	5,7%	210,7	42,1%	1.062,3	874,5	21,5%
Lucro bruto (R\$ milhões)	136,8	117,0	16,9%	87,5	56,4%	429,9	396,8	8,4%
Margem bruta	31,4%	29,2%	2,1 pp	29,3%	2 pp	28,8%	31,2%	-2,4 pp
Margem bruta ajustada*	34,1%	32,1%	2 pp	31,4%	2,7 pp	31,4%	33,3%	-1,9 pp
Ebitda ajustado (R\$ milhões)	82,8	60,7	36,5%	44,8	85,0%	223,5	210,9	6,0%
Margem Ebitda ajustada	19,0%	15,2%	3,8 pp	15,0%	4 pp	15,0%	16,6%	-1,6 pp
Lucro líquido 100% Plano&Plano (R\$ milhões)	57,8	34,5	67,3%	27,4	110,7%	133,7	135,1	-1,0%
Margem líquida	13,2%	8,6%	4,6 pp	9,2%	4 pp	9,0%	10,6%	-1,7 pp

* Ajustada de juros capitalizados

RECEITA

A receita líquida da Companhia somou R\$ 436,3 milhões no 4T22, montante 46,3% superior aos R\$ 298,2 milhões obtidos no mesmo período do ano anterior. A receita tem se mantido sólida, acompanhando a evolução das obras e as vendas de nosso estoque e de lançamentos, obedecendo a norma de reconhecimento da receita pela metodologia do “percentage of completion”, POC. No acumulado do ano, a receita ficou em R\$ 1.492,2 milhões, um aumento de 17,4% em relação aos R\$ 1.271,3 milhões obtidos no mesmo período de 2021.

RECEITA (R\$ MILHÕES)



CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS

O custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados no 4T22 foi de R\$ 299,5 milhões, representando 68,6% da receita líquida do período. Comparativamente, os R\$ 283,4 milhões registrados no 3T22 representavam 70,8% da receita líquida do período. A variação nos custos será detalhada a seguir no item Lucro Bruto e Margem Bruta.

Comparação trimestral:

	4T22	3T22	Δ %	4T21	Δ %
Custo dos imóveis vendidos (R\$ milhões)	299,5	283,4	5,7%	210,7	42,1%
% da receita líquida	68,6%	70,8%	-2,1 pp	70,7%	-2 pp

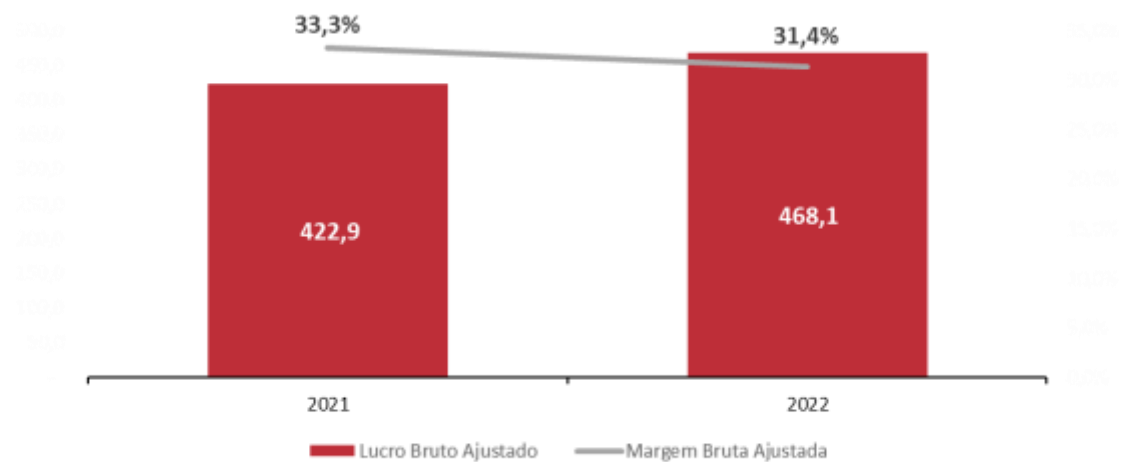
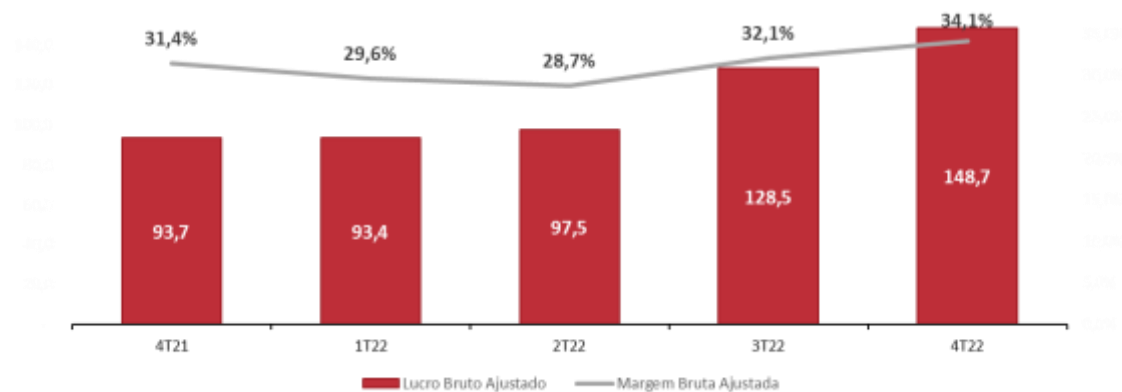
Comparação anual:

	2022	2021	Δ %
Custo dos imóveis vendidos (R\$ milhões)	1.062,3	874,5	21,5%
% da receita líquida	71,2%	68,8%	2,4 pp



LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA AJUSTADOS (R\$ MILHÕES E %)



MARGEM REF (%)



• RESULTADOS 4T22

No 4T22 o lucro bruto ajustado de juros capitalizados atingiu R\$ 148,7 milhões. No acumulado do ano, o valor se encontra em R\$ 468,1 milhões.

Após um período de pressão na margem bruta devido ao aumento de preços de material de construção, o trabalho de repasse gradual da inflação de custos nos preços de venda apresentou efeito positivo no quarto trimestre. Com isso, a margem bruta ajustada subiu 2 pontos percentuais, de 32,1% no 3T22 para 34,1% no 4T22. A Companhia continua trabalhando na mesma direção, buscando evolução gradual e progressiva em suas margens.

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 do 3T22 apresentava 34,8%, a do 4T22 traz uma margem REF de 36,3% para os resultados a apropriar, um aumento de 1,5 p.p. Quando comparado com o momento de inflexão da margem REF em 1T22, o aumento registrado foi de 4,3 p.p.

Durante os últimos trimestres, a Companhia realizou diversas ações com o objetivo de recuperar suas margens históricas. Uma das ações é o já mencionado repasse gradual da inflação nos preços de vendas dos produtos em construção. 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 o aumento das margens no 4T22 comparado ao do 3T22 indica a assertividade das ações da Companhia.

Nos últimos meses houve um arrefecimento da inflação dos custos de construção e uma menor volatilidade nos preços de materiais. Esses efeitos, atrelados a uma maior eficácia da cadeia de suprimentos, contribuíram para um cenário positivo da margem bruta no trimestre.

Comparação trimestral:

	4T22	3T22	Δ %	4T21	Δ %
Lucro bruto ajustado (R\$ milhões)	148,7	128,5	15,7%	93,7	58,7%
Margem bruta ajustada	34,1%	32,1%	2 pp	31,4%	2,7 pp

Comparação do acumulado do ano:

	2022	2021	Δ %
Lucro bruto ajustado (R\$ milhões)	468,1	422,9	10,7%
Margem bruta ajustada	31,4%	33,3%	-1,9 pp



RESULTADOS 4T22

DESPESAS OPERACIONAIS

Durante o ano de 2022, as despesas comerciais apresentaram aumento de 5,5% em relação ao ano anterior, enquanto as vendas líquidas obtiveram aumento de 27,4% no mesmo período, confirmando mais uma vez a eficiência da Companhia no processo de aquisição de clientes. As despesas comerciais passaram de 10,8% da receita no 4T21, para 9,1% no 4T22.

O valor superior de despesas administrativas no 4T22 em relação ao 4T21 se deve ao aumento do quadro de colaboradores da empresa entre os períodos, e também a uma provisão de contingentes trabalhistas. Desconsiderando essa provisão o aumento seria de apenas 7%, frente a um crescimento de 46,3% da receita líquida. A proporção de despesas administrativas sobre receita passou de 7,4% em 4T21 para 6,2% no 4T22.

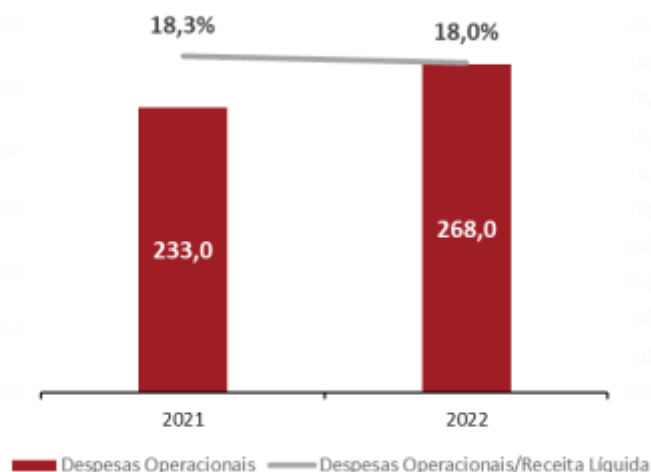
Comparação trimestral:

	4T22	3T22	Δ %	4T21	Δ %
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS (R\$ milhões)	(-71,7)	(-73,8)	-2,8%	(-55,3)	29,8%
Despesas comerciais (R\$ milhões)	(-39,9)	(-44,9)	-11,1%	(-32,1)	24,4%
Despesas administrativas (R\$ milhões)	(-27,0)	(-24,8)	8,8%	(-22,0)	22,2%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas (R\$ milhões)	(-4,9)	(-4,2)	16,5%	(-1,1)	326,9%
% Receita líquida	-16,4%	-18,4%	2 pp	-18,5%	2,1 pp

Comparação do acumulado do ano:

	2022	2021	Δ %
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS (R\$ milhões)	(-268,0)	(-233,0)	15,0%
Despesas comerciais (R\$ milhões)	(-158,2)	(-149,9)	5,5%
Despesas administrativas (R\$ milhões)	(-94,0)	(-79,6)	18,0%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas (R\$ milhões)	(-15,9)	(-3,5)	351,1%
% Receita líquida	-18,0%	-18,3%	0,4 pp

Despesas Operacionais (R\$ MILHÕES)



RESULTADOS 4T22

RESULTADO OPERACIONAL

O resultado operacional atingiu R\$ 65,1 milhões no 4T22 e R\$ 161,9 milhões no ano de 2022, com margens operacionais de, respectivamente, 14,9% e 10,8%.

Comparação trimestral:

	4T22	3T22	Δ %	4T21	Δ %
Resultado operacional	65,1	43,2	50,7%	32,2	101,9%
Margem operacional	14,9%	10,8%	4,1 pp	10,8%	4,1 pp

Comparação do acumulado do ano:

	2022	2021	Δ %
Resultado operacional	161,9	163,8	-1,2%
Margem operacional	10,8%	12,9%	-2 pp

RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro da Companhia no trimestre foi de R\$ 0,6 milhões, enquanto o resultado acumulado do ano foi de R\$ 4,4 milhões, revertendo o resultado negativo apresentado em 2021.

Comparação trimestral:

	4T22	3T22	Δ %	4T21	Δ %
RECEITAS (DESPESAS) FINANCEIRAS (R\$ milhões)	0,6	1,2	-48,6%	1,9	-66,5%
Despesas financeiras (R\$ milhões)	(-6,5)	(-7,4)	-11,9%	(-2,0)	221,0%
Receitas financeiras (R\$ milhões)	7,2	8,7	-17,1%	3,9	81,8%

Comparação do acumulado do ano:

	2022	2021	Δ %
RECEITAS (DESPESAS) FINANCEIRAS (R\$ milhões)	4,4	(-1,9)	-338,8%
Despesas financeiras (R\$ milhões)	(-24,4)	(-9,7)	151,5%
Receitas financeiras (R\$ milhões)	28,8	7,8	268,3%



RESULTADOS 4T22

RESULTADO ANTES DO IR E DA CS

O resultado antes do imposto de renda e da contribuição social totalizou R\$ 65,7 milhões de lucro no 4T22 e R\$ 166,3 milhões no acumulado de 2022, representando um aumento de 2,7% na comparação entre 2021 e 2022.

Comparação trimestral:

	4T22	3T22	Δ %	4T21	Δ %
Result. antes da contrib. social e imp. de renda (R\$ milhões)	65,7	44,4	47,9%	34,1	92,5%
% Receita líquida	15,1%	11,1%	4 pp	11,4%	3,6 pp

Comparação do acumulado do ano:

	2022	2021	Δ %
Result. antes da contrib. social e imp. de renda (R\$ milhões)	166,3	161,9	2,7%
% Receita líquida	11,1%	13%	-1,6 pp

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O imposto de renda e contribuição social no 4T22 foi R\$ 2,3 milhões maior que no 4T21, devido a um aumento na receita líquida apropriada.

Comparação trimestral:

	4T22	3T22	Δ %	4T21	Δ %
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (R\$ milhões)	(-9,0)	(-9,9)	-8,6%	(-6,7)	34,5%
Imposto de renda e contribuição social - corrente (R\$ milhões)	(-7,7)	(-8,5)	-10,3%	(-7,2)	5,9%
Imposto de renda e contribuição social - diferido (R\$ milhões)	(-1,4)	(-1,3)	2,2%	0,5	-365,5%

Comparação do acumulado do ano:

	2022	2021	Δ %
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (R\$ milhões)	(-33,8)	(-26,8)	25,9%
Imposto de renda e contribuição social - corrente (R\$ milhões)	(-30,0)	(-25,9)	15,9%
Imposto de renda e contribuição social - diferido (R\$ milhões)	(-3,8)	(-0,9)	301,1%



LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

O lucro líquido atingiu R\$ 57,8 milhões no 4T22 e R\$ 133,7 milhões no acumulado de 2022. A Companhia vem gradualmente repassando a inflação da matéria prima ao preço de venda das unidades em estoque e dos lançamentos, buscando crescimento de margem bruta e de margem líquida. Com isso, no 4T22, a margem líquida cresceu 4,6 p.p. em relação ao 3T22.

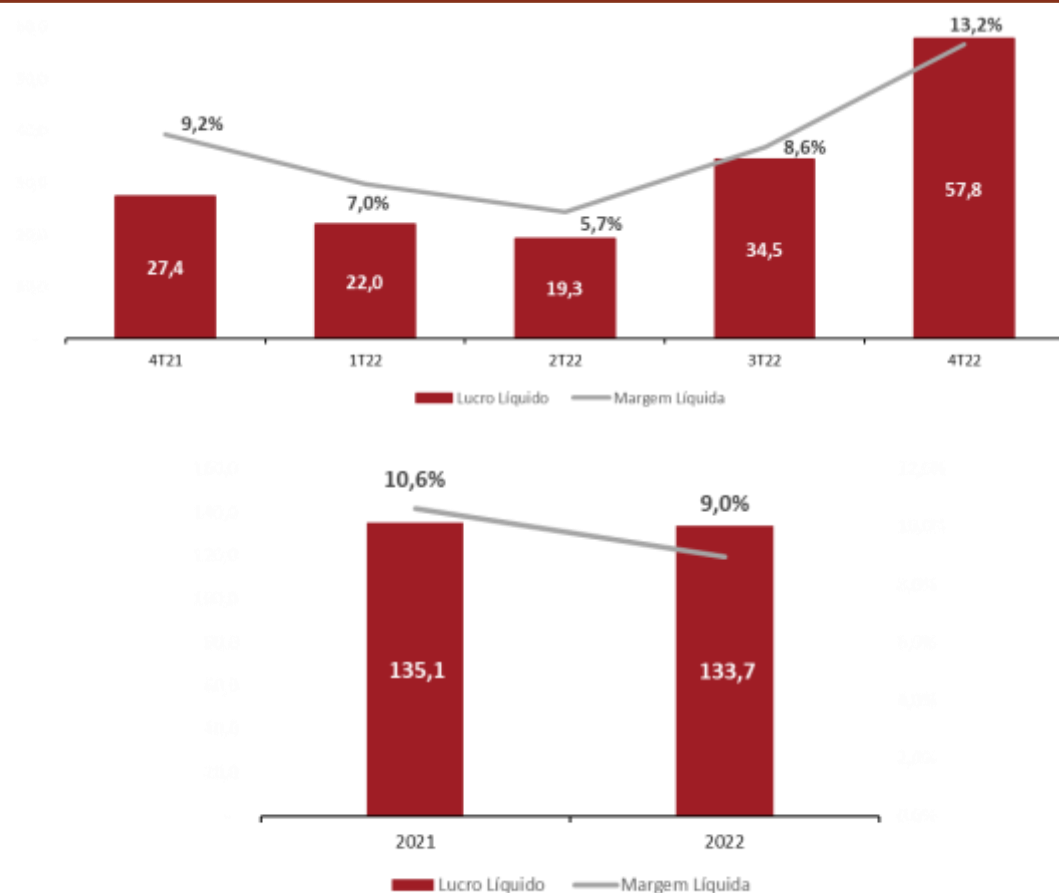
Comparação trimestral:

	4T22	3T22	Δ %	4T21	Δ %
Lucro líquido (R\$ milhões)	57,8	34,5	67,3%	27,4	110,7%
Margem líquida	13,2%	8,6%	4.6 pp	9,2%	4 pp

Comparação do acumulado do ano:

	2022	2021	Δ %
Lucro líquido (R\$ milhões)	133,7	135,1	-1,0%
Margem líquida	9,0%	10,6%	-1.7 pp

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA (R\$ MILHÕES E %)



RESULTADOS 4T22

EBITDA

A Companhia apresentou EBITDA ajustado de juros capitalizados de R\$ 82,8 milhões, o que representa uma margem de 19,0% e um crescimento de 4 p.p em relação aos R\$ 44,8 milhões registrados no 4T21.

EBITA (em reais mil, exceto quando especificado)	4T22	4T21	4T22 x 4T21	2022	2021	2022 x 2021
Lucro líquido do exercício	57.785	27.421	110,7%	133.679	135.086	-1,0%
(+) Depreciação e amortização	4.762	6.313	-24,6%	22.306	20.956	6,4%
(+) Imposto de renda e contribuição social	9.030	6.714	34,5%	33.755	26.813	25,9%
(+) Despesas financeiras, líquidas	-640	-1.910	-66,5%	-4.448	1.863	-338,8%
EBITDA	70.938	38.538	84,1%	185.293	184.717	0,3%
Encargos financeiros apropriados (juros financiamento) ¹	11.909	6.226	91,3%	38.223	26.177	46,0%
EBITDA ajustado²	82.848	44.765	85,1%	223.515	210.894	6,0%
Margem EBITDA ajustado (%)	19,0%	15,0%	4 pp	15,0%	16,6%	-1,6 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.

PRINCIPAIS DESTAQUES PATRIMONIAIS

ENDIVIDAMENTO

Em 31/12/2022, a dívida bruta somava R\$ 532,8 milhões. Considerando caixa, equivalentes de caixa de R\$ 340,0 milhões, a dívida líquida atingiu R\$ 192,8 milhões ao final do 4T22. A relação dívida líquida sobre patrimônio líquido ficou em 47,1% em 31 de dezembro de 2022. Esses números de endividamento não incluem arrendamentos a pagar.

Dívida Líquida (R\$ mil)	31/12/2022	31/12/2021	Var. %
Circulante	118.476	59.793	98,1%
Não Circulante	414.330	346.177	19,7%
Dívida Bruta	532.806	405.970	31,2%
Caixa e Equivalentes de Caixa	340.031	291.371	16,7%
Dívida Líquida	192.775	114.599	68,2%
Patrimônio Líquido	408.982	317.223	28,9%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	47,1%	36,1%	11 pp
Grau de Alavancagem [DL / (DL + PL)]	32,0%	26,5%	5,5 pp



• RESULTADOS 4T22

GERAÇÃO DE CAIXA

Excluindo o efeito de pagamentos de dividendos e de recompra de ações, a operação da Companhia apresentou consumo de caixa de R\$ 13,0 milhões no 4T22.

Geração de Caixa (em milhares de reais)	1T22	2T22	3T22	4T22	2022
Dívida Líquida no início do período	114.599	135.686	169.947	179.768	114.599
Dívida Líquida no final do período	135.686	169.947	179.768	192.774	192.774
Variação Dívida Líquida	(21.087)	(34.261)	(9.821)	(13.006)	(78.175)
(+) Dividendos	-	32.083	-	-	32.083
(+) Recompra de Ações	7.691	1.872	-	-	9.563
Geração/Consumo de Caixa Operacional	(13.396)	(307)	(9.821)	(13.006)	(36.529)

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 31 de dezembro de 2022, o Patrimônio Líquido totalizou R\$ 408,9 milhões, 28,9% acima dos R\$ 317,2 milhões de 31 de dezembro de 2021. A rentabilidade sobre patrimônio líquido médio atingiu 36,8% 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 exercício de 12 meses findos em 31 de dezembro de 2022, 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 %)	31/12/2022	AV	31/12/2021	AV	AH
ATIVO CIRCULANTE	1.455.442	89,8%	1.144.108	90,2%	27,2%
Caixa e equivalentes de caixa	254.237	15,7%	200.338	15,8%	26,9%
Aplicações financeiras com restrições	85.794	5,3%	91.033	7,2%	-5,8%
Contas a receber	274.341	16,9%	154.009	12,1%	78,1%
Imóveis a comercializar	805.027	49,6%	666.014	52,5%	20,9%
Tributos a recuperar	8.571	0,5%	4.993	0,4%	71,7%
Outros créditos	27.472	1,7%	27.721	2,2%	-0,9%
ATIVO NÃO CIRCULANTE	166.192	10,2%	124.409	9,8%	33,6%
Aplicações financeiras	552	0,0%	-	0,0%	0,0%
Contas a receber	114.318	7,0%	64.188	5,1%	78,1%
Imóveis a comercializar	27.570	1,7%	44.236	3,5%	-37,7%
Partes relacionadas	-	0,0%	-	0,0%	0,0%
Investimentos	1.534	0,1%	1.998	0,2%	-23,2%
Ativos de direito de uso	4.005	0,2%	2.912	0,2%	37,5%
Imobilizado	14.233	0,9%	10.072	0,8%	41,3%
Intangível	3.980	0,2%	1.003	0,1%	296,8%
TOTAL DO ATIVO	1.621.634	100,0%	1.268.517	100,0%	27,8%



RESULTADOS 4T22

PASSIVO (em R\$ mil, exceto %)	31/12/2022	AV	31/12/2021	AV	AH
PASSIVO CIRCULANTE	423.466	26,1%	239.360	18,9%	76,9%
Empréstimos e financiamentos	82.140	5,1%	35.260	2,8%	133,0%
Debêntures	36.336	2,2%	24.533	1,9%	48,1%
Fornecedores	45.261	2,8%	37.743	3,0%	19,9%
Credores a pagar por aquisição de imóveis	145.004	8,9%	33.243	2,6%	336,2%
Obrigações trabalhistas e sociais	25.029	1,5%	19.151	1,5%	30,7%
Obrigações tributárias	9.194	0,6%	8.998	0,7%	2,2%
Adiantamentos de clientes	20.511	1,3%	19.956	1,6%	2,8%
Impostos e contribuições diferidos	11.714	0,7%	6.303	0,5%	85,8%
Partes relacionadas	6.272	0,4%	13.600	1,1%	-53,9%
Provisão para garantia	8.489	0,5%	5.225	0,4%	62,5%
Provisão para distratos	575	0,0%	1.820	0,1%	-68,4%
Dividendos a pagar	31.749	2,0%	32.083	2,5%	-1,0%
Arrendamentos a pagar	1.189	0,1%	1.445	0,1%	-17,7%
Outras contas a pagar	3	0,0%	-	0,0%	0,0%
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	789.186	48,7%	711.934	56,1%	10,9%
Empréstimos e financiamentos	414.330	25,6%	310.177	24,5%	33,6%
Debêntures	-	0,0%	36.000	2,8%	-100,0%
Credores a pagar por aquisição de imóveis	311.223	19,2%	342.095	27,0%	-9,0%
Provisão para garantia	13.771	0,8%	10.600	0,8%	29,9%
Impostos e contribuições diferidos	5.171	0,3%	2.711	0,2%	90,7%
Partes relacionadas	2.143	0,1%	1.906	0,2%	12,4%
Outros débitos com terceiros - SCP's	35.294	2,2%	7.061	0,6%	399,8%
Provisão para contingências	4.949	0,3%	112	0,0%	4318,8%
Provisões para perdas em investimentos	-	0,0%	-	0,0%	0,0%
Arrendamentos a pagar	2.305	0,1%	1.272	0,1%	81,2%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	408.982	25,2%	317.223	25,0%	28,9%
Capital social	168.231	10,4%	93.231	7,3%	80,4%
Ações em tesouraria	(19.184)	-1,2%	(8.175)	-0,6%	134,7%
Reserva de capital	2.944	0,2%	867	0,1%	239,6%
Transação de capital entre sócios	(14.547)	-0,9%	(14.547)	-1,1%	0,0%
Reservas de lucros	272.792	16,8%	245.862	19,4%	11,0%
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores	410.236	25,3%	317.238	25,0%	29,3%
Participação de minoritários	(1.254)	-0,1%	(15)	0,0%	8260,0%
Patrimônio líquido	408.982	25,2%	317.223	25,0%	28,9%
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.621.634	100,0%	1.268.517	100,0%	27,8%



ANEXO 2 – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

(em R\$ mil, exceto %)	4T22	4T21	4T22 x 4T21	2022	2021	2022 x 2021
RECEITA LÍQUIDA	436.344	298.208	46,3%	1.492.205	1.271.260	17,4%
CUSTOS DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS	(299.539)	(210.723)	42,1%	(1.062.284)	(874.491)	21,5%
% Receita Líquida	-68,6%	-70,7%	2 pp	-71,2%	-68,8%	-2,4 pp
LUCRO BRUTO	136.805	87.485	56,4%	429.921	396.769	8,4%
Margem Bruta	31,4%	29,3%	2 pp	28,8%	31,2%	-2,4 pp
DESPESAS (RECEITAS) OPERACIONAIS	(71.741)	(55.262)	29,8%	(268.048)	(233.009)	15,0%
Despesas comerciais	(39.899)	(32.372)	23,3%	(158.160)	(149.878)	5,5%
Despesas gerais e administrativas	(22.110)	(21.743)	1,7%	(89.122)	(79.600)	12,0%
Resultado da Equivalência Patrimonial	(459)	(3)	-	(464)	(2)	-
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(9.273)	(1.144)	710,7%	(20.302)	(3.529)	475,3%
% Receita Líquida	-16,4%	-18,5%	2,1 pp	-18,0%	-18,3%	0,4 pp
RESULTADO OPERACIONAL	65.064	32.223	101,9%	161.873	163.760	-1,2%
Margem Operacional	14,9%	10,8%	4,1 pp	10,8%	12,9%	-2 pp
RECEITAS (DESPESAS) FINANCEIRAS	640	1.910	-66,5%	4.448	(1.863)	-338,8%
Receitas financeiras	7.175	3.945	81,9%	28.812	7.413	288,7%
Despesas financeiras	(6.535)	(2.035)	221,1%	(24.364)	(9.276)	162,7%
% Receita Líquida	0,1%	0,6%	-0,5 pp	0,3%	-0,1%	0,4 pp
RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	65.704	34.133	92,5%	166.321	161.897	2,7%
% Receita Líquida	15,1%	11,4%	3,6 pp	11,1%	12,7%	-1,6 pp
Imposto de renda e contribuição social	(9.031)	(6.714)	34,5%	(33.755)	(26.813)	25,9%
Imposto de renda e contribuição social - corrente	(7.660)	(7.230)	5,9%	(29.985)	(25.873)	15,9%
Imposto de renda e contribuição social - diferido	(1.371)	516	-365,6%	(3.770)	(940)	301,1%
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	57.785	27.419	110,7%	133.679	135.086	-1,0%
Margem Líquida	13,2%	9,2%	4 pp	9,0%	10,6%	-1,7 pp



ANEXO 3 – LANÇAMENTOS 100% P&P

Lançamentos Nominais 100% Plano&Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. (em milhares de reais)								
Período	Lançamentos (s/ permuta física)		A.H.		Lançamentos (c/ permuta física)		A.H.	
	2022	2021	R\$	(%)	2022	2021	R\$	(%)
Jan	57.230.419	-	57.230.419	0,0%	68.469.021	-	68.469.021	0,0%
Fev	-	102.518.402	(102.518.402)	-100,0%	-	102.518.402	(102.518.402)	-100,0%
Mar	199.141.926	-	199.141.926	0,0%	199.141.926	-	199.141.926	0,0%
1º Tri	256.372.345	102.518.402	153.853.943	150,1%	267.610.947	102.518.402	165.092.545	161,0%
Abr	-	108.144.622	(108.144.622)	-100,0%	-	109.242.622	(109.242.622)	-100,0%
Mai	185.405.469	109.163.471	76.241.997	69,8%	185.405.469	109.163.471	76.241.997	69,8%
Jun	208.730.189	135.121.412	73.608.777	54,5%	208.730.189	135.311.111	73.419.078	54,3%
2º Tri	394.135.658	352.429.505	41.706.152	11,8%	394.135.658	353.717.204	40.418.453	11,4%
Acum. 6 meses	650.508.003	454.947.907	195.560.095	43,0%	661.746.605	456.235.606	205.510.998	45,0%
Jul	132.004.573	158.886.418	(26.881.845)	-16,9%	150.917.366	159.278.566	(8.361.201)	-5,2%
Ago	72.162.434	136.523.697	(64.361.263)	-47,1%	77.247.706	138.602.337	(61.354.631)	-44,3%
Set	194.582.630	142.552.666	52.029.964	36,5%	195.644.605	142.552.666	53.091.939	37,2%
3º Tri	398.749.637	437.962.781	(39.213.144)	-9,0%	423.809.677	440.433.570	(16.623.893)	-3,8%
Acum. 9 meses	1.049.257.639	892.910.688	156.346.951	17,5%	1.085.556.282	896.669.176	188.887.106	21,1%
Out	161.162.601	81.088.617	80.073.985	98,7%	194.597.601	81.088.617	113.508.985	140,0%
Nov	150.583.089	122.144.845	28.438.244	23,3%	150.583.089	123.060.709	27.522.380	22,4%
Dez	374.543.386	361.217.171	13.326.216	3,7%	374.543.386	361.217.171	13.326.216	3,7%
4º Tri	686.289.077	564.450.632	121.838.445	21,6%	719.724.077	565.366.496	154.357.581	27,3%
Acum. 12 meses	1.735.546.716	1.457.361.320	278.185.396	19,1%	1.805.280.358	1.462.035.672	343.244.686	23,5%

ANEXO 4 – LANÇAMENTOS % P&P

Lançamentos Nominais %P&P Plano&Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. (em milhares de reais)								
Período	Lançamentos (s/ permuta física)		A.H.		Lançamentos (c/ permuta física)		A.H.	
	2022	2021	R\$	(%)	2022	2021	R\$	(%)
Jan	57.230.419	-	57.230.419	0,0%	68.469.021	-	68.469.021	0,0%
Fev	-	102.518.402	(102.518.402)	-100,0%	-	102.518.402	(102.518.402)	-100,0%
Mar	199.141.926	-	199.141.926	0,0%	199.141.926	-	199.141.926	0,0%
1º Tri	256.372.345	102.518.402	153.853.943	150,1%	267.610.947	102.518.402	165.092.545	161,0%
Abr	-	108.144.622	(108.144.622)	-100,0%	-	109.242.622	(109.242.622)	-100,0%
Mai	185.405.469	109.163.471	76.241.997	69,8%	185.405.469	109.163.471	76.241.997	69,8%
Jun	172.486.331	135.121.412	37.364.919	27,7%	172.486.331	135.311.111	37.175.220	27,5%
2º Tri	357.891.799	352.429.505	5.462.294	1,5%	357.891.799	353.717.204	4.174.595	1,2%
Acum. 6 meses	614.264.144	454.947.907	159.316.237	35,0%	625.502.746	456.235.606	169.267.140	37,1%
Jul	132.004.573	158.886.418	(26.881.845)	-16,9%	150.917.366	159.278.566	(8.361.201)	-5,2%
Ago	72.162.434	136.523.697	(64.361.263)	-47,1%	77.247.706	138.602.337	(61.354.631)	-44,3%
Set	194.582.630	142.552.666	52.029.964	36,5%	195.644.605	142.552.666	53.091.939	37,2%
3º Tri	398.749.637	437.962.781	(39.213.144)	-9,0%	423.809.677	440.433.570	(16.623.893)	-3,8%
Acum. 9 meses	1.013.013.781	892.910.688	120.103.093	13,5%	1.049.312.423	896.669.176	152.643.247	17,0%
Out	116.001.583	81.088.617	34.912.967	43,1%	133.156.583	81.088.617	52.067.967	64,2%
Nov	150.583.089	122.144.845	28.438.244	23,3%	150.583.089	123.060.709	27.522.380	22,4%
Dez	374.543.386	361.217.171	13.326.216	3,7%	374.543.386	361.217.171	13.326.216	3,7%
4º Tri	641.128.059	564.450.632	76.677.427	13,6%	658.283.059	565.366.496	92.916.563	16,4%
Acum. 12 meses	1.654.141.840	1.457.361.320	196.780.520	13,5%	1.707.595.482	1.462.035.672	245.559.810	16,8%

ANEXO 5 – VENDAS

Período	Unidades Vendidas Plano&Plano											
	Vendas Brutas		A.H.		Distratos		A.H.		Vendas Líquidas		A.H.	
	2022 Unid.	2021 Unid.	Unid.	(%)	2022 Unid.	2021 Unid.	Unid.	(%)	2022 Unid.	2021 Unid.	Unid.	(%)
Jan	559	331	228	68,9%	(29)	(44)	15	-34,1%	530	287	243	84,7%
Fev	635	486	149	30,7%	(71)	(45)	(26)	57,8%	564	441	123	27,9%
Mar	893	1.240	(347)	-28,0%	(47)	(52)	5	-9,6%	846	1.188	(342)	-28,8%
1º Tri	2.087	2.057	30	1,5%	(147)	(141)	(6)	4,3%	1.940	1.916	24	1,3%
Abr	634	589	45	7,6%	(31)	(86)	55	-64,0%	603	503	100	19,9%
Mai	643	755	(112)	-14,8%	(65)	(69)	4	-5,8%	578	686	(108)	-15,7%
Jun	812	879	(67)	-7,6%	(43)	(81)	38	-46,9%	769	798	(29)	-3,6%
2º Tri	2.089	2.223	(134)	-6,0%	(139)	(236)	97	-41,1%	1.950	1.987	(37)	-1,9%
Acum. 6 meses	4.176	4.280	(104)	-2,4%	(286)	(377)	91	-24,1%	3.890	3.903	(13)	-0,3%
Jul	567	591	(24)	-4,1%	(50)	(107)	57	-53,3%	517	484	33	6,8%
Ago	855	566	289	51,1%	(102)	(55)	(47)	85,5%	753	511	242	47,4%
Set	902	779	123	15,8%	(59)	(33)	(26)	78,8%	843	746	97	13,0%
3º Tri	2.324	1.936	388	20,0%	(211)	(195)	(16)	8,2%	2.113	1.741	372	21,4%
Acum. 9 meses	6.500	6.216	284	4,6%	(497)	(572)	75	-13,1%	6.003	5.644	359	6,4%
Out	706	526	180	34,2%	(40)	(96)	56	-58,3%	666	430	236	54,9%
Nov	835	615	220	35,8%	(36)	(73)	37	-50,7%	799	542	257	47,4%
Dez	1.159	662	497	75,1%	(42)	(16)	(26)	162,5%	1.117	646	471	72,9%
4º Tri	2.700	1.803	897	49,8%	(118)	(185)	67	-36,2%	2.582	1.618	964	59,6%
Acum. 12 meses	9.200	8.019	1.181	14,7%	(615)	(757)	142	-18,8%	8.585	7.262	1.323	18,2%



GLOSSÁRIO

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

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

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

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

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

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

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

Landbank: estoque de terrenos disponíveis para lançamentos futuros.

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

SFH: Sistema Financeiro da Habitação.



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**

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



**RESULTS
4rd QUARTER 2022**



PLANO&PLANO SELLS BRL 519 MILLION IN THE FOURTH QUARTER AND REACHES 34,1% IN ITS ADJUSTED GROSS MARGIN

São Paulo, July 31st, 2023 – *Plano&Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.* (“Company” or “Plano e 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 fourth quarter of 2022 (4Q22).

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 2021 and, eventually, to the third quarter of 2022.

QUARTER AND YEAR HIGHLIGHTS



NET SALES

(BRL million)

In 4Q22:

BRL 519 million, 70% above 4Q21



NET SALES

(BRL million)

In 2022:

BRL 1,690 million, 27% above
accumulated in 2021



LAUNCHES IN PSV

(BRL million)

In 2022:

BRL 1,805 million, 24% above
accumulated in 2021



ADJUSTED GROSS MARGIN

(%)

In 4Q22:

34.1%, 2.7 pp above 4Q21



BACKLOG MARGIN

(%)

In 4Q22

36.3%, 1.5 p.p. above 3Q22



NET INCOME

(BRL million)

In 4Q22:

BRL 58 million, 110.7% above 4Q21



MESSAGE FROM MANAGEMENT

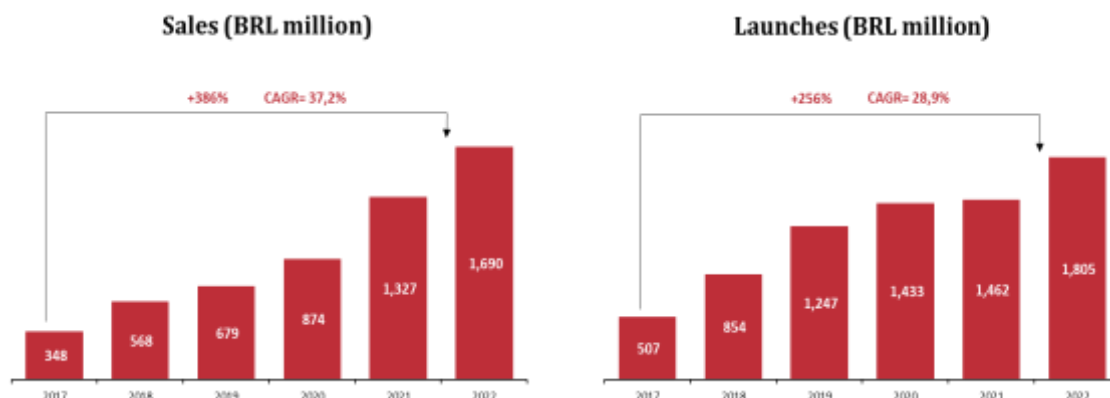
The Company, through its subsidiaries, has as its core business the development and sales of real estate ventures focused mainly on the mid- and low-income segments, with emphasis on the consistent performance in the program "Minha Casa Minha Vida". In addition, the Company provides services related 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 124 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 the fourth quarter of 2022, the Company set a new historical record for net sales (BRL 518.5 million), representing a 70.3% growth over the same period in 2021 (BRL 304.5 million). This number was reached with sales of 2.582 units in the period. The launches, in turn, reached BRL 719.7 million in 4Q22, while net revenue was BRL 436.3 million in the quarter.

Thus, the Company presented good indicators of launches and sales in the 4th quarter of 2022. After a period of pressure on gross margin due to increased prices of construction material, the strategy of gradually passing on cost inflation into sales prices had a positive effect in the fourth quarter. Adjusted gross margin rose 2.0 percentage points, from 32.1% in 3Q22 to 34.1% in 4Q22. The Company has shown steady and sustainable growth in sales and launches, as demonstrated in the chart below, with a compound annual growth rate in the last 5 years of 37.2% for sales and 28.9% for launches.

EVOLUTION SALES / LAUNCHES



• RESULTS 4Q22

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 relation to the backlog margin. While the backlog margin of 3Q22 was 34.8%, the 4Q22 backlog margin reached 36.3%, an increase of 1.5 p.p., thus demonstrating the Company's continuous goal in seeking a gradual and progressive increase of its margins.

During the last quarters, the Company carried out several actions aiming at recovering its historical margins. One of the actions is the aforementioned gradual transfer of inflation into sales prices of the products under construction. The Company also sought to price the 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 increase in margins in 4Q22 compared to the 3Q22 indicates the assertiveness of the Company's actions.

The Company's shareholders' equity ended the quarter at BRL 408,9 million, 28.9% above the equity at the end of the same period in 2021 (BRL 317.2 million). The return on average equity reached 36.8% for the last 12 months, one of the best in the sector when considering the results of publicly traded companies.

Plano&Plano is also aware of the evolution of discussions on ESG (Environmental, Social, Governance) aiming to eliminate, reduce and compensate externalities arising from construction activity. During 2022, the Company implemented a series of actions, such as the publication of the 2nd Sustainability Report, continuity of the calculation of energy consumption and carbon emissions for buildings carried out jointly with *Sinduscon* (Civil Construction Union of the State of São Paulo), social actions such as **Plano&Solidariedade** and also the creation of leadership areas specific to each ESG acronym.

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



RESULTS 4Q22

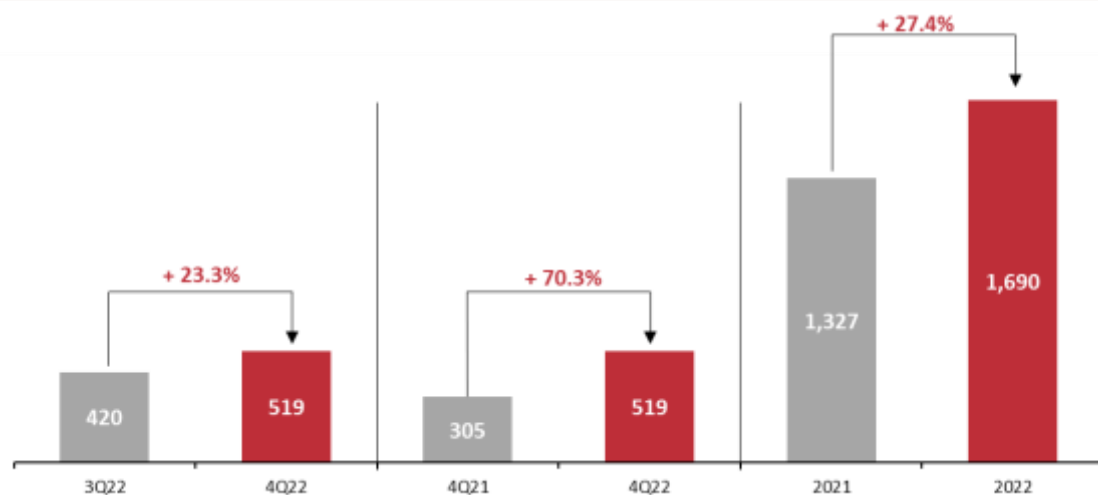
SALES

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 (BRL 1,327.1 million).

Regarding the unit sold's average price, 4Q22 recorded BRL 200,8 thousand, 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.

NET SALES (BRL MILLION)

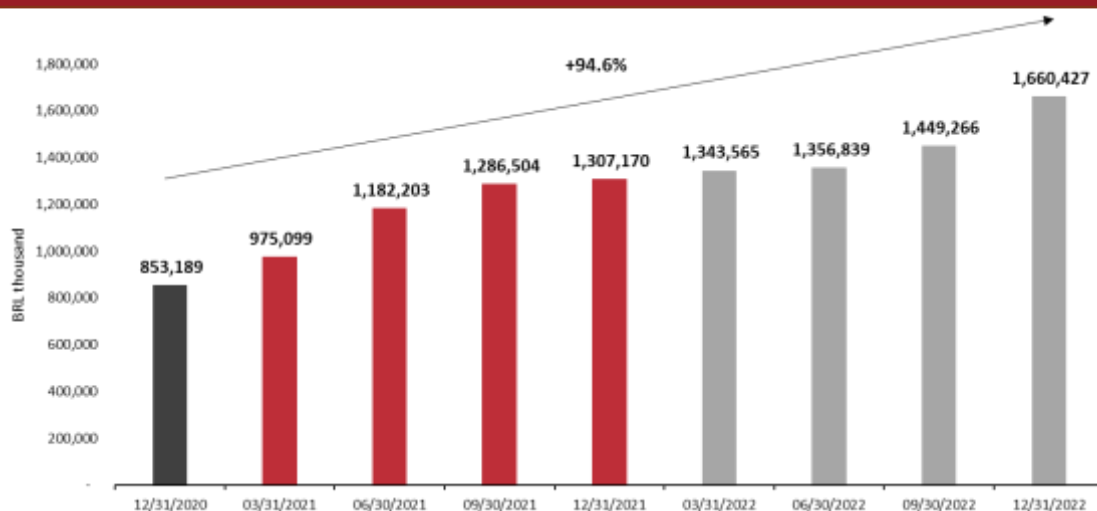
100% Plano&Plano



	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 thousand)	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



LAST 12 MONTHS HISTORICAL NET SALES



The Company has achieved a sustainable and steady growth of its net sales (% **Plano&Plano**) over the last periods. When analyzing net sales in the last twelve months since 12/31/2020, the Company grew at a compound rate of 8.68% per quarter or 39.5% per year, accumulating 94.6% in the 8-quarter period.



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 2021. 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 2021.

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 *Minha Casa Minha Vida*, 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.

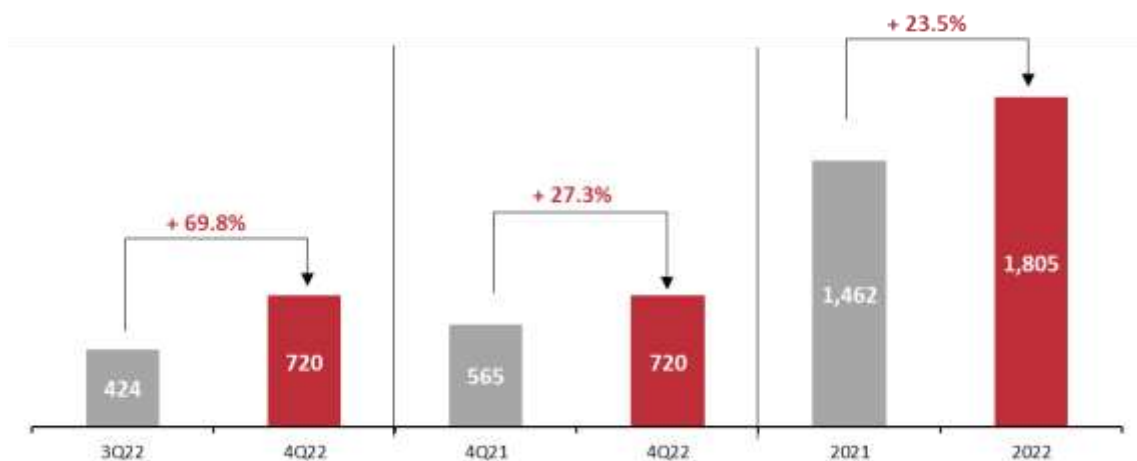
With a total of 1,442 units, divided into three condominiums, the apartments will have two bedrooms and a structure that includes wellness spaces, vegetable garden, minimarket, barbecue grill, co-working and 12 options of common areas, including 24-hour security.

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.



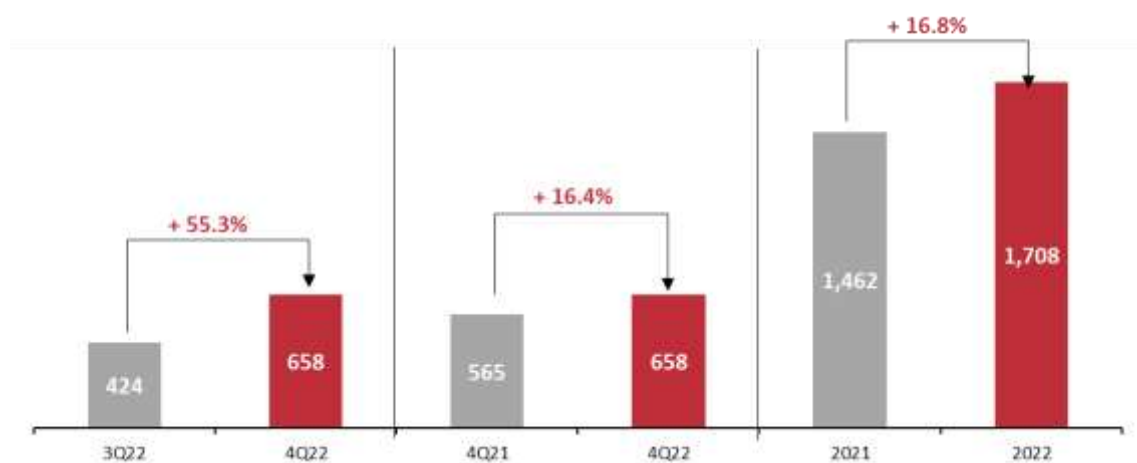
LAUNCHES (BRL MILLION)

100% Plano&Plano



LAUNCHES (BRL MILLION)

% Plano&Plano

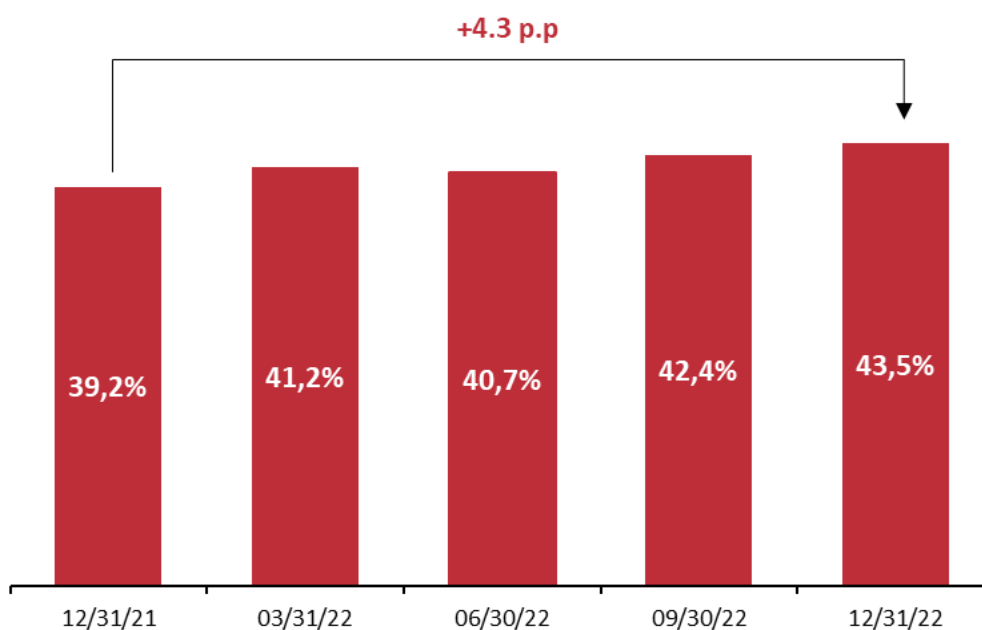


	4Q22	3Q22	Δ %	4Q21	Δ %	2022	2021	Δ %
Launches (phases)	8	6	33,3%	10	-20,0%	22	28	-21,4%
PSV 100% Plano&Plano (BRL thousand)	719.724	423.810	69,8%	565.366	27,3%	1.805.280	1.462.036	23,5%
Units	3.458	1.920	80,1%	2.707	27,7%	8.728	7.185	21,5%
Average Ticket (BRL thousand / Units)	208,1	220,7	-5,7%	208,9	-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)

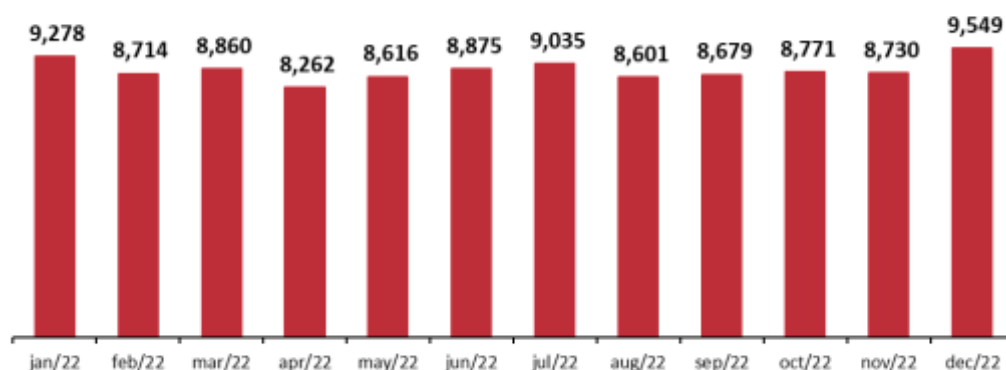


INVENTORY AVAILABLE FOR SALE

The Company ended fourth quarter with 9,549 units and a BRL 2,3 billion PSV available for sale. These figures represent an increase of 10,0% in units and 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 apartments under construction at the end of 4Q22.

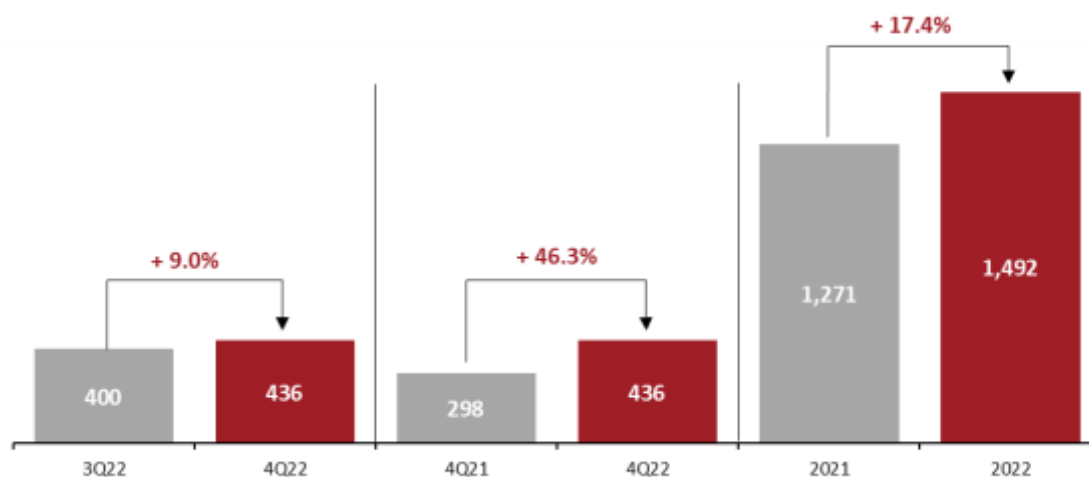
FINANCIAL RESULTS

	4Q22	3Q22	Δ %	4Q21	Δ %	2022	2021	Δ %
Net Revenue (BRL millions)	436.3	400.4	9.0%	298.2	46.3%	1,492.2	1,271.3	17.4%
Cost of Properties Sold (BRL millions)	299.5	283.4	5.7%	210.7	42.1%	1,062.3	874.5	21.5%
Gross Profit (BRL millions)	136.8	117.0	16.9%	87.5	56.4%	429.9	396.8	8.4%
Gross Margin	31.4%	29.2%	2.1 pp	29.3%	2 pp	28.8%	31.2%	-2.4 pp
Adjusted Gross Margin	34.1%	32.1%	2 pp	31.4%	2.7 pp	31.4%	33.3%	-1.9 pp
Adjusted EBITDA (BRL millions)	82.8	60.7	36.5%	44.8	85.0%	223.5	210.9	6.0%
Adjusted EBITDA Margin	19.0%	15.2%	3.8 pp	15.0%	4 pp	15.0%	16.6%	-1.6 pp
Net Income 100% Plano%Plano (BRL millions)	57.8	34.5	67.3%	27.4	110.7%	133.7	135.1	-1.0%
Net Margin	13.2%	8.6%	4.6 pp	9.2%	4 pp	9.0%	10.6%	-1.7 pp

REVENUES

The Company's net revenue totaled BRL 436.3 million in 4Q22, an amount 46.3% higher than the BRL 298.2 million obtained in the same period of the previous year. 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. In the accumulated year, revenues were BRL 1,492.2 million, an increase of 17.4% compared to BRL 1,271.3 million obtained in the same period of 2021.

NET REVENUES (BRL MILLION)



RESULTS 4Q22

COST OF PROPERTIES SOLD

The cost of properties sold and services provided in 4Q22 was BRL 299.5 million, representing 68.6% of net revenues for the period. Comparatively, the BRL 283.4 million recorded in 3Q22 represented 70.8% of net revenues for the period. The cost change will be detailed below in the gross profit and gross margin item.

Quarter analysis:

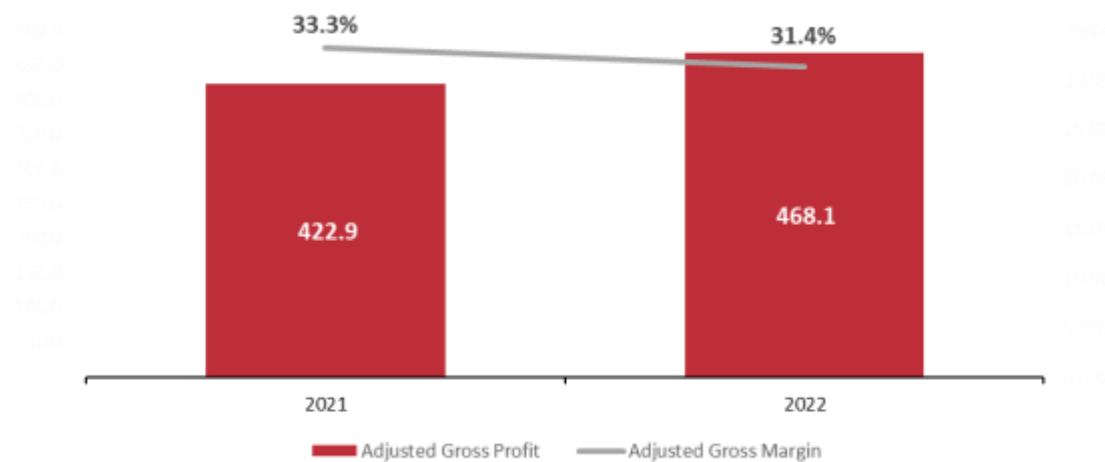
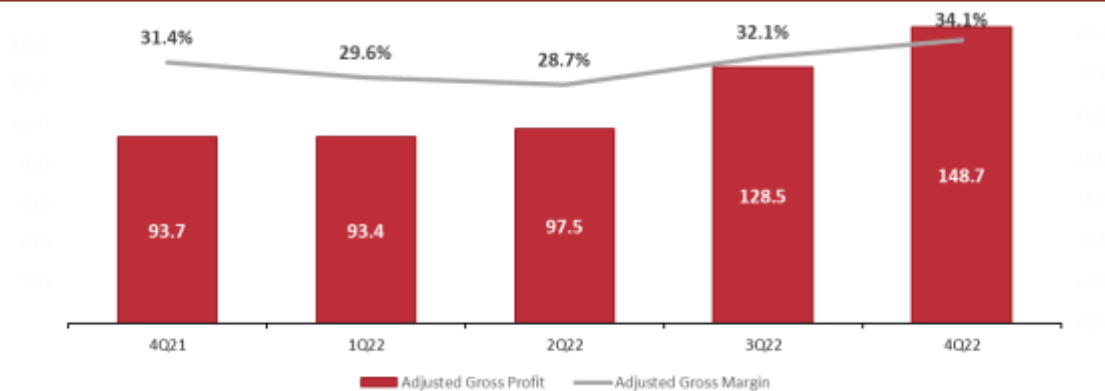
	4Q22	3Q22	Δ %	4Q21	Δ %
Cost of Properties Sold (BRL million)	299.5	283.4	5.7%	210.7	42.1%
% of net revenue	68.6%	70.8%	-2.1 pp	70.7%	-2 pp

Year to date analysis:

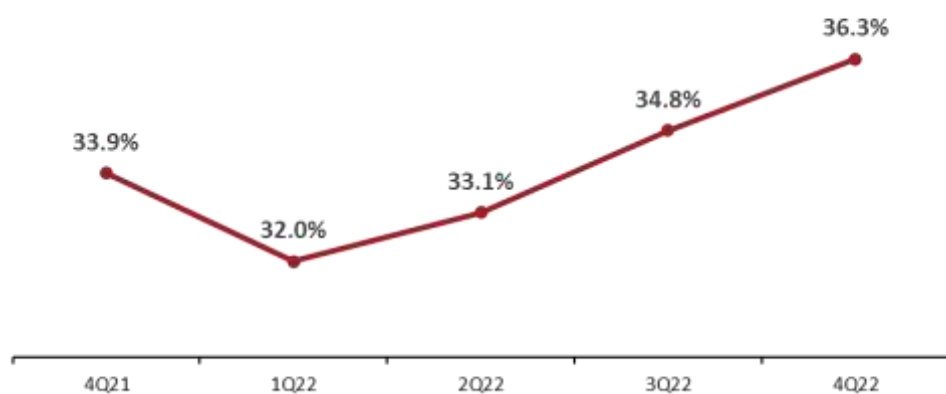
	2022	2021	Δ %
Cost of Properties Sold (BRL million)	1,062.3	874.5	21.5%
% of net revenue	71.2%	68.8%	2.4 pp

GROSS PROFIT AND GROSS MARGIN

ADJUSTED GROSS PROFIT AND GROSS MARGIN (BRL MILLION AND %)



BACKLOG MARGIN (%)



RESULTS 4Q22

In 4Q22, the adjusted gross profit of capitalized interest reached BRL 148.7 million. In the year, the value is BRL 468.1 million.

After a period of pressure on gross margins due to construction material inflation, the strategy of gradually passing this inflation into sales prices had a positive effect in the fourth quarter. Adjusted gross margin rose 2 percentage points, from 32.1% in 3Q22 to 34.1% in 4Q22. The Company continues to pursue gradual and progressive evolution in its margins.

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 regarding the Company's backlog margin. While the backlog margin of 3Q22 was 34.8%, the 4Q22 brings a backlog margin of 36.3%, an increase of 1.5 p.p. When compared to the inflection point in the 1Q22, the backlog margin increase was 4.3 p.p.

During the last quarters, the Company carried out several actions with the goal of recovering its historical margins. One of the actions is the aforementioned gradual transfer of construction cost inflation into sales prices of the products under construction. 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 increase in margins in 4Q22 compared to the 3Q22 indicates the assertiveness of the Company's actions.

In recent months there has been a cooling of construction cost inflation and lower volatility in material prices. These effects, linked to greater supply chain effectiveness, contributed to a positive gross margin scenario in the quarter.

Quarter analysis:

	4Q22	3Q22	Δ %	4Q21	Δ %
Adjusted Gross Profit (BRL million)	148.7	128.5	15.7%	93.7	58.7%
Adjusted Gross Margin	34.1%	32.1%	2 pp	31.4%	2.7 pp

Year to date analysis:

	2022	2021	Δ %
Adjusted Gross Profit (BRL million)	468.1	422.9	10.7%
Adjusted Gross Margin	31.4%	33.3%	-1.9 pp



RESULTS 4Q22

OPERATING EXPENSES

During 2022, commercial expenses increased by 5.5% compared to the previous year, while net sales increased by 27.4% in the same period, confirming once again the company's efficiency in the customer acquisition process. Commercial expenses increased from 10.8% of revenue in 4Q21 to 9.1% in 4Q22.

The higher amount of administrative expenses in 4Q22 compared to 4Q21 is due to the increase in the company's staff between periods, and also to a provision of labor contingencies. Disregarding this provision, the increase would be only 7%, compared to a growth of 46.3% of net revenue. The proportion of administrative expenses over revenues decreased from 7.4% in 4Q21 to 6.2% in 4Q22.

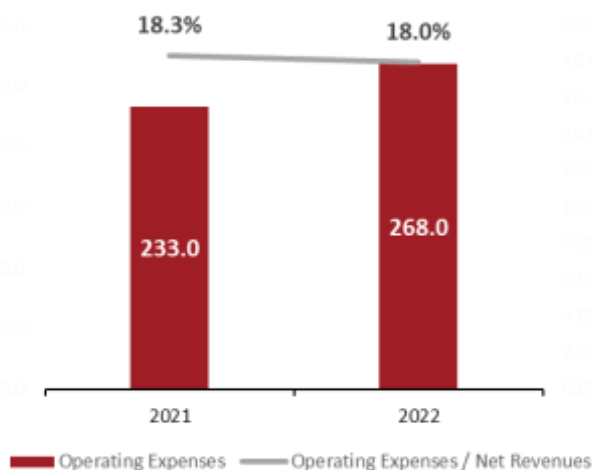
Quarter analysis:

	4Q22	3Q22	Δ %	4Q21	Δ %
OPERATING REVENUE (EXPENSES) (BRL million)	(-71.7)	(-73.8)	-2.8%	(-55.3)	29.8%
Sales expenses (BRL million)	(-39.9)	(-44.9)	-11.1%	(-32.1)	24.4%
Administrative expenses (BRL million)	(-27.0)	(-24.8)	8.8%	(-22.0)	22.2%
Other net operational revenues (expenses) (BRL million)	(-4.9)	(-4.2)	16.5%	(-1.1)	326.9%
% Net Revenue	-16.4%	-18.4%	2 pp	-18.5%	2,1 pp

Year to date analysis:

	2022	2021	Δ %
OPERATING REVENUE (EXPENSES) (BRL million)	(-268.0)	(-233.0)	15.0%
Sales expenses (BRL million)	(-158.2)	(-149.9)	5.5%
Administrative expenses (BRL million)	(-94.0)	(-79.6)	18.0%
Other net operational revenues (expenses) (BRL million)	(-15.9)	(-3.5)	351.1%
% Net Revenue	-18.0%	-18.3%	0,4 pp

OPERATING EXPENSES (BRL MILLION AND %)



RESULTS 4Q22

OPERATIONAL RESULT

Operating results reached BRL 65.1 million in 4Q22 and BRL 161.9 million in the year 2022, with operating margins of 14.9% and 10.8%, respectively.

Quarter analysis:

	4Q22	3Q22	Δ %	4Q21	Δ %
Operational result	65.1	43.2	50.7%	32.2	101.9%
Operational margin	14.9%	10.8%	4,1 pp	10.8%	4,1 pp

Year to date analysis:

	2022	2021	Δ %
Operational result	161.9	163.8	-1.2%
Operational margin	10.8%	12.9%	-2 pp

FINANCIAL EXPENSES

The Company's financial result in the quarter was BRL 0.6 million, while the accumulated result for the year was BRL 4.4 million, reversing the negative result presented in 2021.

Quarter analysis:

	4Q22	3Q22	Δ %	4Q21	Δ %
FINANCIAL REVENUE (EXPENSE) (BRL million)	0.6	1.2	-48.6%	1.9	-66.5%
Financial Expenses (BRL million)	(-6.5)	(-7.4)	-11.9%	(-2.0)	221.0%
Financial Revenue (BRL million)	7.2	8.7	-17.1%	3.9	81.8%

Year to date analysis:

	2022	2021	Δ %
FINANCIAL REVENUE (EXPENSE) (BRL million)	4.4	(-1.9)	-338.8%
Financial Expenses (BRL million)	(-24.4)	(-9.7)	151.5%
Financial Revenue (BRL million)	28.8	7.8	268.3%



RESULTS 4Q22

EARNINGS BEFORE INCOME TAX AND SOCIAL CONTRIBUTION

The result before income tax and social contribution totaled BRL 65.7 million profit in 4Q22 and BRL 166.3 million in the 2022 period, representing an increase of 2.7% compared to 2021.

Quarter analysis:

	4Q22	3Q22	Δ %	4Q21	Δ %
Earning Before Income Tax and Social Contribution (BRL million)	65.7	44.4	47.9%	34.1	92.5%
% Net Revenue	15.1%	11.1%	4 pp	11.4%	3,6 pp

Year to date analysis:

	2022	2021	Δ %
Earning Before Income Tax and Social Contribution (BRL million)	166.3	161.9	2.7%
% Net Revenue	11.1%	13%	-1,6 pp

INCOME TAX AND SOCIAL CONTRIBUTION

Income tax and social contribution in 4Q22 was BR 2.3 million higher than in 4Q21, due to a higher net income in the period.

Quarter analysis:

	4Q22	3Q22	Δ %	4Q21	Δ %
INCOME TAX AND SOCIAL CONTRIBUTION (BRL million)	(-9.0)	(-9.9)	-8.6%	(-6.7)	34.5%
Income tax and social contribution - current (BRL million)	(-7.7)	(-8.5)	-10.3%	(-7.2)	5.9%
Income tax and social contribution - deferred (BRL million)	(-1.4)	(-1.3)	2.2%	0.5	-365.5%

Year to date analysis:

	2022	2021	Δ %
INCOME TAX AND SOCIAL CONTRIBUTION (BRL million)	(-33.8)	(-26.8)	25.9%
Income tax and social contribution - current (BRL million)	(-30.0)	(-25.9)	15.9%
Income tax and social contribution - deferred (BRL million)	(-3.8)	(-0.9)	301.1%

RESULTS 4Q22

NET INCOME AND NET MARGIN

Net income reached BRL 57.8 million in 4Q22 and BRL 133.7 million in the 2022 period. 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 4Q22, net margin grew 4.6 p.p. in comparison to 3Q22.

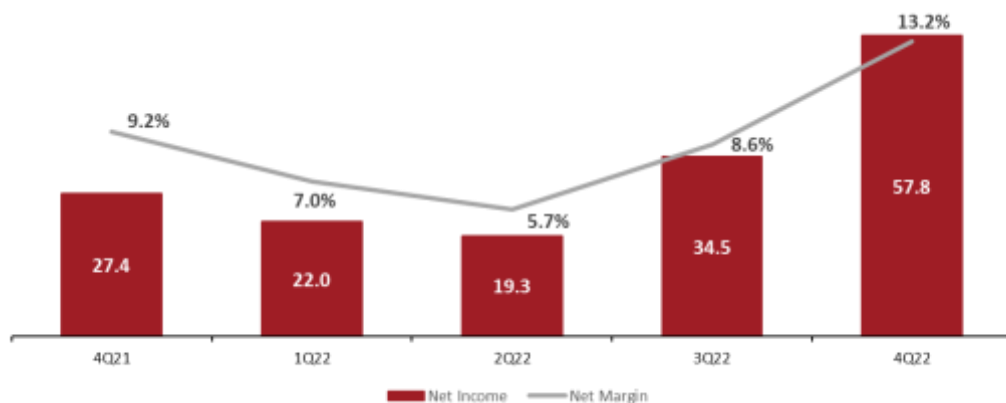
Quarter analysis:

	4Q22	3Q22	Δ %	4Q21	Δ %
Net Income (BRL million)	57,8	34,5	67,3%	27,4	110,7%
Net Margin	13,2%	8,6%	4.6 pp	9,2%	4 pp

Year to date analysis:

	2022	2021	Δ %
Net Income (BRL million)	133,7	135,1	-1,0%
Net Margin	9,0%	10,6%	-1.7 pp

NET INCOME AND NET MARGIN (BRL MILLION AND %)



RESULTS 4Q22

EBITDA

The Company reached in the 4Q22 an EBITDA adjusted to capitalized interest of BRL 82.8 million, representing a margin of 19.0% and a growth of 4 p.p. compared to BRL 44.8 million recorded in 4Q21.

EBITA (in BRL thousand, unless otherwise specified)	4Q22	4Q21	4Q22 x 4Q21	2022	2021	2022 x 2021
Net profit for fiscal year	57,785	27,421	110.7%	133,679	135,086	-1.0%
(+) Depreciation and amortization	4,762	6,313	-24.6%	22,306	20,956	6.4%
(+) Income tax and social contribution	9,030	6,714	34.5%	33,755	26,813	25.9%
(+) Financial expenses, net	-640	-1,910	-66.5%	-4,448	1,863	-338.8%
EBITDA	70,938	38,538	84.1%	185,293	184,717	0.3%
Charges and financial cost ¹	11,909	6,226	91.3%	38,223	26,177	46.0%
Adjusted EBITDA²	82,848	44,765	85.1%	223,515	210,894	6.0%
Adjusted EBITDA Margin (%)	19.0%	15.0%	4 pp	15.0%	16.6%	-1.6 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.

MAIN EQUITY HIGHLIGHTS

DEBT

As of December 31, 2022, gross debt totaled BRL 532.8 million. Considering cash and cash equivalents of BRL 340.0 million, net debt reached BRL 192.8 million at the end of 4Q22. The net debt-to-equity ratio stood at 47.1% at December 31, 2022. These debt figures do not include rents payable.

Net Debt (BRL thousands)	12/31/2022	12/31/2021	Var. %
Current	118.476	59.793	98,1%
Non-Current	414.330	346.177	19,7%
Gross Debt	532.806	405.970	31,2%
Cash and cash equivalents	340.031	291.371	16,7%
Net Debt	192.775	114.599	68,2%
Equity	408.982	317.223	28,9%
Net Debt / Equity	47,1%	36,1%	11 pp
Financial Leverage	32,0%	26,5%	5,5 pp

RESULTS 4Q22

CASH GENERATION

Excluding the effect of dividend payments and share repurchase, the Company's operation had a cash consumption of BRL 13 million in 4Q22.

Cash Generation (in BRL thousand)	1Q22	2Q22	3Q22	4Q22	2022
Net Debt at the beginning of the period	114,599	135,686	169,947	179,768	114,599
Net Debt at the end of the period	135,686	169,947	179,768	192,774	192,774
Net Debt Variation	(21,087)	(34,261)	(9,821)	(13,006)	(78,175)
(+) Dividends	-	32,083	-	-	32,083
(+) Shares Buyback	7,691	1,872	-	-	9,563
Cash Generation / Consumption	(13,396)	(307)	(9,821)	(13,006)	(36,529)

EQUITY

As of December 31, 2022, Shareholders' Equity totaled BRL 408.9 million, 28.9% above the BRL 317.2 million of December 31, 2021. The return on average equity reached 36.8% 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 twelve-month period ended December 31, 2022, 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 %)	31/12/2022	VA	31/12/2021	VA	HA
CURRENT ASSETS	1,455,442	89.8%	1,144,108	90.2%	27.2%
Cash and cash equivalents	254,237	15.7%	200,338	15.8%	26.9%
Restricted financial investments	85,794	5.3%	91,033	7.2%	-5.8%
Accounts receivable	274,341	16.9%	154,009	12.1%	78.1%
Properties to be commercialized	805,027	49.6%	666,014	52.5%	20.9%
Recoverable taxes	8,571	0.5%	4,993	0.4%	71.7%
Other receivables	27,472	1.7%	27,721	2.2%	-0.9%
NON-CURRENT ASSETS	166,192	10.2%	124,409	9.8%	33.6%
Financial investments	552	0.0%	-	0.0%	0.0%
Accounts receivable	114,318	7.0%	64,188	5.1%	78.1%
Properties to be commercialized	27,570	1.7%	44,236	3.5%	-37.7%
Related Parties	-	0.0%	-	0.0%	0.0%
Investments	1,534	0.1%	1,998	0.2%	-23.2%
Right-of-use assets	4,005	0.2%	2,912	0.2%	37.5%
Fixed assets	14,233	0.9%	10,072	0.8%	41.3%
Intangible	3,980	0.2%	1,003	0.1%	296.8%
TOTAL ASSETS	1,621,634	100.0%	1,268,517	100.0%	27.8%



RESULTS 4Q22

LIABILITIES (in BRL thousand, except %)	31/12/2022	VA	31/12/2021	VA	HA
CURRENT LIABILITIES	423,466	26.1%	239,360	18.9%	76.9%
Loans and financing	82,140	5.1%	35,260	2.8%	133.0%
Debentures	36,336	2.2%	24,533	1.9%	48.1%
Suppliers	45,261	2.8%	37,743	3.0%	19.9%
Real Estate acquisition payable	145,004	8.9%	33,243	2.6%	336.2%
Employment and Social Security Liabilities	25,029	1.5%	19,151	1.5%	30.7%
Tax obligations	9,194	0.6%	8,998	0.7%	2.2%
Advances from customers	20,511	1.3%	19,956	1.6%	2.8%
Deferred taxes and contributions	11,714	0.7%	6,303	0.5%	85.8%
Related parties	6,272	0.4%	13,600	1.1%	-53.9%
Warranty provision	8,489	0.5%	5,225	0.4%	62.5%
Provision for cancellations	575	0.0%	1,820	0.1%	-68.4%
Dividends payable	31,749	2.0%	32,083	2.5%	-1.0%
Rents payable	1,189	0.1%	1,445	0.1%	-17.7%
Other accounts payable	3	0.0%	-	0.0%	0.0%
NON-CURRENT LIABILITIES	789,186	48.7%	711,934	56.1%	10.9%
Loans and financing	414,330	25.6%	310,177	24.5%	33.6%
Debentures	-	0.0%	36,000	2.8%	-100.0%
Real Estate acquisition payable	311,223	19.2%	342,095	27.0%	-9.0%
Warranty provision	13,771	0.8%	10,600	0.8%	29.9%
Deferred taxes and contributions	5,171	0.3%	2,711	0.2%	90.7%
Related parties	2,143	0.1%	1,906	0.2%	12.4%
Other debts with third parties - SCP'S	35,294	2.2%	7,061	0.6%	399.8%
Provision for contingencies	4,949	0.3%	112	0.0%	4318.8%
Provision for investments loss	-	0.0%	-	0.0%	0.0%
Rents payable	2,305	0.1%	1,272	0.1%	81.2%
EQUITY	408,982	25.2%	317,223	25.0%	28.9%
Share Capital	168,231	10.4%	93,231	7.3%	80.4%
Treasury shares	(19,184)	-1.2%	(8,175)	-0.6%	134.7%
Capital reserve	2,944	0.2%	867	0.1%	239.6%
Capital transaction between partners	(14,547)	-0.9%	(14,547)	-1.1%	0.0%
Profit reserves	272,792	16.8%	245,862	19.4%	11.0%
Equity attributable to controlling shareholders	410,236	25.3%	317,238	25.0%	29.3%
Minority interest	(1,254)	-0.1%	(15)	0.0%	8260.0%
Equity attributable to non-controlling shareholders	408,982	25.2%	317,223	25.0%	28.9%
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1,621,634	100.0%	1,268,517	100.0%	27.8%



EXHIBIT 2 – INCOME STATEMENT

(in BRL thousand, except %)	4Q22	4Q21	4Q22 x 4Q21	2022	2021	2022 x 2021
NET REVENUE	436.344	298.208	46,3%	1.492.205	1.271.260	17,4%
COSTS OF PROPERTIES SOLD AND SERVICES RENDERED	(299.539)	(210.723)	42,1%	(1.062.284)	(874.491)	21,5%
% Net Revenue	-68,6%	-70,7%	2 pp	-71,2%	-68,8%	-2,4 pp
GROSS PROFIT	136.805	87.485	56,4%	429.921	396.769	8,4%
Gross Margin	31,4%	29,3%	2 pp	28,8%	31,2%	-2,4 pp
OPERATING (REVENUES) EXPENSES	(71.741)	(55.262)	29,8%	(268.048)	(233.009)	15,0%
Commercial expenses	(39.899)	(32.372)	23,3%	(158.160)	(149.878)	5,5%
Administrative expenses	(22.110)	(21.743)	1,7%	(89.122)	(79.600)	12,0%
Equity Income Result	(459)	(3)	-	(464)	(2)	-
Other net operational revenues (expenses)	(9.273)	(1.144)	710,7%	(20.302)	(3.529)	475,3%
% Net Revenue	-16,4%	-18,5%	2,1 pp	-18,0%	-18,3%	0,4 pp
OPERATING RESULT	65.064	32.223	101,9%	161.873	163.760	-1,2%
Operating Margin	14,9%	10,8%	4,1 pp	10,8%	12,9%	-2 pp
FINANCIAL REVENUE (EXPENSES)	640	1.910	-66,5%	4.448	(1.863)	-338,8%
Financial revenues	7.175	3.945	81,9%	28.812	7.413	288,7%
Financial expenses	(6.535)	(2.035)	221,1%	(24.364)	(9.276)	162,7%
% Net Revenue	0,1%	0,6%	-0,5 pp	0,3%	-0,1%	0,4 pp
EARNING BEFORE INCOME TAX AND SOCIAL CONTRIBUTION	65.704	34.133	92,5%	166.321	161.897	2,7%
% Net Revenue	15,1%	11,4%	3,6 pp	11,1%	12,7%	-1,6 pp
Income tax and social contributions	(9.031)	(6.714)	34,5%	(33.755)	(26.813)	25,9%
Income tax and social contributions - current	(7.660)	(7.230)	5,9%	(29.985)	(25.873)	15,9%
Income tax and social contributions - deferred	(1.371)	516	-365,6%	(3.770)	(940)	301,1%
NET PROFIT	57.785	27.419	110,7%	133.679	135.086	-1,0%
Net Margin	13,2%	9,2%	4 pp	9,0%	10,6%	-1,7 pp



EXHIBIT 3 – LAUNCHES 100% P&P

Nominal Launches 100% Plano&Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. (in BRL thousand)								
Period	Launches (without units swap)				Launches (with units swap)			
	2022	2021	BRL	(%)	2022	2021	BRL	(%)
Jan	57.230.419	-	57.230.419	0,0%	68.469.021	-	68.469.021	0,0%
Feb	-	102.518.402	(102.518.402)	-100,0%	-	102.518.402	(102.518.402)	-100,0%
Mar	199.141.926	-	199.141.926	0,0%	199.141.926	-	199.141.926	0,0%
1º Quarter	256.372.345	102.518.402	153.853.943	150,1%	267.610.947	102.518.402	165.092.545	161,0%
Apr	-	108.144.622	(108.144.622)	-100,0%	-	109.242.622	(109.242.622)	-100,0%
May	185.405.469	109.163.471	76.241.997	69,8%	185.405.469	109.163.471	76.241.997	69,8%
Jun	208.730.189	135.121.412	73.608.777	54,5%	208.730.189	135.311.111	73.419.078	54,3%
2º Quarter	394.135.658	352.429.505	41.706.152	11,8%	394.135.658	353.717.204	40.418.453	11,4%
Acum. 6 months	650.508.003	454.947.907	195.560.095	43,0%	661.746.605	456.235.606	205.510.998	45,0%
Jul	132.004.573	158.886.418	(26.881.845)	-16,9%	150.917.366	159.278.566	(8.361.201)	-5,2%
Aug	72.162.434	136.523.697	(64.361.263)	-47,1%	77.247.706	138.602.337	(61.354.631)	-44,3%
Sep	194.582.630	142.552.666	52.029.964	36,5%	195.644.605	142.552.666	53.091.939	37,2%
3º Quarter	398.749.637	437.962.781	(39.213.144)	-9,0%	423.809.677	440.433.570	(16.623.893)	-3,8%
Acum. 9 months	1.049.257.639	892.910.688	156.346.951	17,5%	1.085.556.282	896.669.176	188.887.106	21,1%
Oct	161.162.601	81.088.617	80.073.985	98,7%	194.597.601	81.088.617	113.508.985	140,0%
Nov	150.583.089	122.144.845	28.438.244	23,3%	150.583.089	123.060.709	27.522.380	22,4%
Dec	374.543.386	361.217.171	13.326.216	3,7%	374.543.386	361.217.171	13.326.216	3,7%
4º Quarter	686.289.077	564.450.632	121.838.445	21,6%	719.724.077	565.366.496	154.357.581	27,3%
Acum. 12 months	1.735.546.716	1.457.361.320	278.185.396	19,1%	1.805.280.358	1.462.035.672	343.244.686	23,5%

EXHIBIT 4 – LAUNCHES % P&P

Nominal Launches 100% Plano&Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. (in BRL thousand)								
Period	Launches (without units swap)				Launches (with units swap)			
	2022	2021	BRL	(%)	2022	2021	BRL	(%)
Jan	57.230.419	-	57.230.419	0,0%	68.469.021	-	68.469.021	0,0%
Feb	-	102.518.402	(102.518.402)	-100,0%	-	102.518.402	(102.518.402)	-100,0%
Mar	199.141.926	-	199.141.926	0,0%	199.141.926	-	199.141.926	0,0%
1º Quarter	256.372.345	102.518.402	153.853.943	150,1%	267.610.947	102.518.402	165.092.545	161,0%
Apr	-	108.144.622	(108.144.622)	-100,0%	-	109.242.622	(109.242.622)	-100,0%
May	185.405.469	109.163.471	76.241.997	69,8%	185.405.469	109.163.471	76.241.997	69,8%
Jun	172.486.331	135.121.412	37.364.919	27,7%	172.486.331	135.311.111	37.175.220	27,5%
2º Quarter	357.891.799	352.429.505	5.462.294	1,5%	357.891.799	353.717.204	4.174.595	1,2%
Acum. 6 months	614.264.144	454.947.907	159.316.237	35,0%	625.502.746	456.235.606	169.267.140	37,1%
Jul	132.004.573	158.886.418	(26.881.845)	-16,9%	150.917.366	159.278.566	(8.361.201)	-5,2%
Aug	72.162.434	136.523.697	(64.361.263)	-47,1%	77.247.706	138.602.337	(61.354.631)	-44,3%
Sep	194.582.630	142.552.666	52.029.964	36,5%	195.644.605	142.552.666	53.091.939	37,2%
3º Quarter	398.749.637	437.962.781	(39.213.144)	-9,0%	423.809.677	440.433.570	(16.623.893)	-3,8%
Acum. 9 months	1.013.013.781	892.910.688	120.103.093	13,5%	1.049.312.423	896.669.176	152.643.247	17,0%
Oct	116.001.583	81.088.617	34.912.967	43,1%	133.156.583	81.088.617	52.067.967	64,2%
Nov	150.583.089	122.144.845	28.438.244	23,3%	150.583.089	123.060.709	27.522.380	22,4%
Dec	374.543.386	361.217.171	13.326.216	3,7%	374.543.386	361.217.171	13.326.216	3,7%
4º Quarter	641.128.059	564.450.632	76.677.427	13,6%	658.283.059	565.366.496	92.916.563	16,4%
Acum. 12 months	1.654.141.840	1.457.361.320	196.780.520	13,5%	1.707.595.482	1.462.035.672	245.559.810	16,8%

EXHIBIT 5 – SALES

Period	Gross Sales				Plano&Plano Units Sold				Net Sales			
			H.A.		Cancelled		H.A.				H.A.	
	2022 Units	2021 Units	Units	(%)	2022 Units	2021 Units	Units	(%)	2022 Units	2021 Units	Units	(%)
Jan	559	331	228	68.9%	(29)	(44)	15	-34.1%	530	287	243	84.7%
Feb	635	486	149	30.7%	(71)	(45)	(26)	57.8%	564	441	123	27.9%
Mar	893	1,240	(347)	-28.0%	(47)	(52)	5	-9.6%	846	1,188	(342)	-28.8%
1º Quarter	2,087	2,057	30	1.5%	(147)	(141)	(6)	4.3%	1,940	1,916	24	1.3%
Apr	634	589	45	7.6%	(31)	(86)	55	-64.0%	603	503	100	19.9%
May	643	755	(112)	-14.8%	(65)	(69)	4	-5.8%	578	686	(108)	-15.7%
Jun	812	879	(67)	-7.6%	(43)	(81)	38	-46.9%	769	798	(29)	-3.6%
2º Quarter	2,089	2,223	(134)	-6.0%	(139)	(236)	97	-41.1%	1,950	1,987	(37)	-1.9%
Acum. 6 months	4,176	4,280	(104)	-2.4%	(286)	(377)	91	-24.1%	3,890	3,903	(13)	-0.3%
Jul	567	591	(24)	-4.1%	(50)	(107)	57	-53.3%	517	484	33	6.8%
Aug	855	566	289	51.1%	(102)	(55)	(47)	85.5%	753	511	242	47.4%
Sep	902	779	123	15.8%	(59)	(33)	(26)	78.8%	843	746	97	13.0%
3º Quarter	2,324	1,936	388	20.0%	(211)	(195)	(16)	8.2%	2,113	1,741	372	21.4%
Acum. 9 months	6,500	6,216	284	4.6%	(497)	(572)	75	-13.1%	6,003	5,644	359	6.4%
Oct	706	526	180	34.2%	(40)	(96)	56	-58.3%	666	430	236	54.9%
Nov	835	615	220	35.8%	(36)	(73)	37	-50.7%	799	542	257	47.4%
Dec	1,159	662	497	75.1%	(42)	(16)	(26)	162.5%	1,117	646	471	72.9%
4º Quarter	2,700	1,803	897	49.8%	(118)	(185)	67	-36.2%	2,582	1,618	964	59.6%
Acum. 12 months	9,200	8,019	1,181	14.7%	(615)	(757)	142	-18.8%	8,585	7,262	1,323	18.2%



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.



**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/



Listed on B3 Novo Mercado | **PLPL3**