

Há 25 anos
construindo apartamentos
e entregando sonhos.



RESULTADOS 1º TRIMESTRE 2022



PLANO&PLANO VENDE R\$ 372 MILHÕES NO PRIMEIRO TRIMESTRE, ESTABELECENDO MAIS UM RECORDE DA COMPANHIA.

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 primeiro trimestre de 2022 (1T22).

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 e regulamentações pertinentes. As comparações se referem ao mesmo período de 2021 e, eventualmente, ao quarto trimestre de 2021.

DESTAQUES DO TRIMESTRE



VENDAS LÍQUIDAS

(R\$ milhões)

No trimestre:

R\$ 372 milhões, 11% acima vs. 1T21



VENDAS

(unidades)

No trimestre:

1.940 unidades, 1% acima vs. 1T21



LANÇAMENTOS

(R\$ milhões)

No trimestre:

R\$ 268 milhões, 161% acima vs. 1T21



VENDAS SOBRE OFERTA

(Últimos 12 meses)

**41% em 31/03/22
vs. 39% em 31/03/21**



RECEITA LÍQUIDA

(R\$ milhões)

No trimestre:

R\$ 316 milhões, 1% acima vs. 1T21



ROE

(Últimos 12 meses)

35% em 31/03/2022



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

A Companhia, por meio de suas controladas, tem por objeto a incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários voltados principalmente para o segmento econômico de baixa renda, “Casa Verde e Amarela”, antigo “Minha Casa Minha Vida”, bem como empreendimentos imobiliários voltados para a classe média, além da prestação de 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 105 fases de empreendimentos desde 2016 na região metropolitana de São Paulo, em bairros estrategicamente escolhidos com demanda para o segmento econômico em que atua. Nosso foco principal tem sido no segmento de baixa renda devido à boa demanda e rentabilidade para essa modalidade de empreendimentos. A Companhia vem aumentando também o lançamento de empreendimentos para a classe média e gradualmente crescerá sua participação no mix de vendas.

No primeiro trimestre de 2022, a Companhia estabeleceu novo recorde históricos de vendas líquidas (R\$ 371,5 milhões), representando um crescimento de 10,8% em relação ao mesmo período de 2021 (R\$ 335,2 milhões). Esse número foi atingido com as vendas de 1.940 unidades no período. Os lançamentos, por sua vez, cresceram 161,0%, passando de R\$ 102,5 milhões no 1T21 para R\$ 267,6 milhões no 1T22, enquanto a receita líquida atingiu R\$ 316,1 milhões no trimestre.

Dessa forma, a Companhia apresentou bons indicadores de lançamentos e vendas no 1º trimestre de 2022. Este trimestre também foi marcado pelo efeito da pressão dos custos de produção e repasse parcial dessa inflação de custos nos preços de venda. O INCC acumulado nos últimos 12 meses findos em 31 de março de 2022 atingiu 11,47%. A ruptura da cadeia produtiva é um fenômeno global, causando um desequilíbrio na oferta de diversas matérias primas e componentes, com consequente aumento de seus preços. A Companhia procura sempre que possível, repassar os aumentos do INCC para seus preços de venda. Nos últimos meses, dada a impossibilidade de os clientes em alguns perfis de renda mais baixo absorverem o repasse completo do INCC, a Companhia vem balanceando uma recuperação gradual da inflação nos custos com um bom ritmo de vendas. Como resultado, a Companhia apresentou uma pressão em sua margem bruta e consequentemente em sua margem líquida. Estamos em um momento muito peculiar no setor imobiliário, com demanda aquecida e pressão nos custos de construção. A Companhia está mobilizada para ajustar suas operações ao novo cenário.

O patrimônio líquido da Companhia encerrou o trimestre em R\$ 332,1 milhões, 18,5% acima do patrimônio do final do mesmo período em 2021 (R\$ 280,1 milhões). A rentabilidade sobre patrimônio líquido atingiu 35,0% para os últimos 12 meses, um dos melhores do setor ao considerarmos os resultados das empresas de capital aberto. A Administração continua confiante que seguirá expandindo as operações da Companhia de maneira rentável e com riscos controlados.

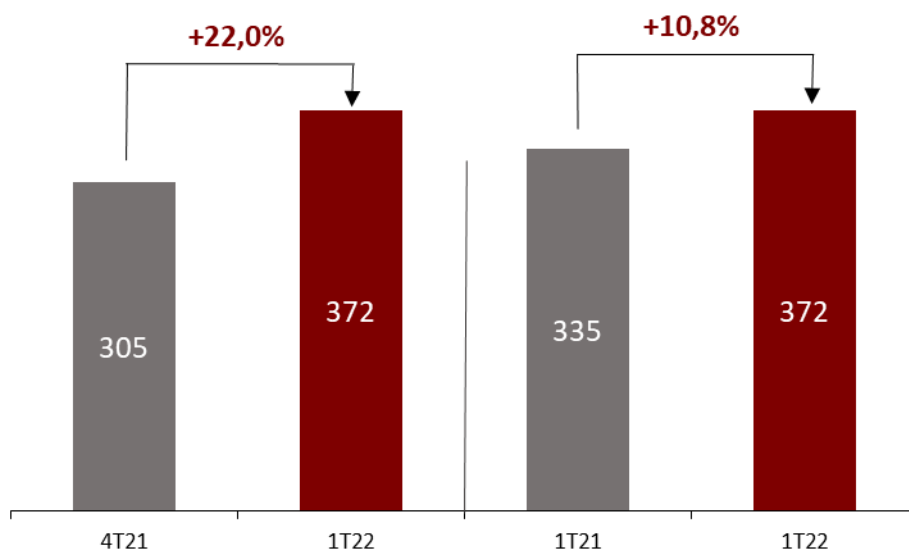


VENDAS

As vendas líquidas (100% **Plano&Plano**) contratadas no primeiro trimestre de 2022 somaram R\$371,5 milhões, valor 10,8% superior ao registrado no 1T21 (R\$ 335,2 milhões) e 22,0% maior que no 4T21 (R\$ 304,5 milhões). Este resultado estabelece um novo recorde de vendas trimestrais para a **Plano&Plano**.

VENDAS LÍQUIDAS (R\$ MILHÕES)

100% **Plano&Plano**

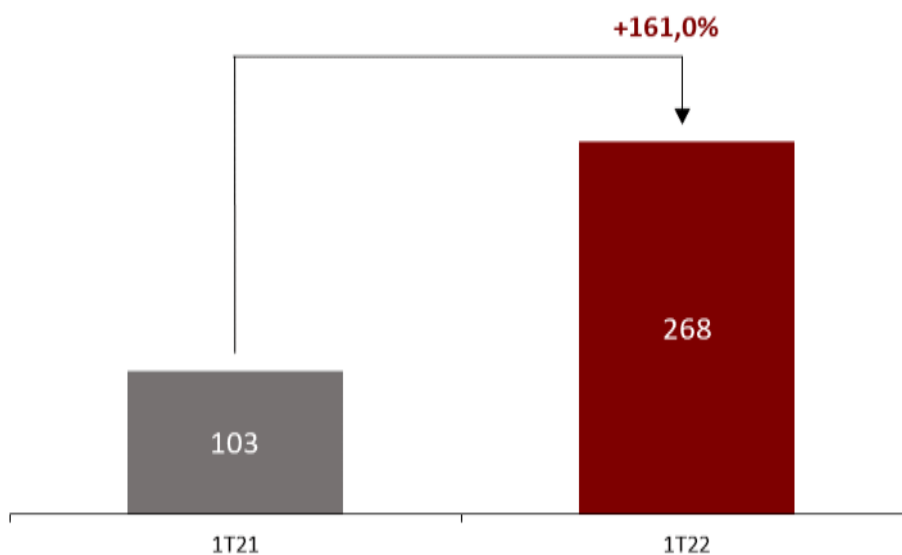


LANÇAMENTOS

A Companhia lançou, no primeiro trimestre, 3 novos empreendimentos, totalizando um volume geral de vendas (VGV) de R\$ 267,6 milhões, incluindo permuta física, e representando crescimento de 161,0% em relação aos R\$ 102,5 milhões lançados no primeiro trimestre de 2021. A participação da Companhia nos lançamentos do 1T22 foi de 100%.

LANÇAMENTOS (R\$ MILHÕES)

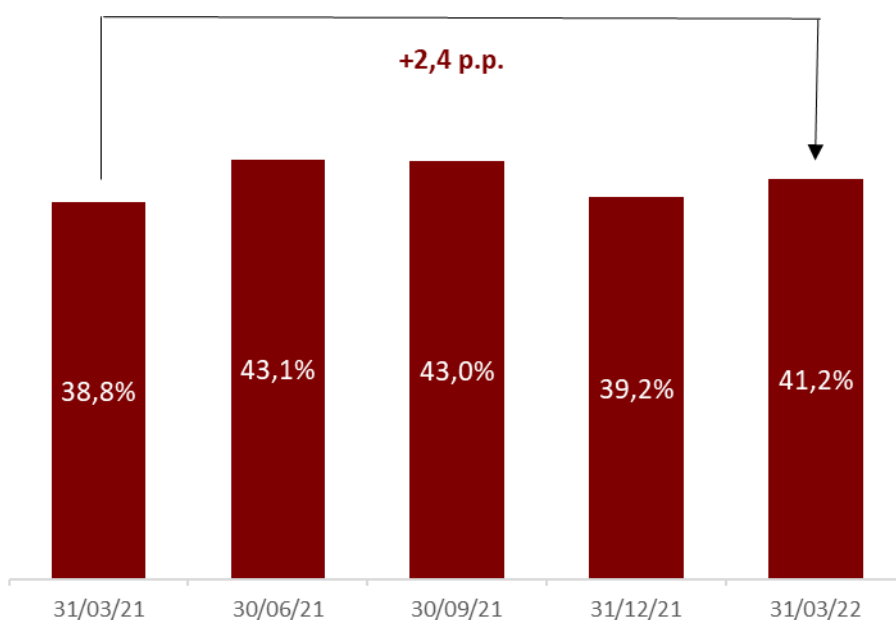
100% Plano&Plano



VENDAS SOBRE OFERTA (VSO)

Em 31/03/2022, o indicador de Vendas Sobre Oferta (VSO) dos últimos 12 (doze) meses foi de 41,2%. Ao comparar com o mesmo período em 2021, houve aumento de 2,4 p.p. no VSO em relação aos 38,8% de 31/03/2021, refletindo o bom desempenho comercial e resultando no maior crescimento nas vendas em comparação com o estoque. Em comparação com 31/12/2021, houve aumento de 2,0 p.p no VSO.

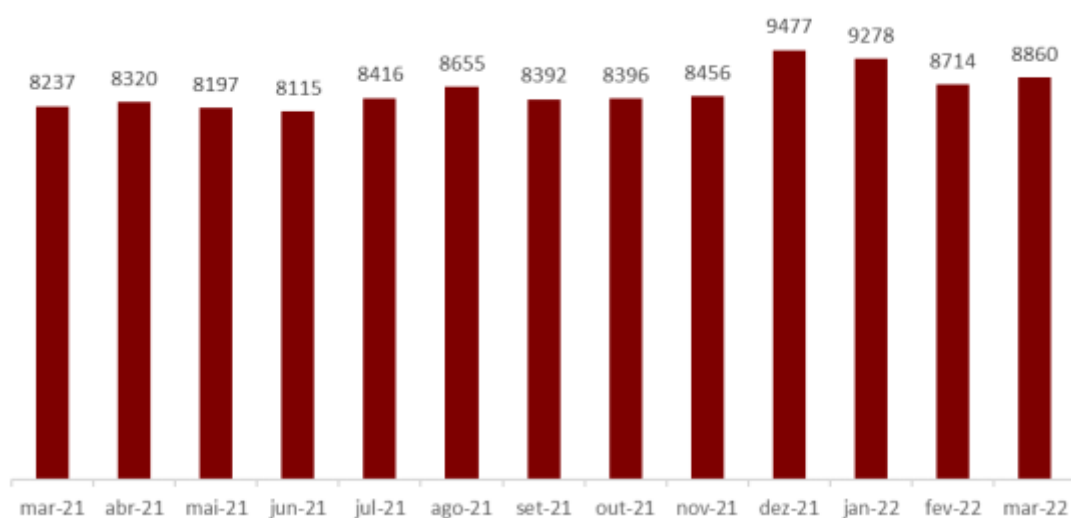
VENDAS SOBRE OFERTA (ÚLTIMOS 12 MESES)



ESTOQUE

A Companhia encerrou o primeiro trimestre com 8.860 unidades e um VGV de R\$ 1,9 bilhões em estoque disponível para vendas, em sua grande maioria unidades em construção. Esses números representam redução de 6,5% em unidades e 10,9% em VGV quando comparados com 31/12/2021.

ESTOQUE (UNIDADES)



TERRENOS (LANDBANK)

Ao final do 1T22, o estoque de terrenos somava 1,2 milhões de metros quadrados, com potencial de vendas total de R\$ 10,0 bilhões.

Durante o 1T22, a Companhia adquiriu dois novos terrenos em São Paulo. O estoque de terrenos está concentrado na região metropolitana de São Paulo, sendo 98% do número de terrenos e do VGV potencial localizados no município de São Paulo. Do custo de aquisição de todo o landbank, 4% será pago em caixa antes dos respectivos lançamentos e 96% será pago a prazo proporcionalmente ao recebimento de caixa referente às vendas efetuadas, na chamada “permuta financeira”.

RESULTADOS 1T22

OBRAS

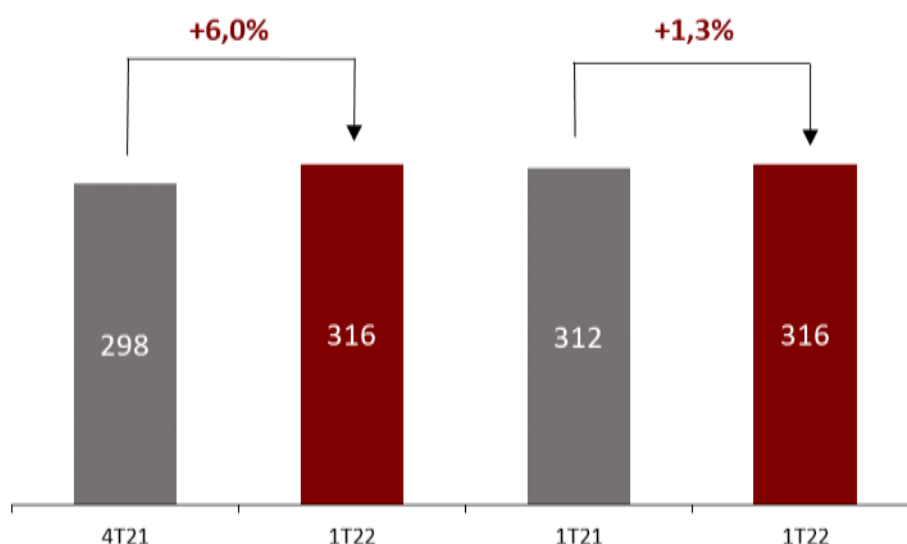
Ao final do primeiro trimestre de 2022, o número total de canteiros totalizou 40 unidades, ante 41 no quarto trimestre de 2021. A Companhia possuía 15.535 unidades em construção ao final de março de 2022.

DESEMPENHO ECONÔMICO – FINANCEIRO

RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida da Companhia somou R\$ 316,1 milhões no 1T22, montante 6,0% superior aos R\$ 298,2 milhões registrados no 4T21 e 1,2% superior aos R\$ 312,3 milhões obtidos no 1T21. 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.

RECEITA LÍQUIDA (R\$ MILHÕES)



CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS

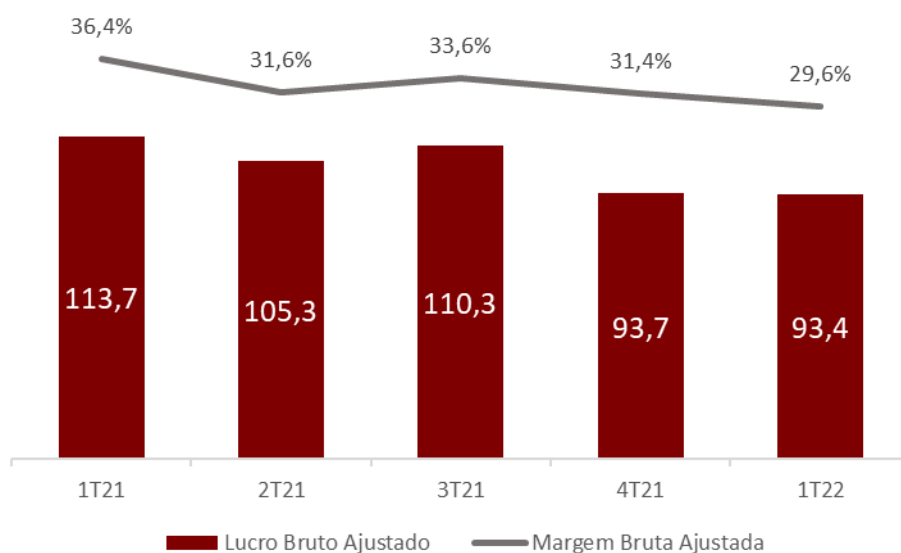
O custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados no 1T22 foi de R\$ 228,4 milhões, representando 72,3% da receita líquida do período. Comparativamente, os R\$210,7 milhões registrados no 4T21 representavam 70,7% da receita líquida do período. A variação nos custos será detalhada a seguir no item Lucro Bruto e Margem Bruta.

Comparação trimestral:

(Em R\$1000, exceto %)	1T22	4T21	1T22 x 4T21	1T21	1T22 x 1T21
<u>Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados</u>	(228.463)	(210.723)	8,4%	(206.561)	10,6%
% da receita líquida	-72,3%	-70,7%	-1,6 pp	-66,2%	-6,1 pp

LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

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



O lucro bruto ajustado de juros capitalizados do trimestre atingiu R\$ 93,4 milhões e a margem bruta ajustada foi de 29,6% no 1T22. O principal fator de pressão na margem é o aumento de preços das matérias primas, que todo o segmento imobiliário vem enfrentando, consequência da ruptura da cadeia de suprimentos de diversos materiais e aquecimento do setor de construção no Brasil. A

RESULTADOS 1T22

Companhia vem passando por um processo gradual de repasse da inflação nos preços. Com o desequilíbrio da cadeia produtiva causado pela pandemia e a rápida aceleração do INCC, o repasse imediato desse impacto em sua totalidade torna-se inviável e é necessário buscar o balanceamento ideal entre aceleração de vendas e repasse de preços ao longo do tempo.

Comparação trimestral:

(Em R\$1000, exceto %)	1T22	4T21	1T22 x 4T21	1T21	1T22 x 1T21
Lucro bruto Ajustado	93.418	93.711	-0,3%	113.662	-17,8%
Margem bruta Ajustada	29,6%	31,4%	-1,9 p.p.	36,4%	-6,8 p.p.

DESPESAS OPERACIONAIS

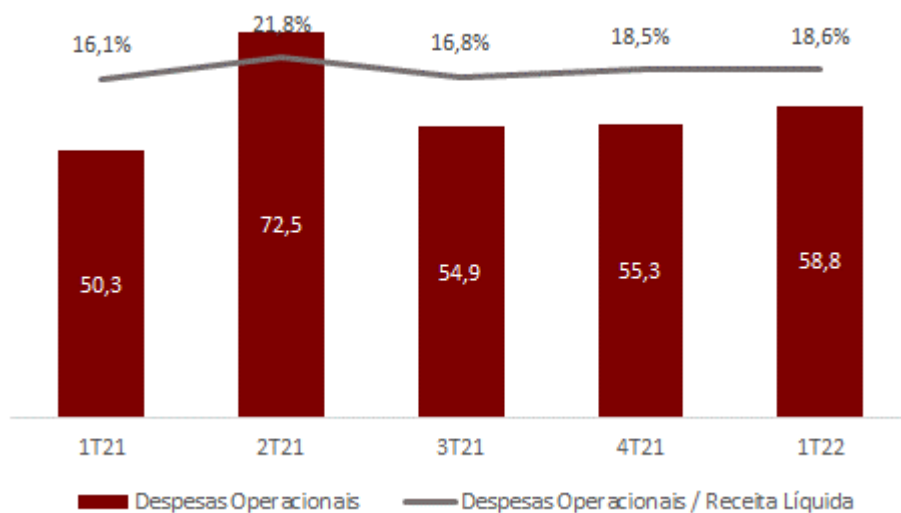
Mesmo com crescimento de 22,0% nas vendas entre o 4T21 e o 1T22, as despesas comerciais se mantiveram nominalmente próximas, com aumento de 3,4%. Já as despesas administrativas apresentaram redução de 2,7% do 4T21 para o 1T22, demonstrando melhora na eficiência operacional. O crescimento das despesas comerciais e administrativas no 1T22 comparado ao 4T21 foi inferior ao crescimento da receita líquida. As despesas comerciais passaram de 10,9% da receita líquida no 4T21 para 10,6% no 1T22, enquanto as despesas administrativas passaram de 7,3% da receita líquida no 4T21 para 6,7% no 1T22.

Comparação trimestral:

(Em R\$1000, exceto %)	1T22	4T21	1T22 x 4T21	1T21	1T22 x 1T21
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS	(58.770)	(55.262)	6,3%	(50.259)	16,9%
Despesas comerciais	(33.478)	(32.372)	3,4%	(33.032)	1,4%
Despesas administrativas	(21.150)	(21.743)	-2,7%	(15.721)	34,5%
<u>Outras receitas (despesas) operacionais líquidas</u>	<u>(4.142)</u>	<u>(1.147)</u>	<u>261,1%</u>	<u>(1.506)</u>	<u>175,0%</u>
% Receita líquida	-18,6%	-18,5%	-0,1 p.p.	-16,1%	-2,5 p.p.



Despesas Operacionais (R\$ MILHÕES)



RESULTADO OPERACIONAL

O resultado operacional atingiu R\$ 28,8 milhões no 1T22. A queda em relação ao mesmo período do ano anterior é explicada pelo impacto da inflação de custos na margem bruta e pelo aumento das despesas administrativas com o crescimento no *headcount*.

Comparação trimestral:

(Em R\$1000, exceto %)	1T22	4T21	1T22 x 4T21	1T21	1T22 x 1T21
Resultado operacional	28.834	32.223	-10,5%	55.441	-48,0%
Margem operacional	9,1%	10,8%	-1,7 pp	17,8%	-8,6 pp

RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro da Companhia no trimestre foi de R\$ 1,1 milhões, 87,4% acima do mesmo período do ano anterior. As despesas financeiras cresceram em comparação com o 1T21 devido à maior proporção de dívida corporativa em relação à dívida de SFH (Sistema Financeiro da Habitação), a qual impacta o custo. Porém, o aumento das receitas financeiras foi superior, puxado pelo rendimento de aplicações financeiras, o que explica crescimento do resultado financeiro.



RESULTADOS 1T22

Comparação trimestral:

(Em R\$1000, exceto %)	1T22	4T21	1T22 x 4T21	1T21	1T22 x 1T21
RECEITAS (DESPESAS) FINANCEIRAS	1.119	1.910	-41,4%	597	87,4%
Despesas financeiras	(4.375)	(2.035)	115,0%	(727)	501,8%
Receitas financeiras	5.494	3.945	39,3%	1.324	315,0%

RESULTADO ANTES DO IR E DA CS

O resultado antes do imposto de renda e da contribuição social totalizou R\$ 30,0 milhões de lucro no 1T22. Assim como no resultado operacional, a queda em relação ao mesmo período do ano anterior é explicada pelo impacto da inflação de custos na margem bruta e pelo aumento das despesas administrativas com o crescimento no *headcount*.

Comparação trimestral:

(Em R\$1000, exceto %)	1T22	4T21	1T22 x 4T21	1T21	1T22 x 1T21
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	29.953	34.133	-12,2%	56.038	-46,5%
% da receita líquida	9,5%	11,4%	-2 pp	17,9%	-8,5 pp

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O imposto de renda e contribuição social no 1T22 apresentou valor 18,1% superior ao trimestre anterior, devido a um maior volume de recebimentos no período.

Comparação trimestral:

(Em R\$1000, exceto %)	1T22	4T21	1T22 x 4T21	1T21	1T22 x 1T21
Imposto de renda e contribuição social	(7.928)	(6.714)	18,1%	(6.032)	31,4%
Imposto de renda e contribuição social - corrente	(6.717)	(7.230)	-7,1%	(4.224)	59,0%
Imposto de renda e contribuição social - deferido	(1.211)	516	-334,7%	(1.808)	-33,0%



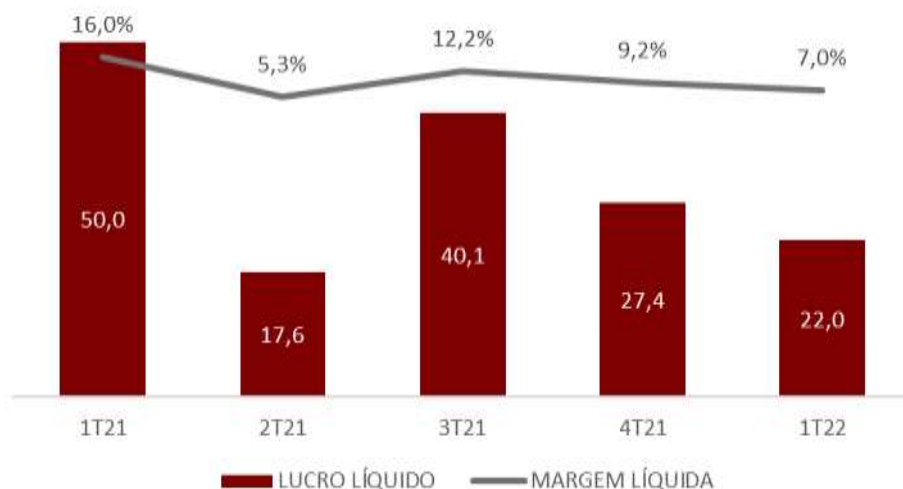
LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

O lucro líquido atingiu R\$22,0 milhões no 1T22. A queda em relação ao mesmo período do ano anterior é explicada pelo impacto da inflação de custos na margem bruta e pelo aumento das despesas administrativas com o crescimento no *headcount*.

A Companhia vem gradualmente repassando esta inflação da matéria prima ao preço de venda das unidades em estoque e dos lançamentos, buscando recuperar a margem bruta e consequentemente a margem líquida.

Comparação trimestral:

(Em R\$1000, exceto %)	1T22	4T21	1T22 x 4T21	1T21	1T22 x 1T21
Lucro líquido do exercício	22,025	27,419	-19.7%	50,006	-56.0%
Margem líquida	7.0%	9.2%	-2.2 pp	16.0%	-9,0 pp



RESULTADOS 1T22

EBITDA

A Companhia apresentou EBITDA ajustado de juros capitalizados de R\$ 40,5 milhões no 1T22, o que representa uma margem de 12,8%.

EBITDA (em reais mil, exceto quando especificado)	1T22	1T21	1T22 x 1T21
Lucro líquido do exercício	22,025	50,006	-56.0%
(+) Depreciação e amortização	5,818	5,535	5.1%
(+) Imposto de renda e contribuição social	7,928	6,032	31.4%
(+) Despesas financeiras, líquidas	(1,119)	(597)	87.4%
EBITDA	34,652	60,976	-43.2%
Encargos financeiros apropriados (juros-financejamento) ¹	5,814	7,962	-27.0%
EBITDA ajustado ²	40,466	68,938	-41.3%
Margem EBITDA ajustado (%)	12.8%	22.1%	-9.3 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 partir de 1º de janeiro de 2019. Esta norma foi adotada pela companhia em 1º de janeiro de 2020.

PRINCIPAIS DESTAQUES PATRIMONIAIS

ENDIVIDAMENTO

Em 31 de março de 2022, a dívida bruta somava R\$ 412,6 milhões. Considerando caixa e equivalentes de caixa de R\$ 276,9 milhões, a dívida líquida atingiu R\$ 135,7 milhões ao final do trimestre. Esses números de endividamento não incluem arrendamentos a pagar.



Dívida Líquida			
(R\$ mil)	31/03/2022	31/12/2021	Var. %
Circulante	51.592	59.793	-13,7%
Não Circulante	360.962	346.177	4,3%
Dívida Bruta	412.554	405.970	1,6%
Caixa e Equivalentes de caixa	276.868	291.371	-5,0%
Dívida Líquida	135.686	114.599	18,4%
Patrimônio Líquido	332.077	317.223	4,7%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	40,9%	36,1%	4,7 p.p.
Grau de Alavancagem [DL / (DL + PL)]	29,0%	26,5%	2,5 p.p.

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\$ 13,4 milhões no primeiro trimestre de 2022.

Geração de Caixa (em milhares de reais)	1T22
Dívida Líquida no início do período	114,599
Dívida Líquida no final do período	135,686
Variação Dívida Líquida	(21,087)
(+) Dividendos	-
(+) Recompra de Ações	7,691
Geração/Consumo de Caixa Operacional	(13,396)

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 31 de março de 2022, o Patrimônio Líquido totalizou R\$ 332,1 milhões, 4,7% acima dos R\$ 317,2 milhões de 31 de dezembro de 2021.

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 os períodos dos exercícios de 2020, 2021 e 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 %)	31/03/2022	AV	31/12/2021	AV	AH
ATIVO CIRCULANTE	1.226.996	89,1%	1.144.108	90,2%	7,2%
Caixa e equivalentes de caixa	201.499	14,6%	200.338	15,8%	0,6%
Aplicações financeiras com restrições	75.369	5,5%	91.033	7,2%	-17,2%
Contas a receber	185.085	13,4%	154.009	12,1%	20,2%
Imóveis a comercializar	731.810	53,1%	666.014	52,5%	9,9%
Tributos a recuperar	5.169	0,4%	4.993	0,4%	3,5%
Outros créditos	28.064	2,0%	27.721	2,2%	1,2%
ATIVO NÃO CIRCULANTE	150.379	10,9%	124.409	9,8%	20,9%
Contas a receber	83.003	6,0%	64.188	5,1%	29,3%
Imóveis a comercializar	47.465	3,4%	44.236	3,5%	7,3%
Partes relacionadas	-	0,0%	-	0,0%	0,0%
Investimentos	1.995	0,1%	1.998	0,2%	-0,2%
Ativos de direito de uso	5.955	0,4%	2.912	0,2%	104,5%
Imobilizado	9.859	0,7%	10.072	0,8%	-2,1%
Intangível	2.102	0,2%	1.003	0,1%	109,6%
TOTAL DO ATIVO	1.377.375	100,0%	1.268.517	100,0%	8,6%



RESULTADOS 1T22

PASSIVO (em R\$ mil, exceto %)	31/03/2022	AV	31/12/2021	AV	AH
PASSIVO CIRCULANTE	250.171	18,2%	239.360	18,9%	4,5%
Empréstimos e financiamentos	15.070	1,1%	35.260	2,8%	-57,3%
Debêntures	36.522	2,7%	24.533	1,9%	48,9%
Fornecedores	45.676	3,3%	37.743	3,0%	21,0%
Credores a pagar por aquisição de imóveis	32.163	2,3%	33.243	2,6%	-3,2%
Obrigações trabalhistas e sociais	20.546	1,5%	19.151	1,5%	7,3%
Obrigações tributárias	7.302	0,5%	8.998	0,7%	-18,8%
Adiantamentos de clientes	29.040	2,1%	19.956	1,6%	45,5%
Impostos e contribuições diferidos	9.037	0,7%	6.303	0,5%	43,4%
Partes relacionadas	13.867	1,0%	13.600	1,1%	2,0%
Provisão para garantia	5.983	0,4%	5.225	0,4%	14,5%
Provisão para distratos	618	0,0%	1.820	0,1%	-66,0%
Dividendos a pagar	32.083	2,3%	32.083	2,5%	0,0%
Arrendamentos a pagar	2.200	0,2%	1.445	0,1%	52,2%
Outras contas a pagar	64	0,0%	-	0,0%	0,0%
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	795.127	57,7%	711.934	56,1%	11,7%
Empréstimos e financiamentos	336.962	24,5%	310.177	24,5%	8,6%
Debêntures	24.000	1,7%	36.000	2,8%	-33,3%
Credores a pagar por aquisição de imóveis	407.952	29,6%	342.095	27,0%	19,3%
Provisão para garantia	11.015	0,8%	10.600	0,8%	3,9%
Impostos e contribuições diferidos	2.552	0,2%	2.711	0,2%	-5,9%
Partes relacionadas	1.952	0,1%	1.906	0,2%	2,4%
Outros débitos com terceiros - SCP's	7.517	0,5%	7.061	0,6%	6,5%
Provisão para contingências	103	0,0%	112	0,0%	-8,0%
Provisões para perdas em investimentos	-	0,0%	-	0,0%	0,0%
Arrendamentos a pagar	3.074	0,2%	1.272	0,1%	141,7%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	332.077	24,1%	317.223	25,0%	4,7%
Capital social	168.231	12,2%	93.231	7,3%	80,4%
Ações em tesouraria	(15.866)	-1,2%	(8.175)	-0,6%	94,1%
Reserva de capital	(13.160)	-1,0%	(13.680)	-1,1%	-3,8%
Reservas de lucros	192.888	14,0%	245.862	19,4%	-21,5%
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores	332.093	24,1%	317.238	25,0%	4,7%
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas não controladores	(16)	0,0%	(15)	0,0%	6,7%
Patrimônio líquido	332.077	24,1%	317.223	25,0%	4,7%
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.377.375	100,0%	1.268.517	100,0%	8,6%



ANEXO 2 – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

(em R\$ mil, exceto %)	1T22	1T21	1T22 x 1T21
RECEITA LÍQUIDA	316.067	312.261	1,2%
CUSTOS DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS	(228.463)	(206.561)	10,6%
<i>% Receita Líquida</i>	-72,3%	-66,2%	(6,1) pp
LUCRO BRUTO	87.604	105.700	-17,1%
<i>Margem Bruta</i>	27,7%	33,8%	(6,1) pp
DESPEAS (RECEITAS) OPERACIONAIS	(58.770)	(50.259)	16,9%
Despesas comerciais	(33.478)	(33.032)	1,4%
Despesas gerais e administrativas	(21.150)	(15.721)	34,5%
Resultado da Equivalência Patrimonial	(3)	-	-
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(4.139)	(1.506)	174,8%
<i>% Receita Líquida</i>	-18,6%	-16,1%	(2,5) pp
RESULTADO OPERACIONAL	28.834	55.441	-48,0%
<i>Magem Operacional</i>	9,1%	17,8%	(8,6) pp
RECEITAS (DESPEAS) FINANCEIRAS	1.119	597	87,4%
Receitas financeiras	5.494	1.324	315,0%
Despesas financeiras	(4.375)	(727)	501,8%
<i>% Receita Líquida</i>	0,4%	0,2%	0,2 pp
RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	29.953	56.038	-46,5%
<i>% Receita Líquida</i>	9,5%	17,9%	(8,5) pp
Imposto de renda e contribuição social	(7.928)	(6.032)	31,4%
Imposto de renda e contribuição social - corrente	(6.717)	(4.224)	59,0%
Imposto de renda e contribuição social - diferido	(1.211)	(1.808)	-33,0%
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	22.025	50.006	-56,0%
<i>Margem Líquida</i>	7,0%	16,0%	(9,0) pp



ANEXO 3 – LANÇAMENTOS

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	ND	108.144.622			ND	109.242.622			
Mai	ND	109.163.471			ND	109.163.471			
Jun	ND	135.121.412			ND	135.311.111			
2º Tri	ND	352.429.505			ND	353.717.204			
Acum. 6 meses	ND	454.947.907			ND	456.235.606			
Jul	ND	158.886.418			ND	159.278.566			
Ago	ND	136.523.697			ND	138.602.337			
Set	ND	142.552.666			ND	142.552.666			
3º Tri	ND	437.962.781			ND	440.433.570			
Acum. 9 meses	ND	892.910.688			ND	896.669.176			
Out	ND	81.088.617			ND	81.088.617			
Nov	ND	122.144.845			ND	123.060.709			
Dez	ND	361.217.171			ND	361.217.171			
4º Tri	ND	564.450.632			ND	565.366.496			
Acum. 12 meses	ND	1.457.361.320			ND	1.462.035.672			

* ND = Não Divulgado

ANEXO 4 – VENDAS

Unidades Vendidas Plano&Plano													
Período	Vendas Brutas		A.H.		Distratos		A.H.		Vendas Líquidas		A.H.		
	2022	2021	Unid.	(%)	2022	2021	Unid.	(%)	2022	2021	Unid.	(%)	
	Unid.	Unid.			Unid.	Unid.			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	ND	589			ND	(86)			ND	503		
	Mai	ND	755			ND	(69)			ND	686		
	Jun	ND	879			ND	(81)			ND	798		
	2º Tri	ND	2.223			ND	(236)			ND	1.987		
	Acum. 6 meses	ND	4.280			ND	(377)			ND	3.903		
	Jul	ND	591			ND	(107)			ND	484		
	Ago	ND	566			ND	(55)			ND	511		
	Set	ND	779			ND	(33)			ND	746		
	3º Tri	ND	1.936			ND	(195)			ND	1.741		
	Acum. 9 meses	ND	6.216			ND	(572)			ND	5.644		
	Out	ND	526			ND	(96)			ND	430		
	Nov	ND	615			ND	(73)			ND	542		
	Dez	ND	662			ND	(16)			ND	646		
	4º Tri	ND	1.803			ND	(185)			ND	1.618		
	Acum. 12 meses	ND	8.019			ND	(757)			ND	7.262		

* ND = Não Divulgado



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
1ST QUARTER 2022**



PLANO&PLANO SELLS BRL 372 MILLION IN THE FIRST QUARTER, SETTING ANOTHER COMPANY RECORD.

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 segment, presents its results for the first quarter of 2022 (1Q22).

The financial and operational information below, except when indicated otherwise, is presented in thousands of Brazilian reais (BRL 1,000) 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 fourth quarter of 2021.

QUARTER HIGHLIGHTS



NET SALES

(BRL million)

In 1Q22:

BRL 372 million, 11% above 1Q21



SALES

(units)

In 1Q22:

1.940 units, 1% above 1Q21



LAUNCHES

(BRL million)

In 1Q22:

BRL 268 million, 161% above 1Q21



SALES OVER SUPPLY

(Last 12 months)

**41% as of 03/31/22
vs. 39% as of 03/31/21**



NET REVENUE

(BRL million)

In 1Q22:

BRL 316 million, 1% above 1Q21



ROE

Last 12 months

35% as of 03/31/22



MESSAGE FROM MANAGEMENT

Supported by its subsidiaries, the Company is engaged in the development and sale of real estate projects focused on the low-income segment, "Casa Verde e Amarela", formerly "Minha Casa Minha Vida", as well as real estate developments aimed at the middle class, in addition to services related to construction, supervision, studies and projects, and the execution of any civil engineering works. The Company operates mainly in the metropolitan area of São Paulo.

The Company has been accelerating its expansion, having launched 105 phases of projects since 2016 in the metropolitan area of São Paulo, in strategically chosen neighborhoods with demand for the economic segment in which it operates. Our main focus has been on the low-income segment due to good demand and profitability for this type of projects. The Company has also increased the launch of projects for the middle class and will gradually increase its participation in the sales mix.

In the first quarter of 2022, the Company set a new historical record for net sales (BRL 371.5 million), representing a growth of 10.8% compared to the same period in 2021 (BRL 335.2 million). This number was reached with sales of 1,940 units in the period. Launches, in their turn, grew 161.0%, from BRL 102.5 million in 1Q21 to BRL 267.6 million in 1Q22, while net revenue reached BRL 316.1 million in the quarter.

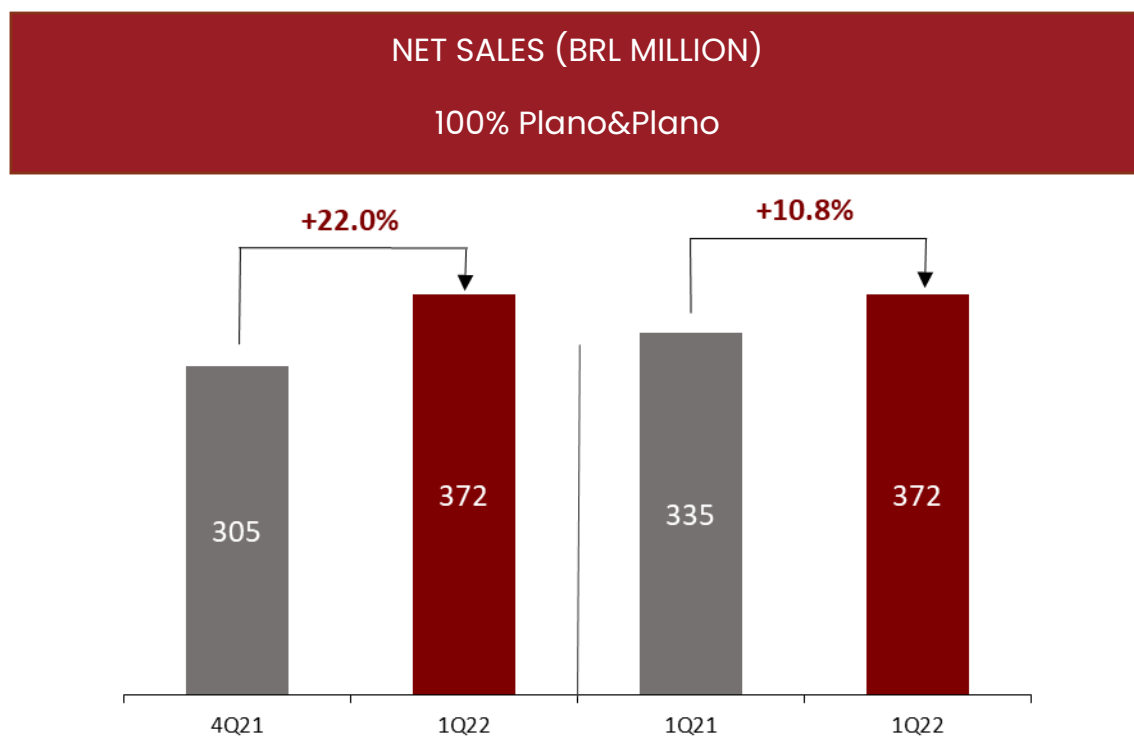
Thus, the Company presented good indicators of launches and sales in the first quarter of 2022. This quarter was also marked by the effect of production cost pressure and partial transfer of this cost inflation to sales prices. The accumulated INCC in the last 12 months ended on March 31, 2022, reached 11.47%. The rupture of the production chain is a global phenomenon, causing an imbalance in the supply of raw materials and components, with consequent increase in their prices. The Company seeks whenever possible to pass on the increases of the INCC to its sales prices. In recent months, given the impossibility of customers in some lower income profiles to absorb the full transfer of the INCC, the Company has been balancing a gradual recovery of inflation with a good pace of sales. As a result, the Company presented a pressure on its gross margin and consequently on its net margin. We are in a very peculiar moment in the Real Estate sector, with heated demand and pressure on construction costs. The Company is mobilized to adjust its operations to the new scenario.

The Company's shareholders' equity ended the quarter at BRL 332.1 million, 18.5% above the equity at the end of the same period in 2021 (BRL 280.1 million). Return On Equity (ROE) reached 35.0% for the last 12 months, one of the best in the sector when considering the results of publicly traded companies. Management remains confident that Company's operations will continue to expand in a profitable manner and with controlled risks.



SALES

Net sales (100% **Plano&Plano**) contracted in the first quarter of 2022 totaled BRL 371.5 million, 10.8% higher than in 1Q21 (BRL 335.2 million) and 22.0% higher than in 4Q21 (BRL 304.5 million). This result sets a new quarterly sales record for **Plano&Plano**.

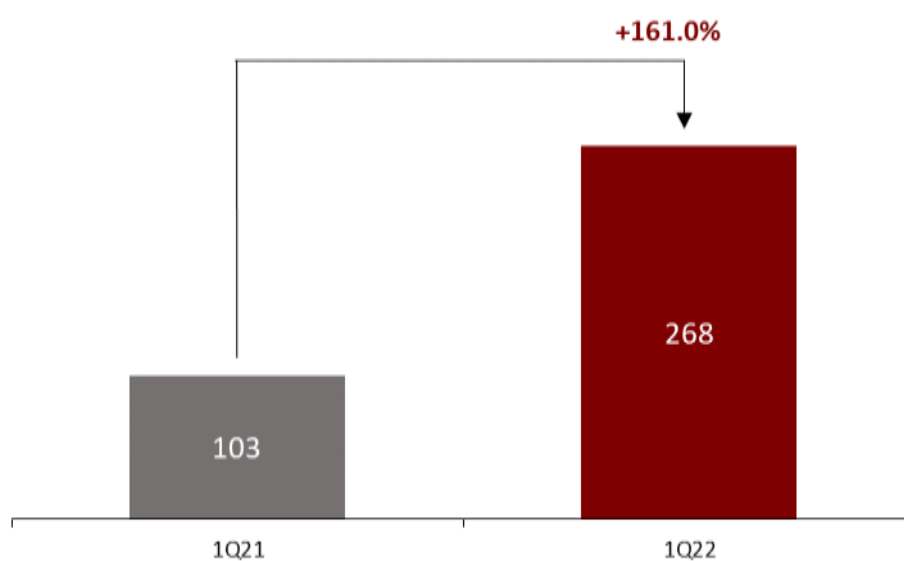


LAUNCHES

In the first quarter, the Company launched 3 new projects, totaling a potential sales volume (PSV) of BRL 267.6 million, including swaps, and representing an increase of 161.0% compared to the BRL 102.5 million launched in the first quarter of 2021. The Company's share of the 1Q22 launches was 100%.

LAUNCHES (BRL MILLION)

100% Plano&Plano

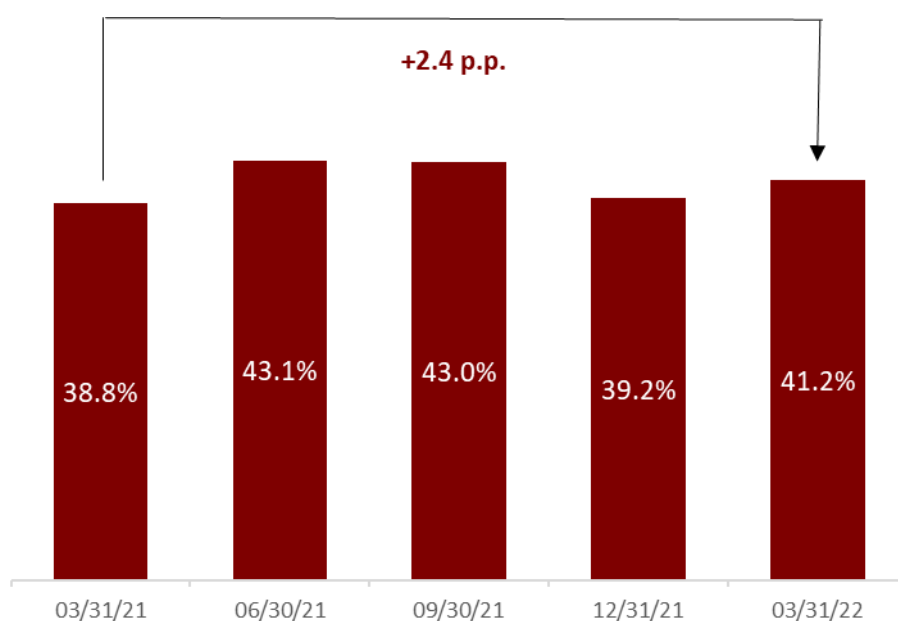


SALES OVER SUPPLY (SOS)

As of 03/31/2022, the Sales Over Supply (SOS) indicator for the last 12 months was 41.2%. When compared to the same period in 2021, there was an increase of 2.4 p.p. in the SOS compared to the 38.8% in 03/31/2021, reflecting the good commercial performance and resulting in greater growth in sales compared to inventory. Compared to 12/31/2021, there was an increase of 2.0 p.p. in SOS.

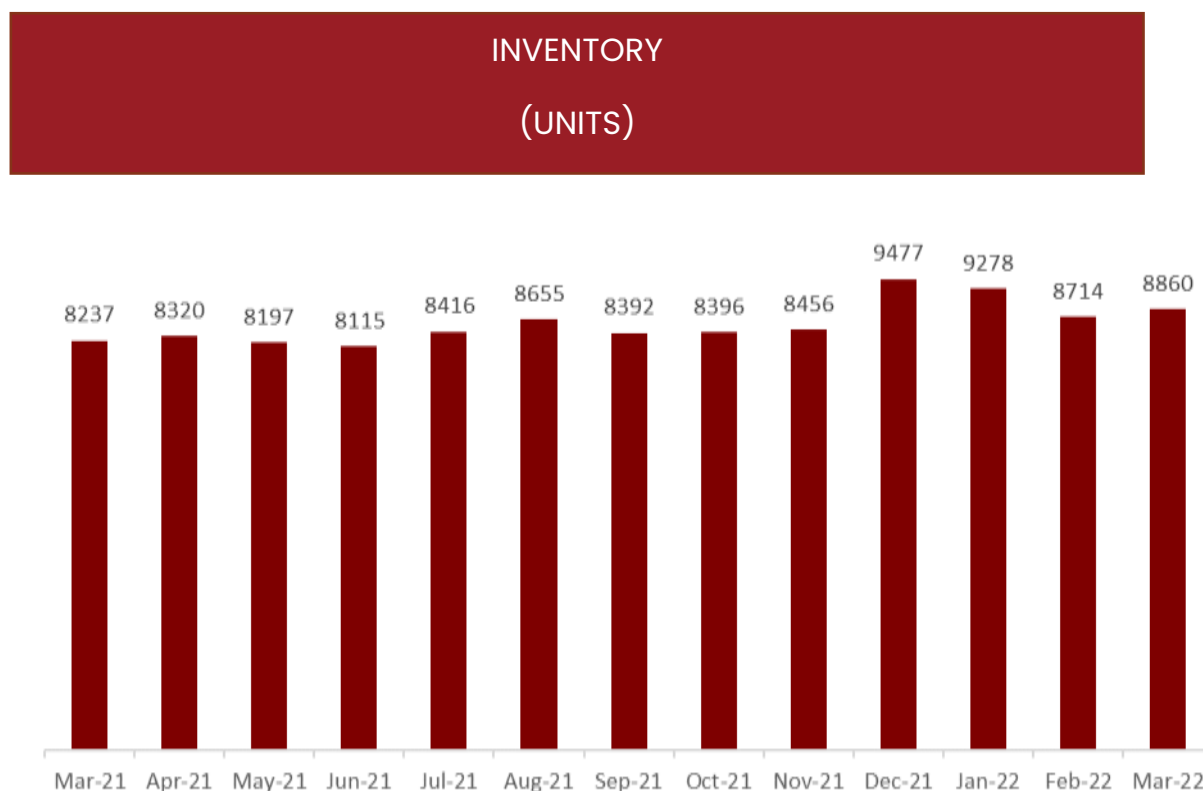
SALES OVER SUPPLY

(LAST 12 MONTHS)



INVENTORY

The Company ended the first quarter with 8,860 units and a BRL 1.9 billion in PSV in inventory available for sales, mostly units under construction. These numbers represent a reduction of 6.5% in units and 10.9% in PSV when compared to 12/31/2021.



LANDBANK

At the end of 1Q22, landbank totaled 1.2 million square meters, with total potential sales value of BRL 10.0 billion.

During 1Q22, the Company acquired two new land plots in São Paulo. The landbank is concentrated in the metropolitan area of São Paulo, with 98% of the number of land plots and of PSV located in the city of São Paulo. Of the total cost of acquisition of the entire landbank, 4% will be paid in cash before the respective launches and 96% will be paid proportionally to the receipt of sales cash, in the so-called "financial swap".



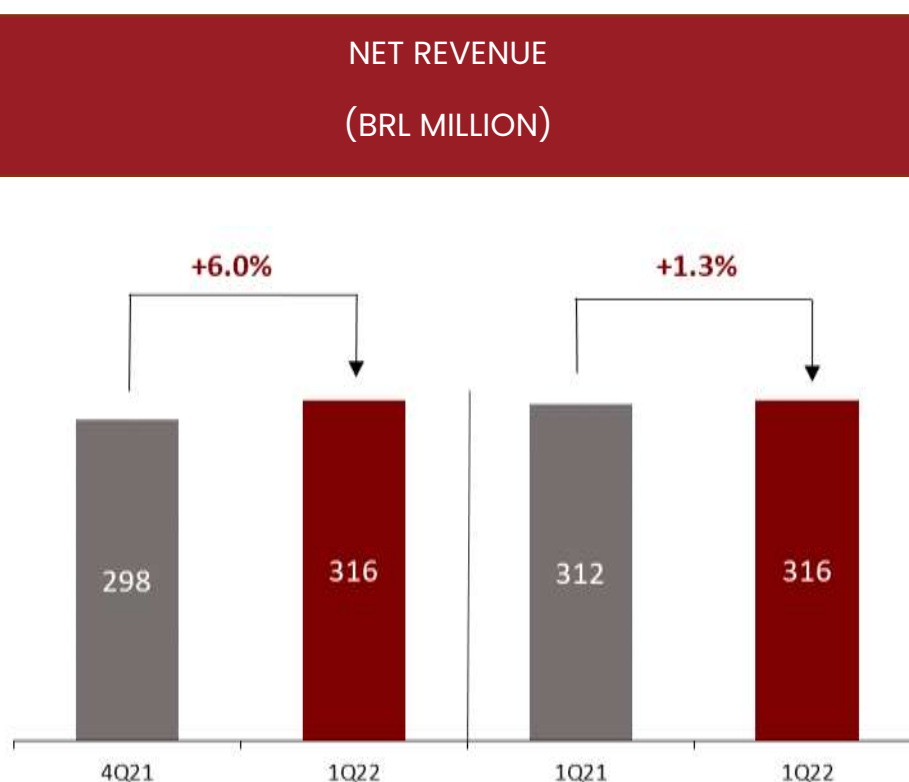
CONSTRUCTION SITES

At the end of the first quarter of 2022, the number of construction sites totaled 40 units, compared to 41 in the fourth quarter of 2021. The Company had 15,535 apartment units under construction at the end of March 2022.

FINANCIAL RESULTS

NET REVENUE

The Company's net revenue totaled BRL 316.1 million in 1Q22, an amount 6.0% higher than the BRL 298.2 million recorded in 4Q21 and 1.2% higher than the BRL 312.3 million from 1Q21. Revenue has remained solid, following the evolution of the constructions and sales of our inventory and launches, obeying the revenue recognition by the methodology of "percentage of completion", POC.



COST OF PROPERTIES SOLD

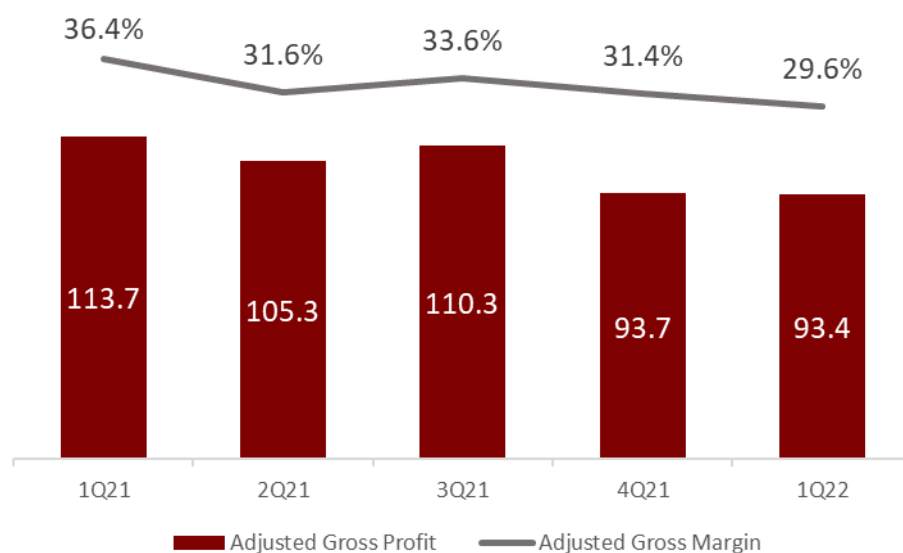
The cost of properties sold and services rendered in 1Q22 was BRL 228.4 million, representing 72.3% of net revenue for the period. Comparatively, the BRL 210.7 million recorded in 4Q21 represented 70.7% of net revenue for the period. The cost variation will be detailed below in the gross profit and gross margin topics.

Quarterly comparison:

(in BRL thousand, except %)	1Q22	4Q21	1Q22 x 4Q21	1Q21	1Q22 x 1Q21
Cost of Properties Sold and Services Rendered	(228,463)	(210,723)	8.4%	(206,561)	10.6%
% of Net Revenue	-72.3%	-70.7%	-1.6 pp	-66.2%	-6.1 pp

GROSS PROFIT AND GROSS MARGIN

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



The gross profit adjusted of capitalized interest for the quarter reached BRL 93.4 million and adjusted gross margin was 29.6% in 1Q22. The main pressure factor on the margin is the increase in prices of raw materials, which the entire real estate segment has been facing, as a consequence of the rupture of the supply chain of various materials and the heating of the construction sector in Brazil. The

RESULTS 1Q22

Company has been going through a gradual process of passing on inflation in prices. With the imbalance of the production chain caused by the pandemic and the rapid acceleration of the INCC, the immediate transfer of this impact in its entirety becomes unfeasible and it is necessary to seek the ideal balance between sales speed and transfer of prices over time.

Quarterly comparison:

(in BRL thousand, except %)	1Q22	4Q21	1Q22 x 4Q21	1Q21	1Q22 x 1Q21
Adjusted Gross Profit	93,418	93,711	-0.3%	113,662	-17.8%
Adjusted Gross Margin	29.6%	31.4%	-1.9 p.p.	36.4%	-6.8 p.p.

OPERATING EXPENSES

Even with a 22.0% growth in sales between 4Q21 and 1Q22, commercial expenses remained nominally close between the two quarters, with an increase of 3.4%. On the other hand, administrative expenses showed a reduction of 2.7% from 4Q21 to 1Q22, demonstrating an improvement in operational efficiency. The growth in commercial and administrative expenses in 1Q22 compared to 4Q21 was lower than the growth in net revenue. Commercial expenses ratio decreased from 10.9% of net revenue in 4Q21 to 10.6% in 1Q22, while administrative expenses ratio decreased from 7.3% of net revenue in 4Q21 to 6.7% in 1Q22.

Quarterly comparison:

(in BRL thousand, except %)	1Q22	4Q21	1Q22 x 4Q21	1Q21	1Q22 x 1Q21
Operating Revenues (Expenses)	(58,770)	(55,262)	6.3%	(50,259)	16.9%
Selling expenses	(33,478)	(32,372)	3.4%	(33,032)	1.4%
Administrative expenses	(21,150)	(21,743)	-2.7%	(15,721)	34.5%
Other net operational revenues (expenses)	(4,142)	(1,147)	261.1%	(1,506)	175.0%
% Net Revenue	-18.6%	-18.5%	-0.1 p.p.	-16.1%	-2.5 p.p.



OPERATING EXPENSES

(BRL MILLION)



OPERATING RESULTS

Operating results reached BRL 28.8 million in 1Q22. The decrease from the same period last year is explained by the impact of cost inflation on gross margin and by the increase in administrative expenses following *headcount growth*.

Quarterly comparison:

(in BRL thousand, except %)	1Q22	4Q21	1Q22 x 4Q21	1Q21	1Q22 x 1Q21
Operating Result	28,834	32,223	-10.5%	55,441	-48.0%
Operating Margin	9.1%	10.8%	-1.7 pp	17.8%	-8.6 pp

FINANCIAL EXPENSES

The Company's financial results in the quarter were positive BRL 1.1 million, 87.4% above the same period in previous year. Financial expenses increased compared to 1Q21 due to the higher proportion of corporate debt compared to SFH (Housing Financial System) debt, which impacts cost. On the other hand, the increase in financial revenues was higher, driven by the income of financial investments, which explains the growth in the financial result.

Quarterly comparison:

(in BRL thousand, except %)	1Q22	4Q21	1Q22 x 4Q21	1Q21	1Q22 x 1Q21
Financial Revenue (Expenses)	1,119	1,910	-41.4%	597	87.4%
Financial expenses	(4,375)	(2,035)	115.0%	(727)	501.8%
Financial revenue	5,494	3,945	39.3%	1,324	315.0%

EARNINGS BEFORE INCOME TAX AND SOCIAL CONTRIBUTION

Earnings before income tax and social contribution reached BRL 30.0 million profit in 1Q22. As in operating results, the decrease compared to the same period of the previous year is explained by the impact of cost inflation on gross margin and by the increase in administrative expenses with *headcount growth*.

Quarterly comparison:

(in BRL thousand, except %)	1Q22	4Q21	1Q22 x 4Q21	1Q21	1Q22 x 1Q21
Earnings Before Income Tax and Social Contribution	29,953	34,133	-12.2%	56,038	-46.5%
% Net Revenue	9.5%	11.4%	-2 pp	17.9%	-8.5 pp

INCOME TAX AND SOCIAL CONTRIBUTION

Income tax and social contribution in 1Q22 was 18.1% higher than in the previous quarter, driven by a higher volume in collections in the period.

Quarterly comparison:

(in BRL thousand, except %)	1Q22	4Q21	1Q22 x 4Q21	1Q21	1Q22 x 1Q21
Income tax and social contribution	(7,928)	(6,032)	31.4%	(6,032)	31.4%
Income tax and social contribution - current	(6,717)	(4,224)	59.0%	(4,224)	59.0%
Income tax and social contribution - deferred	(1,211)	(1,808)	-33.0%	(1,808)	-33.0%



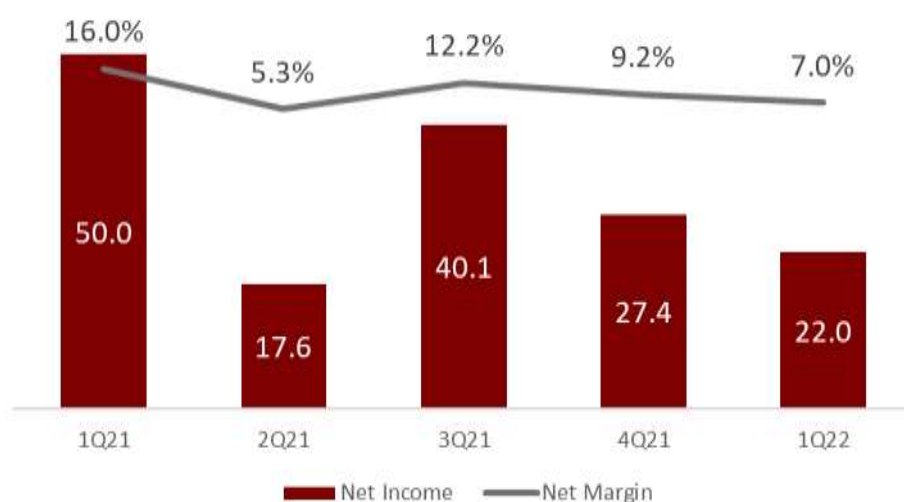
NET INCOME AND NET MARGIN

Net income reached BRL22.0 million in 1Q22. The decrease from the same period last year is explained by the impact of cost inflation on gross margin and by the increase in administrative expenses following the *headcount growth*.

The Company has been gradually passing this raw material inflation to the sales price of units in inventory and also for the launches, seeking to regain gross margin and consequently net margin.

Quarterly comparison:

(in BRL thousand, except %)	1Q22	4Q21	1Q22 x 4Q21	1Q21	1Q22 x 1Q21
Net Income	22,025	27,419	-19.7%	50,006	-56.0%
Net Margin	7.0%	9.2%	-2.2 pp	16.0%	-9.0 pp



EBITDA

The Company presented EBITDA adjusted of capitalized interest of BRL 40.5 million in 1Q22, representing a margin of 12.8%.

EBITDA (in BRL thousands, unless otherwise specified)	1Q22	1Q21	1Q22 x 1Q21
Net profit for fiscal year	22,025	50,006	-56.0%
(+) Depreciation and amortization	5,818	5,535	5.1%
(+) Income tax and social contribution	7,928	6,032	31.4%
(+) Financial expenses, net	(1,119)	(597)	87.4%
EBITDA	34,652	60,976	-43.2%
Charges and financial cost ¹	5,814	7,962	-27.0%
Adjusted EBITDA²	40,466	68,938	-41.3%
Adjusted EBITDA margin (%)	12.8%	22.1%	-9.3 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 IFRS16/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 March 31, 2022, gross debt totaled BRL 412.6 million. Considering cash and cash equivalents of BRL 276.9 million, net debt reached BRL 135.7 million at the end of the quarter. These debt figures do not include rents payable.

Net Debt			
(BRL thousands)	03/31/2022	12/31/2021	Var. %
Current	51,592	59,793	-13.7%
Non-Current	360,962	346,177	4.3%
Gross Debt	412,554	405,970	1.6%
Cash and cash equivalents	276,868	291,371	-5.0%
Net Debt	135,686	114,599	18.4%
Equity	332,077	317,223	4.7%
Net Debt / Equity	40.9%	36.1%	4.7 p.p.
Financial Leverage	29.0%	26.5%	2.5 p.p.

CASH GENERATION

Excluding the effect of dividend payments and shares buyback, the Company's operation had cash consumption of BRL 13.4 million in the first quarter of 2022.

Cash generation (in BRL thousands)	1Q22
Net Debt at the beginning of the period	114,599
Net debt at the end of the period	135,686
Net Debt Variation	(21,087)
(+) Dividends	-
(+) Shares Buyback	7,691
Cash Generation/Consumption	(13,396)

EQUITY

As of March 31, 2022, Shareholders' Equity totaled BRL 332.1 million, 4.7% above the BRL 317.2 million registered on December 31, 2021.

RELATIONSHIP WITH INDEPENDENT AUDITORS

In accordance with CVM Instruction 381/03, we inform that Grant Thornton Brasil, our independent auditor, did not provide services other than those related to external audits for the years 2020 and 2021. The Company's policy for hiring external audit services ensures that there is no conflict of interest and loss of objectivity or independence.



EXHIBITS

EXHIBIT 1 – BALANCE SHEET

ASSETS (in BRL thousand, except %)	03/31/2022	VA	12/31/2021	VA	HA
CURRENT ASSETS	1,226,996	89.1%	1,144,108	90.2%	7.2%
Cash and cash equivalents	201,499	14.6%	200,338	15.8%	0.6%
Restricted financial investments	75,369	5.5%	91,033	7.2%	-17.2%
Accounts receivable	185,085	13.4%	154,009	12.1%	20.2%
Properties to be commercialized	731,810	53.1%	666,014	52.5%	9.9%
Recoverable taxes	5,169	0.4%	4,993	0.4%	3.5%
Other receivables	28,064	2.0%	27,721	2.2%	1.2%
NON-CURRENT ASSETS	150,379	10.9%	124,409	9.8%	20.9%
Accounts receivable	83,003	6.0%	64,188	5.1%	29.3%
Properties to be commercialized	47,465	3.4%	44,236	3.5%	7.3%
Related Parties	-	0.0%	-	0.0%	0.0%
Investments	1,995	0.1%	1,998	0.2%	-0.2%
Right-of-use assets	5,955	0.4%	2,912	0.2%	104.5%
Fixed assets	9,859	0.7%	10,072	0.8%	-2.1%
Intangible	2,102	0.2%	1,003	0.1%	109.6%
TOTAL ASSETS	1,377,375	100.0%	1,268,517	100.0%	8.6%



RESULTS 1Q22

LIABILITIES (in BRL thousand, except %)	03/31/2022	VA	31/12/2021	VA	HA
CURRENT LIABILITIES	250,171	18.2%	239,360	18.9%	4.5%
Loans and financing	15,070	1.1%	35,260	2.8%	-57.3%
Debentures	36,522	2.7%	24,533	1.9%	48.9%
Suppliers	45,676	3.3%	37,743	3.0%	21.0%
Real Estate acquisition payable	32,163	2.3%	33,243	2.6%	-3.2%
Employment and Social Security Liabilities	20,546	1.5%	19,151	1.5%	7.3%
Tax obligations	7,302	0.5%	8,998	0.7%	-18.8%
Advances from customers	29,040	2.1%	19,956	1.6%	45.5%
Deferred taxes and contributions	9,037	0.7%	6,303	0.5%	43.4%
Related parties	13,867	1.0%	13,600	1.1%	2.0%
Warranty provision	5,983	0.4%	5,225	0.4%	14.5%
Provision for cancellations	618	0.0%	1,820	0.1%	-66.0%
Dividends payable	32,083	2.3%	32,083	2.5%	0.0%
Rents payable	2,200	0.2%	1,445	0.1%	52.2%
Other accounts payable	64	0.0%	-	0.0%	0.0%
NON-CURRENT LIABILITIES	795,127	57.7%	711,934	56.1%	11.7%
Loans and financing	336,962	24.5%	310,177	24.5%	8.6%
Debentures	24,000	1.7%	36,000	2.8%	-33.3%
Real Estate acquisition payable	407,952	29.6%	342,095	27.0%	19.3%
Warranty provision	11,015	0.8%	10,600	0.8%	3.9%
Deferred taxes and contributions	2,552	0.2%	2,711	0.2%	-5.9%
Related parties	1,952	0.1%	1,906	0.2%	2.4%
Other debts with third parties - SCP'S	7,517	0.5%	7,061	0.6%	6.5%
Provision for contingencies	103	0.0%	112	0.0%	-8.0%
Provision for investments loss	-	0.0%	-	0.0%	0.0%
Rents payable	3,074	0.2%	1,272	0.1%	141.7%
EQUITY	332,077	24.1%	317,223	25.0%	4.7%
Share Capital	168,231	12.2%	93,231	7.3%	80.4%
Treasury shares	(15,866)	-1.2%	(8,175)	-0.6%	94.1%
Capital reserve	(13,160)	-1.0%	(13,680)	-1.1%	-3.8%
Profit reserves	192,888	14.0%	245,862	19.4%	-21.5%
Equity attributable to controlling shareholders	332,093	24.1%	317,238	25.0%	4.7%
Minority interest	(16)	0.0%	(15)	0.0%	6.7%
Equity	332,077	24.1%	317,223	25.0%	4.7%
TOTAL LIABILITIES AND EQUITY	1,377,375	100.0%	1,268,517	100.0%	8.6%



EXHIBIT 2 – INCOME STATEMENT

(in BRL thousand, except %)	1Q22	1Q21	1Q22 x 1Q21
NET REVENUE	316,067	312,261	1.2%
COSTS OF PROPERTIES SOLD AND SERVICES RENDERED	(228,463)	(206,561)	10.6%
<i>% Net Revenue</i>	-72.3%	-66.2%	(6.1) pp
GROSS PROFIT	87,604	105,700	-17.1%
<i>Gross Margin</i>	27.7%	33.8%	(6.1) pp
OPERATING (REVENUES) EXPENSES	(58,770)	(50,259)	16.9%
Commercial expenses	(33,478)	(33,032)	1.4%
Administrative expenses	(21,150)	(15,721)	34.5%
Equity Income Result	(3)	-	-
Other net operational revenues (expenses)	(4,139)	(1,506)	174.8%
<i>% Net Revenue</i>	-18.6%	-16.1%	(2.5) pp
OPERATING RESULT	28,834	55,441	-48.0%
<i>Operating Margin</i>	9.1%	17.8%	(8.6) pp
FINANCIAL REVENUE (EXPENSES)	1,119	597	87.4%
Financial revenues	5,494	1,324	315.0%
Financial expenses	(4,375)	(727)	501.8%
<i>% Net Revenue</i>	0.4%	0.2%	0.2 pp
EARNINGS BEFORE INCOME TAX AND SOCIAL CONTRIBUTION	29,953	56,038	-46.5%
<i>% Net Revenue</i>	9.5%	17.9%	(8.5) pp
Income tax and social contributions	(7,928)	(6,032)	31.4%
Income tax and social contribution - current	(6,717)	(4,224)	59.0%
Income tax and social contribution - deferred	(1,211)	(1,808)	-33.0%
NET PROFIT	22,025	50,006	-56.0%
<i>Net Margin</i>	7.0%	16.0%	(9.0) pp

EXHIBIT 3 – LAUNCHES

Nominal Launches 100% Plano&Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. (in thousands of reais)									
Period	Launches (without swaps)		H.A.			Launches (with swaps)		H.A.	
	2021	2020	BRL	(%)		2021	2020	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%
1st Quart.	256,372,345	102,518,402	153,853,943	150.1%		267,610,947	102,518,402	165,092,545	161.0%
Apr	ND	108,144,622				ND	109,242,622		
May	ND	109,163,471				ND	109,163,471		
Jun	ND	135,121,412				ND	135,311,111		
2nd Quart.	ND	352,429,505				ND	353,717,204		
Accum. 6 months	ND	454,947,907				ND	456,235,606		
Jul	ND	158,886,418				ND	159,278,566		
Aug	ND	136,523,697				ND	138,602,337		
Sep	ND	142,552,666				ND	142,552,666		
3rd Quart.	ND	437,962,781				ND	440,433,570		
Accum. 9 months	ND	892,910,688				ND	896,669,176		
Oct	ND	81,088,617				ND	81,088,617		
Nov	ND	122,144,845				ND	123,060,709		
Dec	ND	361,217,171				ND	361,217,171		
4th Quart.	ND	564,450,632				ND	565,366,496		
Accum. 12 months	ND	1,457,361,320				ND	1,462,035,672		

* ND = Not Disclosed

EXHIBIT 4 – SALES

Plano&Plano Units Sold													
Period	Gross Sales		H.A.		Cancelled		H.A.		Net Sales		H.A.		
	2021 Units	2020 Units	Units	(%)	2021 Units	2020 Units	Units	(%)	2021 Units	2020 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%	
1st Quarter	2,087	2,057	30	1.5%	(147)	(141)	(6)	4.3%	1,940	1,916	24	1.3%	
Apr	ND	589			ND	(86)			ND	503			
May	ND	755			ND	(69)			ND	686			
Jun	ND	879			ND	(81)			ND	798			
2nd Quarter	ND	2,223			ND	(236)			ND	1,987			
Accum. 6 months	ND	4,280			ND	(377)			ND	3,903			
Jul	ND	591			ND	(107)			ND	484			
Aug	ND	566			ND	(55)			ND	511			
Sep	ND	779			ND	(33)			ND	746			
3rd Quarter	ND	1,936			ND	(195)			ND	1,741			
Accum. 9 months	ND	6,216			ND	(572)			ND	5,644			
Oct	ND	526			ND	(96)			ND	430			
Nov	ND	615			ND	(73)			ND	542			
Dec	ND	662			ND	(16)			ND	646			
4th Quarter	ND	1,803			ND	(185)			ND	1,618			
Accum. 12 months	ND	8,019			ND	(757)			ND	7,262			

* ND = Not Disclosed



GLOSSARY

PSV: Potential Sales Value, which is the amount in R\$ 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 24 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**