



RESULTADOS 3T23

Listada no Novo Mercado da B3 | PLPL3

**PLANO&PLANO
TEM VENDA RECORDE
DE R\$ 638 MILHÕES
NO 3T23, COM
GERAÇÃO DE CAIXA DE
R\$ 107 MILHÕES**

São Paulo, 09 de novembro de 2023 – A Plano&Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“Companhia” ou “Plano & Plano”), listada na B3 (PLPL3), uma das maiores empresas do mercado imobiliário de São Paulo e do Brasil na incorporação de empreendimentos voltados aos segmentos de baixa e média renda, apresenta seus resultados referentes ao terceiro trimestre de 2023 (3T23).

As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado o contrário, estão apresentadas em milhares de reais (R\$1.000) e seguem as normas contábeis internacionais (IFRS), que consideram as orientações técnicas e pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (“CFC”), aplicáveis para o ramo imobiliário e os princípios brasileiros de contabilidade e normas para preparação de relatório financeiro aplicáveis às entidades de incorporação imobiliárias brasileiras, registradas na CVM e regulamentações pertinentes. As comparações se referem ao mesmo período de 2022 e, eventualmente, ao segundo trimestre de 2023.



DESTAQUES DO TRIMESTRE.



VENDAS LÍQUIDAS

No trimestre:

R\$ 638 milhões,
51,7% acima do 3T22



GERAÇÃO DE CAIXA

No trimestre:

R\$ 107 milhões



LANÇAMENTOS EM VGV %P&P

No trimestre:

R\$ 485 milhões,
14,4% acima do 3T22



MARGEM REF

No trimestre:

40,5%
5,7 pp acima do 3T22



ROE

UDM (últimos doze meses):

47,6%,
1,3 pp acima do 2T23
18,5 pp acima do 3T22



LUCRO LÍQUIDO

No trimestre:

R\$ 76 milhões,
119,3% acima do 3T22



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 140 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 3T23 a Companhia estabeleceu mais uma vez um novo recorde histórico de vendas líquidas (R\$ 637,8 milhões), representando um crescimento de 51,7% em relação ao mesmo período de 2022 (R\$ 420,5 milhões). Esse número foi atingido com as vendas de 2.932 unidades no período. Os lançamentos %P&P, por sua vez, atingiram R\$ 485 milhões no 3T23 e o VSO (últimos doze meses) ficou em 52,9%. A receita líquida foi de R\$ 557 milhões no trimestre e a geração de caixa da Companhia ficou em R\$ 107 milhões para o 3T23.

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

Neste trimestre, a Companhia realizou ações pontuais para venda de estoques de empreendimentos de safras mais antigas, em benefício de uma importante geração de caixa e evitando um maior aumento no estoque pronto. Embora essas ações tenham contribuído para uma margem bruta menor no trimestre em comparação ao trimestre anterior, a margem REF se manteve em patamar semelhante, dado que as vendas em questão se concentraram em produtos com POC avançado. Isso trouxe efeitos positivos no aumento de VSO e receita, e contribuiu para a forte geração de caixa de R\$ 107 milhões no trimestre.





Conforme detalhado na nota explicativa “20. Receitas de vendas a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar”, este trimestre traz novamente uma indicação positiva em relação à margem do resultado de exercícios futuros (margem REF). Enquanto a margem REF de 30/06/2023 apresentava 40,3%, a de 30/09/2023 traz uma margem REF de 40,5% para os resultados a apropriar, um aumento de 0,2 pp.

O patrimônio líquido da Companhia encerrou o trimestre em R\$ 639,0 milhões, representando um aumento de R\$ 255,3 milhões sobre o patrimônio do final do mesmo período em 2022 (R\$ 383,7 milhões). A rentabilidade sobre patrimônio líquido médio atingiu 47,6% para os últimos 12 meses, uma das melhores do setor ao considerarmos os resultados das empresas de capital aberto.

No dia 23/03/2023 a Companhia comunicou o mercado sobre a aprovação de 7.039 unidades para a 2ª fase do programa habitacional Pode Entrar. As unidades selecionadas correspondem a um VGV (100% Plano&Plano) de R\$ 1,33 bilhão.

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

No último trimestre evoluímos na consolidação de políticas corporativas, com o código de conduta, anticorrupção, ESG e fornecedores. Dentro do processo de validação do planejamento estratégico da Plano & Plano, alinhado aos compromissos de sustentabilidade, discutimos os principais indicadores de desempenho junto ao Comitê ESG e as áreas correlatas, objetivando a melhoria das práticas e processos internos. Em relação à cadeia de valor, construímos oficinas a serem aplicadas com os fornecedores, colaboradores e clientes. No quesito comunicação realizamos na empresa a Jornada ESG, com o objetivo de compartilhar conhecimento e realizar treinamentos voltados aos colaboradores, uma nova ferramenta de informação para alinhar os tópicos de gestão às demandas dos stakeholders.

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

VENDAS.

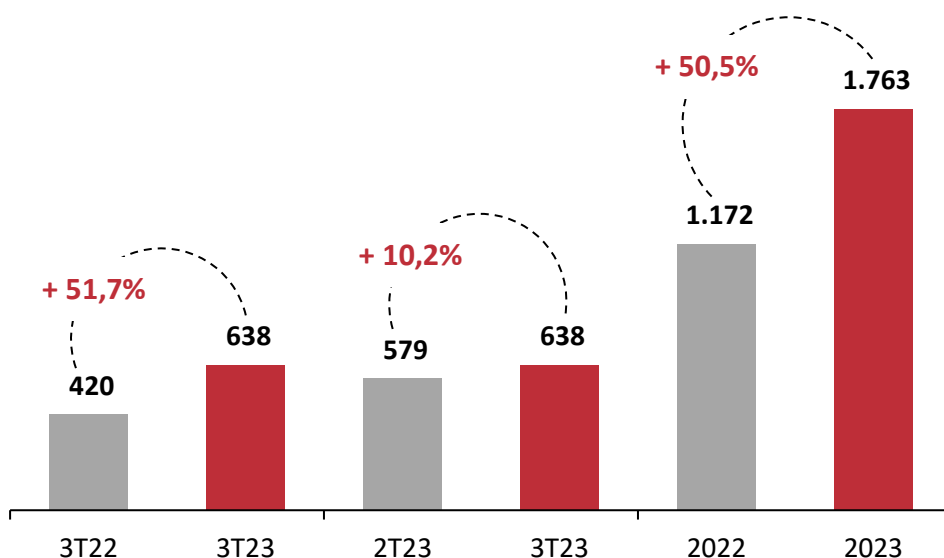
As vendas líquidas (100% **Plano&Plano**) contratadas no terceiro trimestre de 2023 alcançaram R\$ 637,8 milhões, valor 51,7% superior ao registrado no 3T22 (R\$ 420,5 milhões). Ao comparar com o 2T23 a Companhia obteve um aumento de 10,2%. Este resultado estabelece mais uma vez um recorde de vendas trimestrais para a Plano&Plano. No acumulado do ano a Companhia registrou R\$ 1.763,4 milhões, valor 50,5% superior ao apresentado no mesmo período de 2022.

Quanto ao preço médio das unidades comercializadas, o 3T23 registrou R\$ 217,5 mil, um aumento de 9,3% em comparação ao mesmo período do ano anterior. No acumulado de 9 meses de 2023 o preço médio ficou em R\$ 215,3 mil, apresentando um crescimento de 10,3% frente aos R\$ 195,2 mil registrados no mesmo período do ano anterior.

	3T23	2T23	Δ %	3T22	Δ %	2023	2022	Δ %
Vendas Contratadas Brutas (R\$ mil)	746.323	659.271	13,2%	461.420	61,7%	1.997.886	1.265.097	57,9%
Vendas Contratadas Brutas (Unid.)	3.450	3.063	12,6%	2.324	48,5%	9.322	6.500	43,4%
Distratos (R\$ mil)	108.547	80.395	35,0%	40.949	165,1%	234.485	93.565	150,6%
Distratos (Unid.)	518	388	33,5%	211	145,5%	1.132	497	127,8%
Vendas Líquidas 100% Plano&Plano (R\$ mil)	637.776	578.876	10,2%	420.471	51,7%	1.763.401	1.171.532	50,5%
Vendas Líquidas 100% Plano&Plano (Unid.)	2.932	2.675	9,6%	2.113	38,8%	8.190	6.003	36,4%
Preço Venda Médio (R\$ mil / unid.)	217,5	216,4	0,5%	199,0	9,3%	215,3	195,2	10,3%
Distratos / Vendas Brutas (%)	14,5%	12,2%	2,3 pp	8,9%	5,7 pp	11,7%	7,4%	4,3 pp

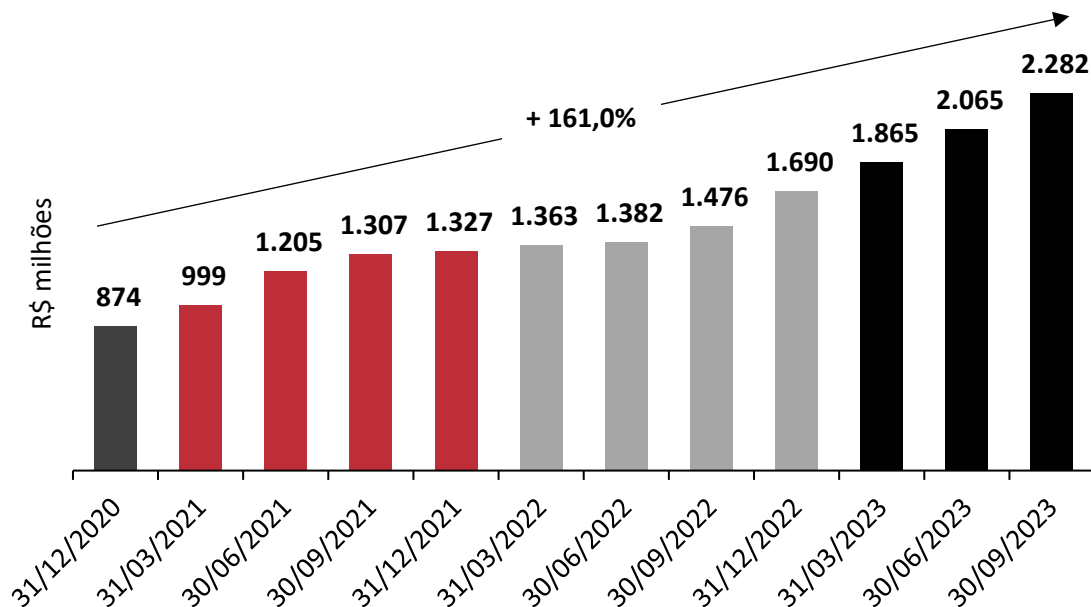
VENDAS LÍQUIDAS

(100% PLANO&PLANO – R\$ MILHÕES)



HISTÓRICO DE VENDAS LÍQUIDAS ACUMULADAS.

(NOS ÚLTIMOS DOZE MESES)



A Companhia obteve um crescimento sustentável e constante de suas vendas líquidas ao longo dos últimos períodos. Ao analisarmos as vendas líquidas dos últimos doze meses desde 31/12/2020, a Companhia cresceu a uma taxa composta de 9,11% ao trimestre ou 41,74% ao ano, acumulando 161,0% no período de 11 trimestres.

LANÇAMENTOS.

No terceiro trimestre, a Companhia realizou 5 lançamentos, o que proporcionou um volume geral de vendas (VGV 100% P&P) de R\$ 527,7 milhões, incluindo permuta física. Esse valor é 24,5% maior em relação aos R\$ 423,8 milhões lançados no terceiro trimestre de 2022.

No acumulado do ano o VGV 100% P&P atingiu R\$ 1.646,7 milhões, valor este R\$ 561,1 milhões maior que o do mesmo período do ano anterior, representando um aumento de 51,7%.

Quanto ao VGV % P&P o terceiro trimestre registrou R\$ 485,0 milhões, valor 14,4% maior em relação aos R\$ 423,8 milhões obtidos no terceiro trimestre de 2022.

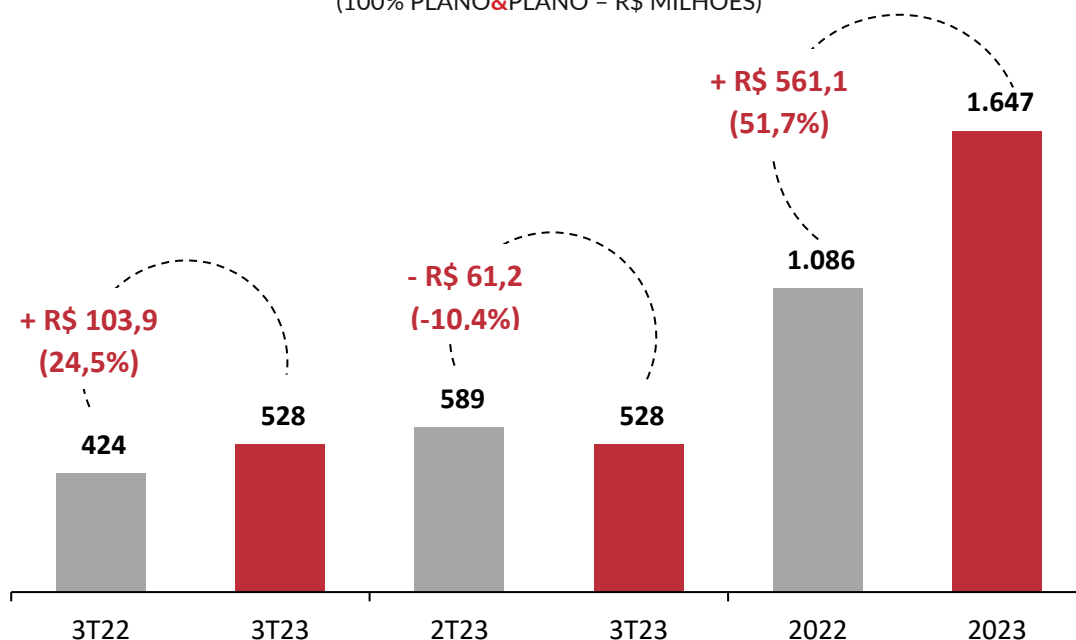
Em relação ao acumulado do ano o VGV % P&P foi de R\$ 1.514 milhões, montante R\$ 464,7 milhões maior do que o registrado no mesmo período do ano anterior, representando um aumento de 44,3%.

Quanto ao preço médio dos lançamentos, o 3T23 registrou R\$ 310,8 mil, um aumento de 40,8% em comparação ao mesmo período do ano anterior. No acumulado de 9 meses de 2023 o valor ficou em R\$ 247,9 mil, valor 20,4% maior do acumulado do mesmo período do ano anterior.

	3T23	2T23	Δ %	3T22	Δ %	2023	2022	Δ %
Lançamentos (fases)	5	6	-16,7%	6	-16,7%	16	14	14,3%
VGV 100% Plano&Plano (R\$ mil)	527.706	588.861	-10,4%	423.810	24,5%	1.646.667	1.085.556	51,7%
Unidades	1.698	2.642	-35,7%	1.920	-11,6%	6.642	5.270	26,0%
Preço Venda Médio (R\$/mil/unid)	310,8	222,9	39,4%	220,7	40,8%	247,9	206,0	20,4%
Média de Unidades por Lanç.	340	440	-22,9%	320	6,1%	415	376	10,3%
VGV % Plano&Plano (R\$ mil)	485.018	588.861	-17,6%	423.810	14,4%	1.514.024	1.049.312	44,3%
Participação % Plano&Plano	91,9%	100,0%	-8,1 pp	100,0%	-8,1 pp	91,9%	96,7%	-4,7 pp

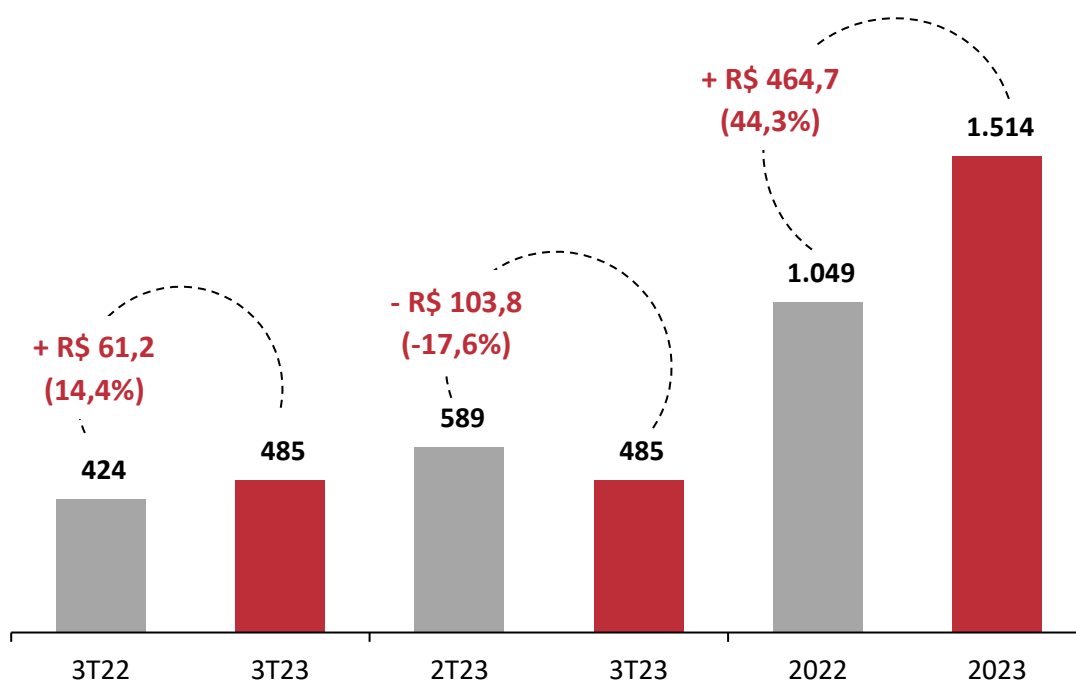
LANÇAMENTOS

(100% PLANO&PLANO - R\$ MILHÕES)



LANÇAMENTOS

(% PLANO & PLANO - R\$ MILHÕES)



VENDAS SOBRE OFERTA (VSO).

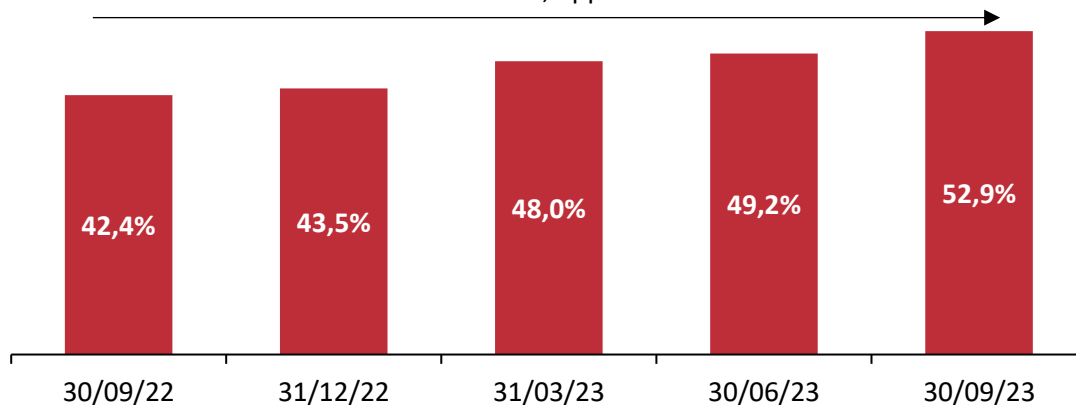


Em 30/09/2023, o indicador de Vendas Sobre Oferta (VSO) dos últimos 12 (doze) meses foi de 52,9%. Ao comparar com o trimestre anterior, houve um aumento de 3,6 pp no VSO em relação aos 49,2% de 30/06/2023, e quando comparado com o da mesma data do ano anterior, o aumento foi de 10,5 pp, representando assim uma melhora relevante e consistente na performance de vendas da Companhia.

VSO

(ÚLTIMOS 12 MESES)

+10,5 pp



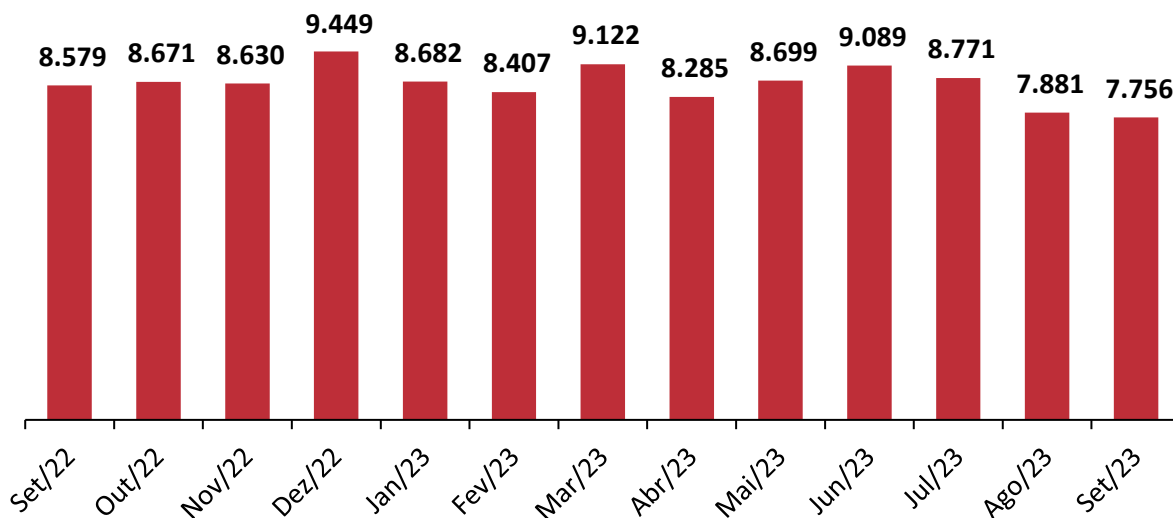


ESTOQUE DISPONÍVEL PARA VENDA.

A Companhia encerrou o terceiro trimestre com 7.756 unidades e um VGV de R\$ 2,1 bilhões em estoque disponível para venda. Esses números representam uma queda de 7,9% em VGV e uma queda de 14,7% em unidades quando comparados com 30/06/2023. A Companhia possui 4,3% de estoque pronto disponível para venda (unidades) ao final do 3T23, um valor 2,8 pp maior em comparação ao encerramento do 2T23.

ESTOQUE

(UNIDADES)



	30/09/2023	30/06/2023	Δ %	30/09/2022	Δ %
Estoque VGV (R\$ milhões)	2.087	2.266	-7,9%	1.977	5,5%
Estoque (Unid.)	7.756	9.089	-14,7%	8.679	-10,6%
Unid. em Construção / Total de Unid. Disp. (%)	95,7%	98,5%	-2,8 pp	97,4%	-1,7 pp
Unid. Prontas / Total de Unid. Dispo. (%)	4,3%	1,5%	2,8 pp	2,6%	1,7 pp



ESTOQUE / VENDAS.

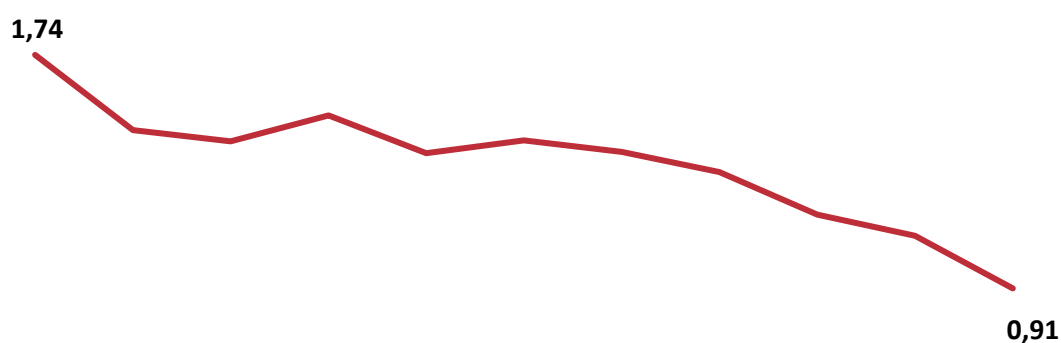
A Companhia encerrou o 3T23 com o seu estoque disponível para venda abaixo de 1 ano quando consideradas as vendas dos últimos doze meses. Esse número demonstra a forte assertividade da gestão de vendas e bons resultados das melhorias implementadas nos últimos períodos.

Estoque x Vendas

Mês	Estoque (R\$ milhão)	Vendas (UDM) (R\$ milhão)	Estoque/ Venda
mar/21	1.693	975	1,74
jun/21	1.738	1.182	1,47
set/21	1.841	1.287	1,43
dez/21	1.990	1.307	1,52
mar/22	1.866	1.344	1,39
jun/22	1.946	1.357	1,43
set/22	2.019	1.449	1,39
dez/22	2.196	1.660	1,32
mar/23	2.128	1.817	1,17
jun/23	2.187	1.994	1,10
set/23	1.995	2.191	0,91

ESTOQUE / VENDAS (UDM)

(Estoque e Vendas Nominais - %P&P)



mar/21 jun/21 set/21 dez/21 mar/22 jun/22 set/22 dez/22 mar/23 jun/23 set/23

BANCO DE TERRENOS.

Ao final do 3T23, o estoque de terrenos possuía um potencial de vendas total de R\$ 14,0 bilhões, em uma área total de terrenos de 824,1 mil m²

Durante o 3T23, a Companhia adquiriu 3 novos terrenos em São Paulo. O estoque de terrenos está concentrado na região metropolitana de São Paulo, sendo 95% do número de terrenos e 90% do VGV potencial estão 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 majoritariamente proporcional ao recebimento de caixa referente às vendas efetuadas, na chamada “permuta financeira” e numa proporção bem menor através de permutas físicas.

OBRAS.

Ao final do terceiro trimestre de 2023, o total de canteiros sob gestão do departamento de engenharia da Plano&Plano era de 44 unidades, frente aos 43 no final do segundo trimestre de 2023. A Companhia possuía 17.356 unidades em construção ao final de setembro de 2023.



DESEMPENHO ECONÔMICO - FINANCEIRO.

	3T23	2T23	Δ %	3T22	Δ %	2023	2022	Δ %
Receita Líquida (R\$ milhões)	556,7	485,5	14,7%	400,4	39,0%	1.432,4	1.055,9	35,7%
Custo dos imóveis vendidos (R\$ milhões)	378,3	311,4	21,5%	283,4	33,5%	939,2	762,7	23,1%
Lucro bruto (R\$ milhões)	178,4	174,1	2,5%	117,0	52,5%	493,2	293,1	68,3%
Margem bruta	32,0%	35,9%	-3,8 pp	29,2%	2,8 pp	34,4%	27,8%	6,7 pp
Margem bruta ajustada*	34,0%	38,3%	-4,4 pp	32,1%	1,9 pp	36,7%	30,3%	6,5 pp
Ebitda ajustado (R\$ milhões)	102,0	93,3	9,3%	60,3	69,1%	255,9	140,7	81,9%
Margem Ebitda ajustada	18,3%	19,2%	-0,9 pp	15,1%	3,3 pp	17,9%	13,3%	4,5 pp
Lucro líquido % Plano&Plano (R\$ milhões)	75,7	69,0	9,8%	34,5	119,3%	185,5	75,9	144,4%
Margem líquida	13,6%	14,2%	-0,6 pp	8,6%	5 pp	12,9%	7,2%	5,8 pp

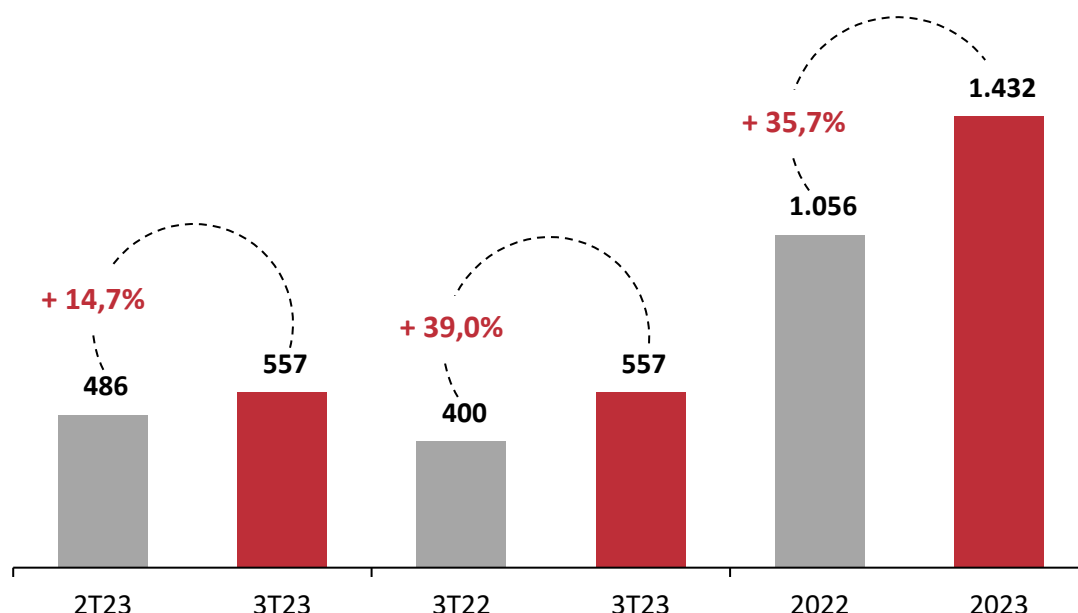
* Ajustada de juros capitalizados

RECEITA LÍQUIDA.

A receita líquida da Companhia somou R\$ 556,7 milhões no 3T23, montante 39,0% superior aos R\$ 400,4 milhões obtidos no mesmo período do ano anterior. Quando comparado com o 2T23 o aumento foi de 14,7% sobre os R\$ 485,5 milhões, resultado esse que demonstra a solidez da receita acompanhada da evolução das obras e as vendas de nosso estoque de lançamentos, obedecendo a norma de reconhecimento da receita pela metodologia do “percentage of completion”, POC. No acumulado do ano a Companhia atingiu um total de R\$ 1.432,4 milhões, valor 35,7% maior do registrado no mesmo período de 2022.

RECEITA LÍQUIDA

(R\$ MILHÕES)



CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS.

O custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados no 3T23 foi de R\$ 378,3 milhões, representando 68,0% 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:

	3T23	2T23	Δ %	3T22	Δ %
Custo dos imóveis vendidos (R\$ milhões)	378,3	311,4	21,5%	283,4	33,5%
% da receita líquida	68,0%	64,1%	3,8 pp	70,8%	-2,8 pp

Comparação anual:

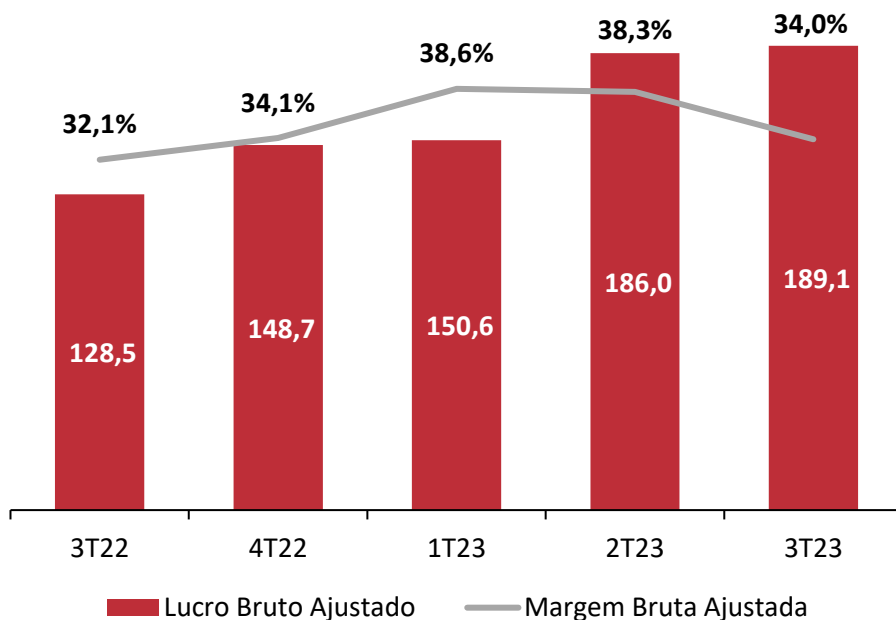
	2023	2022	Δ %
Custo dos imóveis vendidos (R\$ milhões)	939,2	762,7	23,1%
% da receita líquida	65,6%	72,2%	-6,7 pp



LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA.

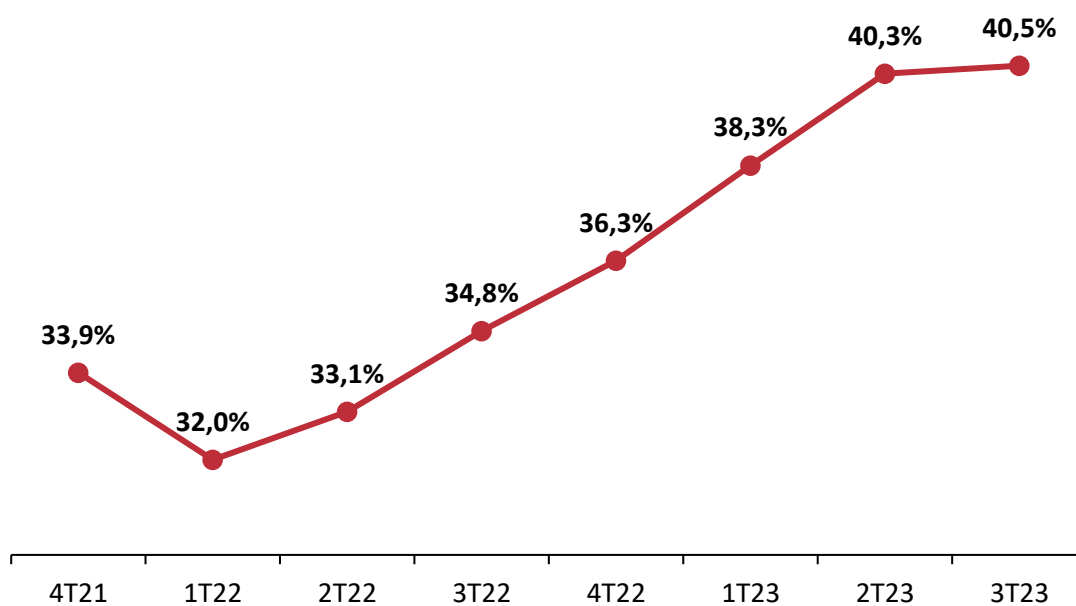
LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA AJUSTADOS

(R\$ MILHÕES E %)



MARGEM REF

(%)



Comparação trimestral:

	3T23	2T23	Δ %	3T22	Δ %
Lucro bruto ajustado (R\$ milhões)	189,1	186,1	1,6%	128,5	47,1%
Margem bruta ajustada	34,0%	38,3%	-4,4 pp	32,1%	1,9 pp

Comparação anual:

	2023	2022	Δ %
Lucro bruto ajustado (R\$ milhões)	525,8	319,4	64,6%
Margem bruta ajustada	36,7%	30,3%	6,5 pp

No 3T23 o lucro bruto ajustado de juros capitalizados atingiu R\$ 189,1 milhões.

Neste trimestre, a Companhia realizou ações pontuais para venda de estoques de empreendimentos de safras mais antigas, em benefício de uma importante geração de caixa e evitando um maior aumento no estoque pronto. Embora essas ações tenham contribuído para uma margem bruta menor no trimestre em comparação ao trimestre anterior, a margem REF se manteve em patamar semelhante, dado que as vendas em questão se concentraram em produtos com POC avançado. Isso trouxe efeitos positivos no aumento de VSO e receita, e contribuiu para a forte geração de caixa de R\$ 107 milhões no trimestre.

Conforme detalhado na nota explicativa “20. Receitas de vendas a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar”, este trimestre traz novamente uma indicação positiva em relação à margem do resultado de exercícios futuros (margem REF). Enquanto a margem REF em 30/06/2023 apresentava 40,3%, a de 30/09/2023 traz uma margem REF de 40,5% para os resultados a apropriar, um aumento de 0,2 pp. Quando comparado com o momento de inflexão da margem REF em 31/03/2022, o aumento registrado foi de 8,5 pp.

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



DESPESAS OPERACIONAIS.

Quando medimos a representatividade das despesas comerciais sobre a receita, o 3T23 apresentou uma melhora quando comparado com o 2T23, caindo de 12,0% para 10,5%. O crescimento nominal das despesas comerciais apresentadas no 3T23 em relação ao mesmo período do ano anterior, ocorreu em parte pelo aumento expressivo das vendas líquidas da Companhia que cresceram 51,7% enquanto as despesas aumentaram 30,6% no mesmo período.

Quando analisamos as despesas administrativas também houve uma redução da representatividade sobre a receita, o 3T23 representou 5,2% enquanto no 2T23 representava 5,8% e no 3T22 6,2%. A Companhia vem apresentando crescimento sólido e sustentável ao longo dos anos, o que demanda, também, esforços para suportar novos patamares esperados para essa expansão contínua. Com a expectativa de crescimento no setor de média renda, foram feitas contratações de equipes especializadas para auxiliar no desenvolvimento e implementação desses novos projetos.

Comparação trimestral:



	3T23	2T23	Δ %	3T22	Δ %
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS (R\$ milhões)	(-88,7)	(-91,8)	-3,3%	(-73,8)	20,2%
Despesas comerciais (R\$ milhões)	(-58,6)	(-58,5)	0,2%	(-44,9)	30,6%
Despesas administrativas (R\$ milhões)	(-29,2)	(-28,1)	3,8%	(-24,8)	18,0%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas (R\$ milhões)	(-0,9)	(-5,2)	-81,6%	(-4,2)	-77,4%
% Receita líquida	-15,9%	-18,9%	3 pp	-18,4%	2,5 pp

Comparação anual:

	2023	2022	Δ %
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS (R\$ milhões)	(-272,5)	(-196,3)	38,8%
Despesas comerciais (R\$ milhões)	(-166,4)	(-118,3)	40,7%
Despesas administrativas (R\$ milhões)	(-84,9)	(-67,0)	26,8%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas (R\$ milhões)	(-21,2)	(-11,0)	91,8%
% Receita líquida	-19,0%	-18,6%	-0,4 pp

RESULTADO OPERACIONAL.

O resultado operacional atingiu R\$ 89,7 milhões no 3T23, com margem operacional de 16,1%. No ano o total ficou em R\$ 220,7 milhões com margem operacional de 15,4%.

Comparação trimestral:

	3T23	2T23	Δ %	3T22	Δ %
Resultado operacional	89,7	82,4	8,9%	43,2	107,7%
Margem operacional	16,1%	17,0%	-0,9 pp	10,8%	5,3 pp

Comparação anual:

	2023	2022	Δ %
Resultado operacional	220,7	96,8	128,0%
Margem operacional	15,4%	9,2%	6,2 pp

RESULTADO FINANCEIRO.

O resultado financeiro da Companhia no trimestre foi de R\$ 0,7 milhão, enquanto o resultado no mesmo período do ano anterior foi de R\$ 1,2 milhão.

Comparação trimestral:

	3T23	2T23	Δ %	3T22	Δ %
RECEITAS (DESPESAS) FINANCEIRAS (R\$ milhões)	0,7	(-1,3)	-155,2%	1,2	-41,8%
Despesas financeiras (R\$ milhões)	(-9,6)	(-7,5)	27,8%	(-7,4)	29,8%
Receitas financeiras (R\$ milhões)	10,4	6,2	66,4%	8,7	19,5%

Comparação anual:

	2023	2022	Δ %
RECEITAS (DESPESAS) FINANCEIRAS (R\$ milhões)	4,3	3,8	12,7%
Despesas financeiras (R\$ milhões)	(-23,9)	(-17,8)	34,1%
Receitas financeiras (R\$ milhões)	28,2	21,6	30,3%



RESULTADO ANTES DO IR E DA CS.

O resultado antes do imposto de renda e da contribuição social totalizou R\$ 90,4 milhões de lucro no 3T23, representando um aumento de 103,6% na comparação entre 3T23 e 3T22.

Comparação trimestral:

	3T23	2T23	Δ %	3T22	Δ %
Result. antes da contrib. social e imp. de renda (R\$ milhões)	90,4	81,0	11,5%	44,4	103,6%
% Receita líquida	16,2%	16,7%	-0,5 pp	11,1%	5,1 pp

Comparação anual:

	2023	2022	Δ %
Result. antes da contrib. social e imp. de renda (R\$ milhões)	225,0	100,6	123,6%
% Receita líquida	15,7%	9,5%	6,2 pp



IMPOSTO DE RENDA E CS.

O imposto de renda e contribuição social no 3T23 foi R\$ 12,7 milhões, representando um aumento de 28,6% frente ao 3T22.

Comparação trimestral:

	3T23	2T23	Δ %	3T22	Δ %
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (R\$ milhões)	(-12,7)	(-10,8)	17,7%	(-9,9)	28,6%
Imposto de renda e contribuição social - corrente (R\$ milhões)	(-12,0)	(-9,3)	28,1%	(-8,5)	40,1%
Imposto de renda e contribuição social - diferido (R\$ milhões)	(-0,7)	(-1,5)	-49,3%	(-1,3)	-44,9%

Comparação anual:

	2023	2022	Δ %
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (R\$ milhões)	(-33,8)	(-24,7)	36,7%
Imposto de renda e contribuição social - corrente (R\$ milhões)	(-29,1)	(-22,3)	30,4%
Imposto de renda e contribuição social - diferido (R\$ milhões)	(-4,7)	(-2,4)	95,2%

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA.

O lucro líquido atingiu R\$ 75,7 milhões no 3T23 o que representa uma margem líquida de 13,6%, um ganho de 5,0 pp sobre o mesmo período do ano anterior.

Ao compararmos o acumulado do ano, a Companhia atingiu R\$ 185,5 milhões, um expressivo aumento de 144,4% contra o mesmo período do ano anterior.

O lucro acumulado de 9 meses de 2023 já é superior ao lucro acumulado de 12 meses de 2022, onde foi registrado R\$ 133,7 milhões, ou seja, um aumento de 38,8% (R\$ 51,8 milhões).

Comparação trimestral:

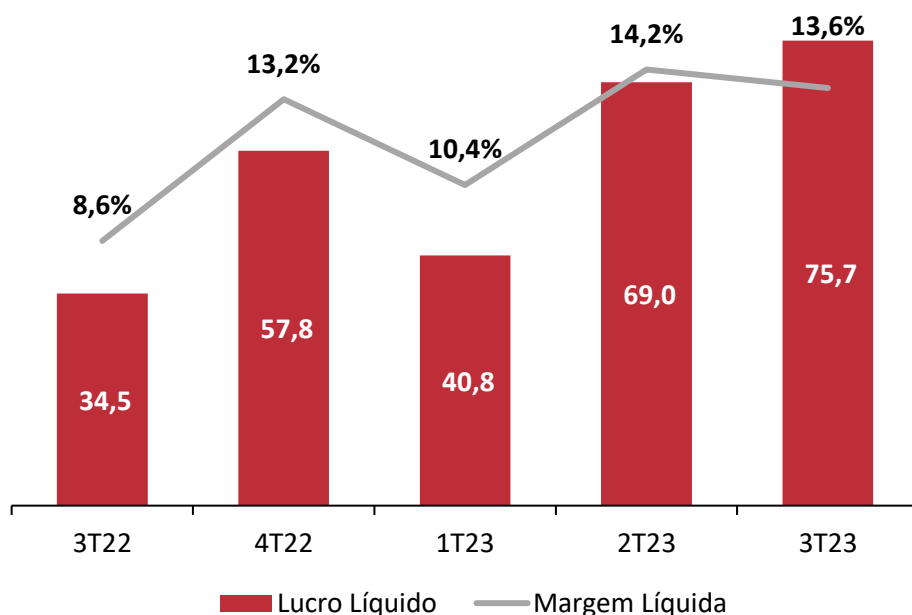
	3T23	2T23	Δ %	3T22	Δ %
Lucro líquido (R\$ milhões)	75,7	69,0	9,8%	34,5	119,3%
Margem líquida	13,6%	14,2%	-0,6 pp	8,6%	5 pp

Comparação anual:

	2023	2022	Δ %
Lucro líquido (R\$ milhões)	185,5	75,9	144,4%
Margem líquida	12,9%	7,2%	5,8 pp

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

(R\$ MILHÕES E %)



EBITDA.

A Companhia apresentou EBITDA ajustado de juros capitalizados de R\$ 102,0 milhões, o que representa uma margem de 18,3% e um crescimento de 3,2 pp em relação aos R\$ 60,6 milhões registrados no 3T22. No acumulado do ano, o total ficou em R\$ 256,5 milhões com margem de 17,9%.

EBITDA(em reais mil, exceto quando especificado)	3T23	3T22	3T23 x 3T22	2023	2022	2023 x 2022
Lucro líquido do exercício	75.732	34.535	119,3%	185.472	75.895	144,4%
(+) Depreciação e amortização	5.443	5.862	-7,1%	10.829	17.588	-38,4%
(+) Imposto de renda e contribuição social	12.705	9.879	28,6%	33.794	24.725	36,7%
(+) Despesas financeiras, líquidas	-724	-1.244	-41,8%	-4.294	-3.808	12,8%
EBITDA	93.156	49.032	90,0%	225.801	114.400	97,4%
Encargos financeiros apropriados (juros financiamento) ¹	10.686	11.543	-7,4%	32.528	26.314	23,6%
EBITDA ajustado²	103.842	60.575	71,4%	258.329	140.714	83,6%
Margem EBITDA ajustado (%)	18,7%	15,1%	3,5 pp	18,0%	13,3%	4,7 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.



ENDIVIDAMENTO.

Em 30/09/2023, a dívida bruta somava R\$ 465 milhões. Considerando caixa, equivalentes de caixa de R\$ 346,2 milhões, a dívida líquida reduziu para R\$ 118,9 milhões ao final do 3T23. A relação dívida líquida sobre patrimônio líquido ficou em 18,6% em 30 de setembro de 2023. Esses números de endividamento não incluem arrendamentos a pagar.

Dívida Líquida (R\$ mil)	30/09/2023	31/12/2022	Var. %
Circulante	151.261	118.476	27,7%
Não Circulante	313.779	414.330	-24,3%
Dívida Bruta	465.040	532.806	-12,7%
Caixa e Equivalentes de Caixa	346.163	340.031	1,8%
Dívida Líquida	118.877	192.775	-38,3%
Patrimônio Líquido	638.968	408.982	56,2%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	18,6%	47,1%	-28,5 pp
Grau de Alavancagem [DL / (DL + PL)]	15,7%	32,0%	-16,3 pp

GERAÇÃO DE CAIXA.

A operação da Companhia apresentou geração de caixa de R\$ 106,6 milhões no 3T23. No acumulado do ano, a Companhia apresenta geração de R\$ 105,6 milhões.

Geração de Caixa (em milhares de reais)	1T23	2T23	3T23	2023
Dívida Líquida no início do período	192.775	227.689	225.513	192.775
Dívida Líquida no final do período	227.689	225.513	118.877	118.877
Variação Dívida Líquida	(34.914)	2.176	106.636	73.898
(+) Dividendos	0	31.749	0	31.749
Geração/Consumo de Caixa Operacional	(34.914)	33.925	106.636	105.647

PATRIMÔNIO LÍQUIDO.



Em 30 de setembro de 2023, o Patrimônio Líquido totalizou R\$ 639,0 milhões, 21,7% acima dos R\$ 525,1 milhões de 30 de junho de 2023. A rentabilidade sobre patrimônio líquido médio atingiu 47,6% para os últimos 12 meses, uma das melhores do setor ao considerarmos os resultados das empresas de capital aberto.

RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES.

Em conformidade com a Resolução CVM nº 162/22 informamos que os auditores independentes da Grant Thornton Brasil não prestaram, durante o período de 09 meses findos em 30 de setembro de 2023, outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

ANEXOS



ANEXO 1.

BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO (em R\$ mil, exceto %)	30/09/2023	AV	31/12/2022	AV	AH
ATIVO CIRCULANTE	1.699.007	85,7%	1.455.442	89,8%	16,7%
Caixa e equivalentes de caixa	201.091	10,1%	254.237	15,7%	-20,9%
Aplicações financeiras com restrições	145.072	7,3%	85.794	5,3%	69,1%
Contas a receber	407.503	20,5%	274.341	16,9%	48,5%
Imóveis a comercializar	898.150	45,3%	805.027	49,6%	11,6%
Tributos a recuperar	9.888	0,5%	10.056	0,6%	-1,7%
Outros créditos	37.303	1,9%	25.987	1,6%	43,5%
ATIVO NÃO CIRCULANTE	284.024	14,3%	166.192	10,2%	70,9%
Aplicações financeiras	552	0,0%	552	0,0%	0,0%
Contas a receber	150.657	7,6%	114.318	7,0%	31,8%
Imóveis a comercializar	92.957	4,7%	27.570	1,7%	237,2%
Partes relacionadas	13.500	0,7%	-	0,0%	0,0%
Investimentos	1.193	0,1%	1.534	0,1%	-22,2%
Ativos de direito de uso	5.470	0,3%	4.005	0,2%	36,6%
Imobilizado	12.310	0,6%	14.233	0,9%	-13,5%
Intangível	7.385	0,4%	3.980	0,2%	85,6%
TOTAL DO ATIVO	1.983.031	100,0%	1.621.634	100,0%	22,3%



PASSIVO (em R\$ mil, exceto %)	30/09/2023	AV	31/12/2022	AV	AH
PASSIVO CIRCULANTE	573.428	28,9%	423.466	26,1%	35,4%
Empréstimos e financiamentos	151.261	7,6%	82.140	5,1%	84,2%
Debêntures	-	0,0%	36.336	2,2%	-100,0%
Fornecedores	44.658	2,3%	45.261	2,8%	-1,3%
Credores a pagar por aquisição de imóveis	195.544	9,9%	145.004	8,9%	34,9%
Obrigações trabalhistas e sociais	28.415	1,4%	25.029	1,5%	13,5%
Obrigações tributárias	13.295	0,7%	9.194	0,6%	44,6%
Adiantamentos de clientes	87.174	4,4%	20.511	1,3%	325,0%
Impostos e contribuições diferidos	19.244	1,0%	11.714	0,7%	64,3%
Partes relacionadas	5.939	0,3%	6.272	0,4%	-5,3%
Provisão para garantia	12.562	0,6%	8.489	0,5%	48,0%
Provisão para distratos	2.360	0,1%	575	0,0%	310,4%
Provisão de ITBI	-	0,0%	31.749	2,0%	-100,0%
Dividendos a pagar	1.460	0,1%	1.189	0,1%	22,8%
Arrendamentos a pagar	-	0,0%	3	0,0%	-100,0%
Outras contas a pagar	11.516	0,6%	-	0,0%	0,0%
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	770.635	38,9%	789.186	48,7%	-2,4%
Empréstimos e financiamentos	313.779	15,8%	414.330	25,6%	-24,3%
Debêntures	2.625	0,1%	-	0,0%	0,0%
Credores a pagar por aquisição de imóveis	407.468	20,5%	311.223	19,2%	30,9%
Provisão para garantia	17.051	0,9%	13.771	0,8%	23,8%
Impostos e contribuições diferidos	7.436	0,4%	5.171	0,3%	43,8%
Partes relacionadas	2.211	0,1%	2.143	0,1%	3,2%
Outros débitos com terceiros - SCP's	12.803	0,6%	35.294	2,2%	-63,7%
Provisão para contingências	4.305	0,2%	4.949	0,3%	-13,0%
Provisões para perdas em investimentos	-	0,0%	-	0,0%	0,0%
Arrendamentos a pagar	2.957	0,1%	2.305	0,1%	28,3%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	638.968	32,2%	408.982	25,2%	56,2%
Capital social	175.228	8,8%	175.227	10,8%	0,0%
Custo com emissão de ações	(6.997)	-0,4%	(6.996)	-0,4%	0,0%
Ações em tesouraria	(19.184)	-1,0%	(19.184)	-1,2%	0,0%
Reserva de capital	4.557	0,2%	2.944	0,2%	54,8%
Transação de capital entre sócios	(14.547)	-0,7%	(14.547)	-0,9%	0,0%
Reservas de lucros	458.264	23,1%	272.792	16,8%	68,0%
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores	597.321	30,1%	410.236	25,3%	45,6%
Participação de minoritários	41.647	2,1%	(1.254)	-0,1%	-3421,1%
Patrimônio líquido	638.968	32,2%	408.982	25,2%	56,2%
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.983.031	100,0%	1.621.634	100,0%	22,3%



ANEXO 2.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

(em R\$ mil, exceto %)	3T23	3T22	3T23 x 3T22	2023	2022	2023 x 2022
Receita líquida	556.729	400.412	39,0%	1.432.402	1.055.861	35,7%
Custos dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(378.304)	(283.422)	33,5%	(939.164)	(762.745)	23,1%
% Receita Líquida	-68,0%	-70,8%	2,8 pp	-65,6%	-72,2%	6,7 pp
Lucro bruto	178.425	116.990	52,5%	493.238	293.116	68,3%
Margem Bruta	32,0%	29,2%	2,8 pp	34,4%	27,8%	6,7 pp
Despesas (receitas) operacionais	(88.746)	(73.821)	20,2%	(272.538)	(196.307)	38,8%
Despesas comerciais	(58.586)	(44.862)	30,6%	(166.425)	(118.261)	40,7%
Despesas gerais e administrativas	(29.208)	(24.760)	18,0%	(84.943)	(67.011)	26,8%
Resultado da Equivalência Patrimonial	(146)	(3)	4766,7%	(341)	(4)	8425,0%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(806)	(4.196)	-80,8%	(20.829)	(11.031)	88,8%
% Receita Líquida	-15,9%	-18,4%	2,5 pp	-19,0%	-18,6%	-0,4 pp
Resultado operacional	89.679	43.169	107,7%	220.700	96.809	128,0%
Margem Operacional	16,1%	10,8%	5,3 pp	15,4%	9,2%	6,2 pp
Receitas (despesas) financeiras	724	1.244	-41,8%	4.294	3.809	12,7%
Receitas financeiras	10.350	8.659	19,5%	28.199	21.638	30,3%
Despesas financeiras	(9.626)	(7.415)	29,8%	(23.905)	(17.829)	34,1%
% Receita Líquida	0,1%	0,3%	-0,2 pp	0,3%	0,4%	-0,1 pp
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	90.403	44.413	103,6%	224.994	100.618	123,6%
% Receita Líquida	16,2%	11,1%	5,1 pp	15,7%	9,5%	6,2 pp
Imposto de renda e contribuição social	(12.705)	(9.879)	28,6%	(33.794)	(24.725)	36,7%
Imposto de renda e contribuição social - corrente	(11.966)	(8.538)	40,1%	(29.109)	(22.325)	30,4%
Imposto de renda e contribuição social - diferido	(739)	(1.341)	-44,9%	(4.685)	(2.400)	95,2%
Participação de não controladores	(1.966)	1	-196700%	(5.728)	2	-286500%
Lucro líquido do exercício	75.732	34.535	119,3%	185.472	75.895	144,4%
Margem Líquida	13,6%	8,6%	5 pp	12,9%	7,2%	5,8 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.	
	2023	2022	R\$	(%)	2023	2022	R\$	(%)
Jan	0	57.230.419	(57.230.419)	-100,0%	0	68.469.021	(68.469.021)	-100,0%
Fev	93.848.126	0	93.848.126	0,0%	93.848.126	0	93.848.126	0,0%
Mar	392.964.131	199.141.926	193.822.205	97,3%	436.252.321	199.141.926	237.110.395	119,1%
1º Tri	486.812.258	256.372.345	230.439.913	89,9%	530.100.448	267.610.947	262.489.501	98,1%
Abr	10.506.000	0	10.506.000	0,0%	10.506.000	0	10.506.000	0,0%
Mai	297.947.668	185.405.469	112.542.199	60,7%	315.513.668	185.405.469	130.108.199	70,2%
Jun	262.841.211	208.730.189	54.111.021	25,9%	262.841.211	208.730.189	54.111.021	25,9%
2º Tri	571.294.878	394.135.658	177.159.220	44,9%	588.860.878	394.135.658	194.725.220	49,4%
Acum. 6 meses	1.058.107.136	650.508.003	407.599.133	62,7%	1.118.961.326	661.746.605	457.214.721	69,1%
Jul	188.717.058	132.004.573	56.712.486	43,0%	191.489.338	150.917.366	40.571.972	26,9%
Ago	31.075.890	72.162.434	(41.086.544)	-56,9%	31.075.890	77.247.706	(46.171.816)	-59,8%
Set	224.025.774	194.582.630	29.443.144	15,1%	305.140.774	195.644.605	109.496.169	56,0%
3º Tri	443.818.722	398.749.637	45.069.085	11,3%	527.706.002	423.809.677	103.896.325	24,5%
Acum. 9 meses	1.501.925.858	1.049.257.639	452.668.219	43,1%	1.646.667.328	1.085.556.282	561.111.046	51,7%
Out	ND	161.162.601			ND	194.597.601		
Nov	ND	150.583.089			ND	150.583.089		
Dez	ND	374.543.386			ND	374.543.386		
4º Tri	ND	686.289.077			ND	719.724.077		
Acum. 12 meses	ND	1.735.546.716			ND	1.805.280.358		

*ND = Não divulgado

ANEXO 4.

LANÇAMENTOS % P&P

Lançamentos Nominais % Plano&Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.								
(em milhares de reais)								
Período	Lançamentos (s/ permuta física)		A.H.		Lançamentos (c/ permuta física)		A.H.	
	2023	2022	R\$	(%)	2023	2022	R\$	(%)
Jan	0	57.230.419	(57.230.419)	-100,0%	0	68.469.021	(68.469.021)	-100,0%
Fev	93.848.126	0	93.848.126	0,0%	93.848.126	0	93.848.126	0,0%
Mar	320.324.010	199.141.926	121.182.084	60,9%	346.296.924	199.141.926	147.154.998	73,9%
1º Tri	414.172.137	256.372.345	157.799.792	61,6%	440.145.051	267.610.947	172.534.104	64,5%
Abr	10.506.000	0	10.506.000	0,0%	10.506.000	0	10.506.000	0,0%
Mai	297.947.668	185.405.469	112.542.199	60,7%	315.513.668	185.405.469	130.108.199	70,2%
Jun	262.841.211	172.486.331	90.354.880	52,4%	262.841.211	172.486.331	90.354.880	52,4%
2º Tri	571.294.878	357.891.799	213.403.079	59,6%	588.860.878	357.891.799	230.969.079	64,5%
Acum. 6 meses	985.467.015	614.264.144	371.202.870	60,4%	1.029.005.929	625.502.746	403.503.183	64,5%
Jul	188.717.058	132.004.573	56.712.486	43,0%	191.489.338	150.917.366	40.571.972	26,9%
Ago	31.075.890	72.162.434	(41.086.544)	-56,9%	31.075.890	77.247.706	(46.171.816)	-59,8%
Set	186.688.664	194.582.630	(7.893.966)	-4,1%	262.452.864	195.644.605	66.808.259	34,1%
3º Tri	406.481.612	398.749.637	7.731.976	1,9%	485.018.092	423.809.677	61.208.415	14,4%
Acum. 9 meses	1.391.948.627	1.013.013.781	378.934.846	37,4%	1.514.024.021	1.049.312.423	464.711.598	44,3%
Out	ND	116.001.583			ND	133.156.583		
Nov	ND	150.583.089			ND	150.583.089		
Dez	ND	374.543.386			ND	374.543.386		
4º Tri	ND	641.128.059			ND	658.283.059		
Acum. 12 meses	ND	1.654.141.840			ND	1.707.595.482		

*ND = Não divulgado

ANEXO 5.

VENDAS

Período	Unidades Vendidas Plano&Plano											
	Vendas Brutas		A.H.		Distratos		A.H.		Vendas Líquidas		A.H.	
	2023 Unid.	2022 Unid.	Unid.	(%)	2023 Unid.	2022 Unid.	Unid.	(%)	2023 Unid.	2022 Unid.	Unid.	(%)
Jan	839	559	280	50,1%	(72)	(29)	(43)	148,3%	767	530	237	44,7%
Fev	794	635	159	25,0%	(87)	(71)	(16)	22,5%	707	564	143	25,4%
Mar	1.176	893	283	31,7%	(67)	(47)	(20)	42,6%	1.109	846	263	31,1%
1º Tri	2.809	2.087	722	34,6%	(226)	(147)	(79)	53,7%	2.583	1.940	643	33,1%
Abr	1.015	634	381	60,1%	(127)	(31)	(96)	309,7%	888	603	285	47,3%
Mai	1.044	643	401	62,4%	(100)	(65)	(35)	53,8%	944	578	366	63,3%
Jun	1.004	812	192	23,6%	(161)	(43)	(118)	274,4%	843	769	74	9,6%
2º Tri	3.063	2.089	974	46,6%	(388)	(139)	(249)	179,1%	2.675	1.950	725	37,2%
Acum. 6 meses	5.872	4.176	1.696	40,6%	(614)	(286)	(328)	114,7%	5.258	3.890	1.368	35,2%
Jul	1.062	567	495	87,3%	(157)	(50)	(107)	214,0%	905	517	388	75,0%
Ago	1.249	855	394	46,1%	(205)	(102)	(103)	101,0%	1.044	753	291	38,6%
Set	1.139	902	237	26,3%	(156)	(59)	(97)	164,4%	983	843	140	16,6%
3º Tri	3.450	2.324	1.126	48,5%	(518)	(211)	(307)	145,5%	2.932	2.113	819	38,8%
Acum. 9 meses	9.322	6.500	2.822	43,4%	(1.132)	(497)	(635)	127,8%	8.190	6.003	2.187	36,4%
Out	ND	706			ND	(40)			ND	666		
Nov	ND	835			ND	(36)			ND	799		
Dez	ND	1.159			ND	(42)			ND	1.117		
4º Tri	ND	2.700			ND	(118)			ND	2.582		
Acum. 12 meses	ND	9.200			ND	(615)			ND	8.585		

*ND = Não divulgado



GLOSSÁRIO

GLOSSÁRIO.

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

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

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

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

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

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

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

Landbank: estoque de terrenos disponíveis para lançamentos futuros.

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

SFH: Sistema Financeiro da Habitação.

INCC: Índice Nacional de Custo da Construção

IPCA: Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo





3Q23 RESULTS

Listed on B3 Novo Mercado | PLPL3

**PLANO&PLANO
REACHES RECORD
SALES OF
BRL 637 MILLION IN
3Q23, WITH
CASH GENERATION
OF BRL 107 MILLION**

São Paulo, November 09th, 2023 – *Plano&Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.* (“Company” or “Plano & Plano”), listed on B3 (PLPL3) and one of the largest real estate developers in São Paulo focused on the low and mid-income segments, presents its results for the third quarter of 2023 (3Q23).

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



QUARTER HIGHLIGHTS.



NET SALES

In 3Q23:

BRL 638 million,
51.7% above 3Q22



CASH GENERATION

In 3Q23:

BRL 107 million



LAUNCHES IN PSV %P&P

In 3Q23:

BRL 485 million,
14.4% above 3Q22



BACKLOG MARGIN

In 3Q23:

40.5%
5.7 pp above 3Q22



ROE

LTM (last twelve months):

47.6%,
1.3 pp above 2Q23
18.5 pp above 3Q22



NET INCOME

In 3Q23:

BRL 76 million,
119.3% above 3Q22



MESSAGE FROM MANAGEMENT.



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

The Company has been accelerating its expansion, having launched 140 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 3Q23 Plano&Plano set once again a new historical record for net sales (BRL 637.8 million), representing a 51.7% growth over the same period in 2022 (BRL 420.5 million). This number was reached with sales of 2.932 units in the period. The launches %P&P, in turn, reached BRL 485 million in 3Q23 and SOS (last 12 months) reached 52.9%. Net revenue was BRL 557 million in the quarter and cash generation added BRL 107 million in 3Q23.

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

In this quarter, the Company carried out specific actions to sell inventories of older crop projects, to the benefit of important cash generation and aiming to deliver these ventures with no inventory available for sale. While these actions contributed to a lower gross margin in the quarter compared to the previous quarter, the backlog margin remained at a similar level given that the sales in question were concentrated in products with advanced POC. This had positive effects on the increase in SOS and revenue, and contributed to strong cash generation of BRL 107 million in the quarter.



As detailed in the explanatory note "20. Revenues from sales to be appropriated and budgeted costs of properties sold to be appropriate", this quarter brings again a positive indication in its backlog margin. While the backlog margin in 06/30/2023 was 40.3%, in 09/30/2023 it reached 40.5%, an increase of 0.2 pp.

The Company's shareholders' equity ended the quarter at BRL 639,0 million, which represents an increase of BRL 255,3 million when compared to the end of the same period in 2022 (BRL 383.7 million). The return on average equity reached 47.6% for the last 12 months, one of the best in the sector when considering the results of publicly traded companies.

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

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

In the last quarter, we made progress in the consolidation of corporate policies, with the code of conduct, anti-corruption, ESG and suppliers. Within the process of validating Plano & Plano's strategic planning, aligned with sustainability commitments, we discussed the main performance indicators with the ESG Committee and related areas, aiming to improve internal practices and processes. Regarding the value chain, we built workshops to be applied with suppliers, employees and customers. In terms of communication, we carried out the ESG Journey in the company, with the objective of sharing knowledge and conducting training aimed at employees, a new information tool to align management topics with the demands of stakeholders.

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



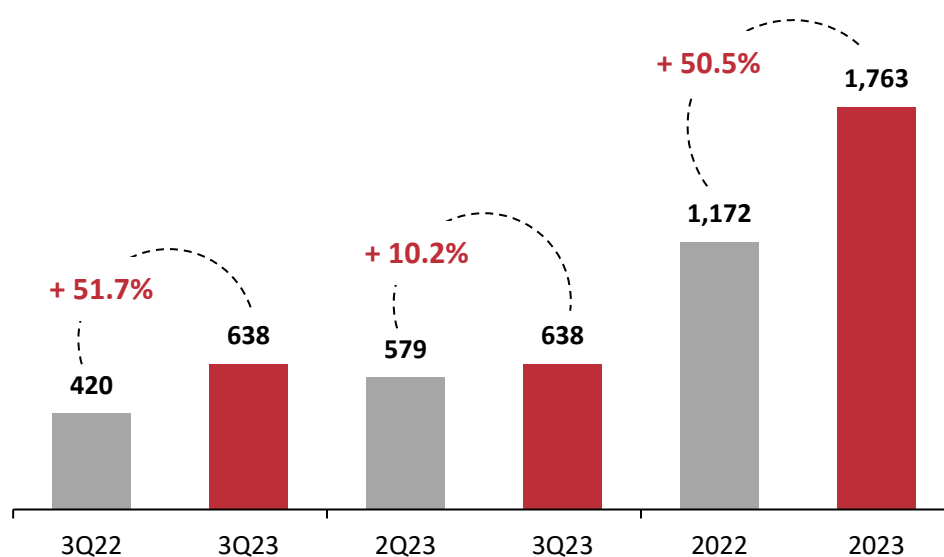
Net sales (100% **Plano&Plano**) contracted in the third quarter of 2023 reached BRL 637.8 million, 51.7% higher than in 3Q22 (BRL 420.5 million). When compared to 2Q23, the Company obtained an increase of 10.2%. This result once again sets a quarterly sales record for **Plano&Plano**. Year to date (YTD), net sales totaled BRL 1,763.4 million, representing an increase of 50.5% compared to the same period of 2022.

Regarding the units sold's average price, 3Q23 recorded BRL 217.5 thousand, an increase of 9.3% compared to the same period of the previous year. YTD, the value was BRL 215.3 thousand, an increase of 10.3% compared to BRL 195.2 thousand in the same period of previous year.

	3Q23	2Q23	Δ %	3Q22	Δ %	2023	2022	Δ %
Gross Contracted Sales (BRL thousand)	746,323	659,271	13.2%	461,420	61.7%	1,997,886	1,265,097	57.9%
Gross Contracted Sales (Units)	3,450	3,063	12.6%	2,324	48.5%	9,322	6,500	43.4%
Cancellations (BRL thousand)	108,547	80,395	35.0%	40,949	165.1%	234,485	93,565	150.6%
Cancellations (Units)	518	388	33.5%	211	145.5%	1,132	497	127.8%
Net Sales 100% Plano&Plano (BRL thousand)	637,776	578,876	10.2%	420,471	51.7%	1,763,401	1,171,532	50.5%
Net Sales 100% Plano&Plano (Units)	2,932	2,675	9.6%	2,113	38.8%	8,190	6,003	36.4%
Average Ticket (BRL thousand / Units)	217.5	216.4	0.5%	199.0	9.3%	215.3	195.2	10.3%
Cancellations / Gross Sales (%)	14.5%	12.2%	2.3 pp	8.9%	5.7 pp	11.7%	7.4%	4.3 pp

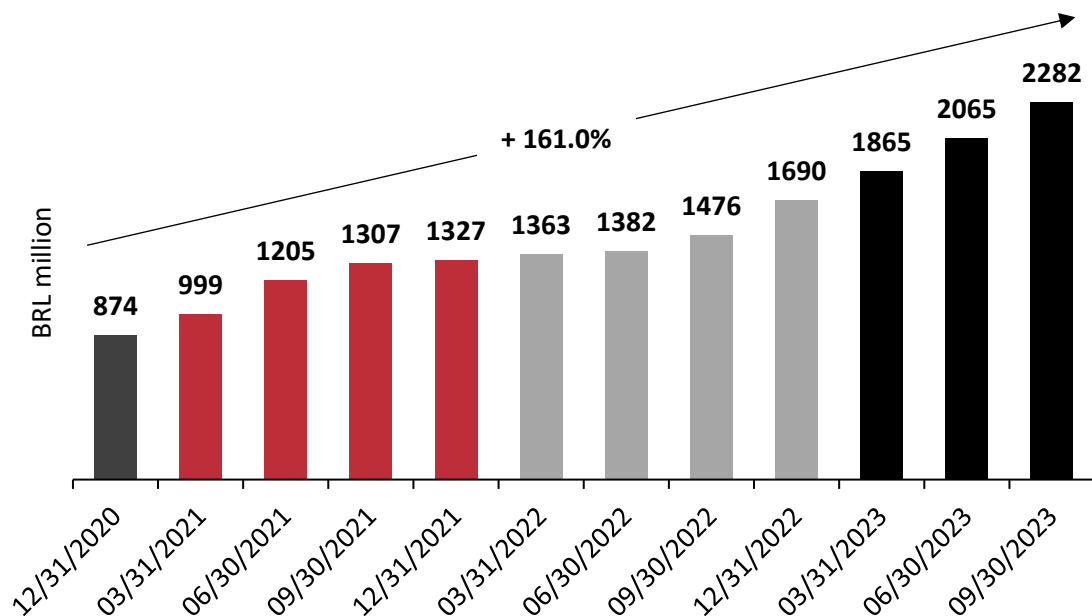
NET SALES

(100% PLANO&PLANO – BRL MILLION)



LAST 12 MONTHS HISTORICAL NET SALES.

(BRL MILLION)



The Company has achieved a sustainable and steady growth of its net sales over the last periods. When analyzing net sales in the last 12 months since 12/31/2020, the Company grew at a compound rate of **9.11% per quarter** or **41.74% per year**, accumulating 161.0% in the past 11 quarters.

LAUNCHES.

In the third quarter, the Company made 5 launches, which provided a potential sales volume (PSV 100% P&P) of BRL 527.7 million, including physical swaps. This amount is 24.5% higher in comparison to the BRL 423.8 million posted in the third quarter of 2022.

YTD, launches PSV 100% P&P totaled BRL 1,646.7 million, amount BRL 561.1 million higher than the same period of previous year, which represents a growth of 51.7%

Regarding PSV % P&P the Company registered in the third quarter 2023 BRL 485.0 million, this value is 14.4% higher in comparison to the BRL 423.8 million obtained in the third quarter of 2022.

YTD launches PSV % P&P totaled BRL 1,514.03 million, amount BRL 464.7 million higher than same period of the previous year, which represents a growth of 44.3%

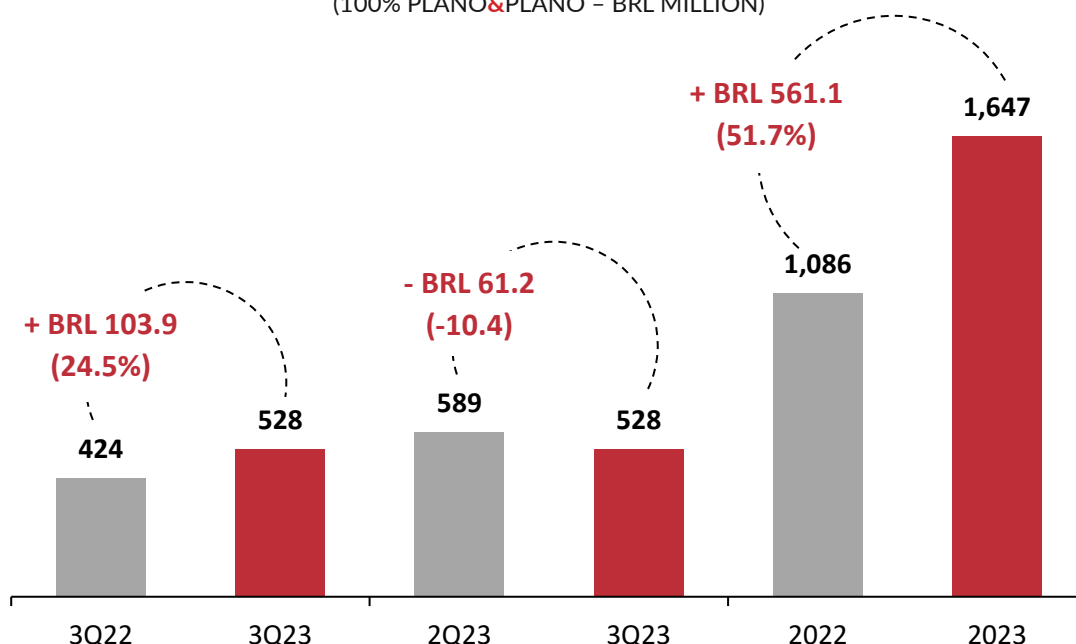
As for the apartment average price for the units launched, 3Q23 recorded BRL 310.8 thousand, an increase of 40.8% compared to the same period of the previous year. YTD, the value was BRL 247.9 thousand, an increase of 20.4% compared to same period of the previous year.



	3Q23	2Q23	Δ %	3Q22	Δ %	2023	2022	Δ %
Launches (phases)	5	6	-16.7%	6	-16.7%	16	14	14.3%
PSV 100% Plano&Plano (BRL thousand)	527,706	588,861	-10.4%	423,810	24.5%	1,646,667	1,085,556	51.7%
Units	1,698	2,642	-35.7%	1,920	-11.6%	6,642	5,270	26.0%
Average Ticket (BRL thousand / Units)	310.8	222.9	39.4%	220.7	40.8%	247.9	206.0	20.4%
Average Units by Launch	340	440	-22.9%	320	6.1%	415	376	10.3%
PSV % Plano&Plano (BRL thousand)	485,018	588,861	-17.6%	423,810	14.4%	1,514,024	1,049,312	44.3%
Share % Plano&Plano	91.9%	100.0%	-8.1 pp	100.0%	-8.1 pp	91.9%	96.7%	-4.7 pp

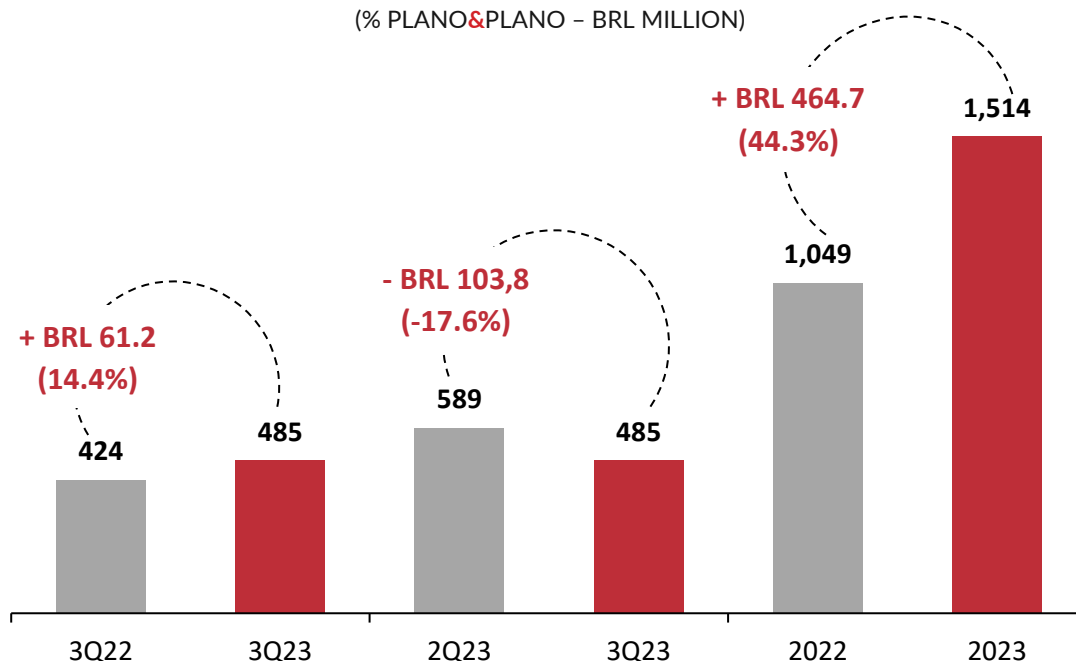
LAUNCHES

(100% PLANO&PLANO - BRL MILLION)



LAUNCHES

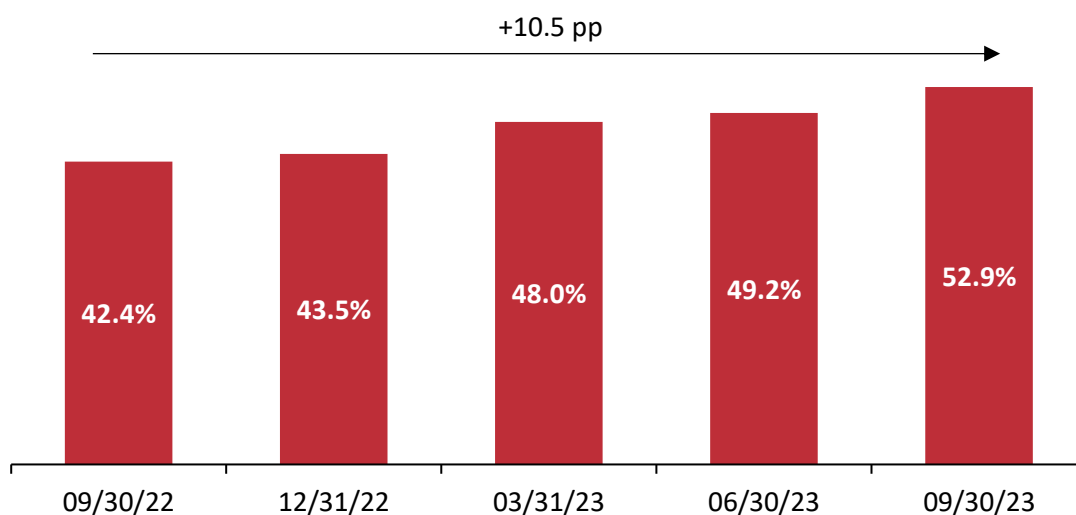
(% PLANO & PLANO - BRL MILLION)

SALES OVER SUPPLY
(SOS).

On 09/30/2023, the Sales Over Supply (SOS) indicator for the last 12 (twelve) months was 52.9%. Compared to the previous quarter, there was an increase of 3.6 pp over the SOS of 49.2% measured on 06/30/2023. When compared to the same period of the previous year, the increase was 10.5 pp, thus representing a relevant and consistent improvement in the Company's sales performance.

SOS

(LAST 12 MONTHS)

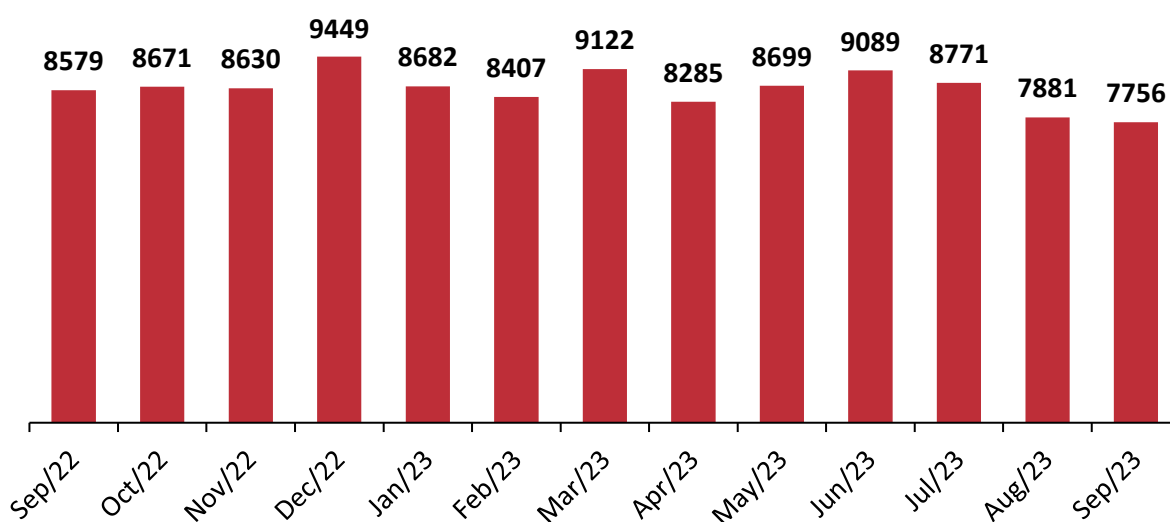


INVENTORY AVAILABLE FOR SALE.

The Company ended third quarter with 7,756 units and a BRL 2.3 billion PSV available for sale. These figures represent an increase of 1.0% in PSV and a drop of 14.7% in units when compared to 06/30/2023. Of the total amount of units, that company has available for sale at the end of 3Q23, 4.3% are delivered apartments, a value 2.8 pp higher compared to the end of 2Q23.

INVENTORY

(UNITS)



	09/30/2023	06/30/2023	Δ %	09/30/2022	Δ %
Inventory PSV (BRL million)	2,288	2,266	1.0%	1,977	15.7%
Inventory (Units)	7,756	9,089	-14.7%	8,679	-10.6%
Units Under Construction / Total Units Available	95.7%	98.5%	-2.8 pp	97.4%	-1.7 pp
Delivered Units / Total Units Available (%)	4.3%	1.5%	2.8 pp	2.6%	1.7 pp

INVENTORY / SALES.

The Company ended 3Q23 with its inventory available for sale over sales of the last twelve months ratio, at less than 1 year. This number demonstrates the strong assertiveness of sales management and good results of the improvements implemented in recent periods.

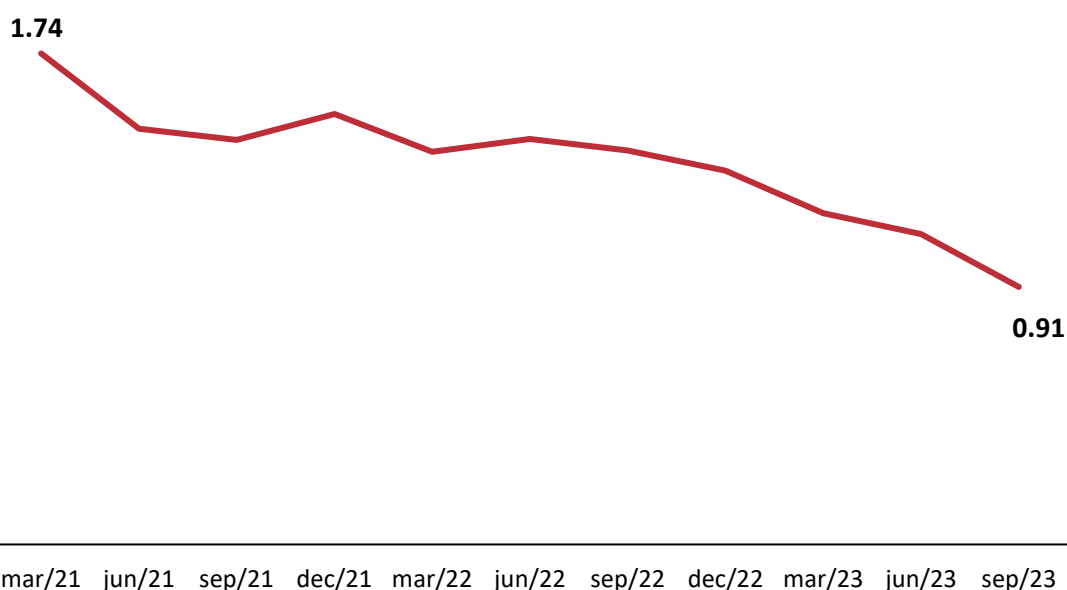
Inventory x Sales

Month	Inventory	Sales (LTM)	Inventory/Sales
	(BRL million)	(BRL million)	
mar/21	1,693	975	1.74
jun/21	1,738	1,182	1.47
sep/21	1,841	1,287	1.43
dec/21	1,990	1,307	1.52
mar/22	1,866	1,344	1.39
jun/22	1,946	1,357	1.43
sep/22	2,019	1,449	1.39
dec/22	2,196	1,660	1.32
mar/23	2,128	1,817	1.17
jun/23	2,187	1,994	1.10
sep/23	1,995	2,191	0.91



INVENTORY / SALES (LTM)

(Inventory and Sales - %P&P)



LANDBANK.

At the end of 3Q23, the landbank totaled PSV of BRL 14.0 billion, with a total land plot area of 824.1 thousand square meters.

During the 3Q23, the Company acquired 3 new land plots in São Paulo. The landbank is concentrated in the metropolitan area of São Paulo, with 95% of the number of land plots and 90% of PSV located in the city of São Paulo. Of the acquisition cost of the entire landbank, 4% will be paid in cash before the respective launches and 96% will be mainly paid on time proportionally to the receipt of sales cash, in the so called "financial swap" and in a smaller proportion will be through physical swaps.

CONSTRUCTION SITES.

At the end of the third quarter of 2023, the total number of construction sites under management of **Plano&Plano's** engineering department was 44 sites, up from 43 in the end of the second quarter of 2023. The Company had 17,356 units under construction at the end of 3Q23.



FINANCIAL RESULTS.

	3Q23	2Q23	Δ %	3Q22	Δ %	2023	2022	Δ %
Net Revenue (BRL millions)	556.7	485.5	14.7%	400.4	39.0%	1,432.4	1,055.9	35.7%
Cost of Properties Sold (BRL millions)	378.3	311.4	21.5%	283.4	33.5%	939.2	762.7	23.1%
Gross Profit (BRL millions)	178.4	174.1	2.5%	117.0	52.5%	493.2	293.1	68.3%
Gross Margin	32.0%	35.9%	-3,8 pp	29.2%	2,8 pp	34.4%	27.8%	6,7 pp
Adjusted Gross Margin	34.0%	38.3%	-4,4 pp	32.1%	1,9 pp	36.7%	30.3%	6,5 pp
Adjusted EBITDA (BRL millions)	102.0	93.3	9.3%	60.3	69.1%	255.9	140.7	81.9%
Adjusted EBITDA Margin	18.3%	19.2%	-0,9 pp	15.1%	3,3 pp	17.9%	13.3%	4,5 pp
Net Income % Plano%Plano (BRL millions)	75.7	69.0	9.8%	34.5	119.3%	185.5	75.9	144.4%
Net Margin	13.6%	14.2%	-0,6 pp	8.6%	5 pp	12.9%	7.2%	5,8 pp

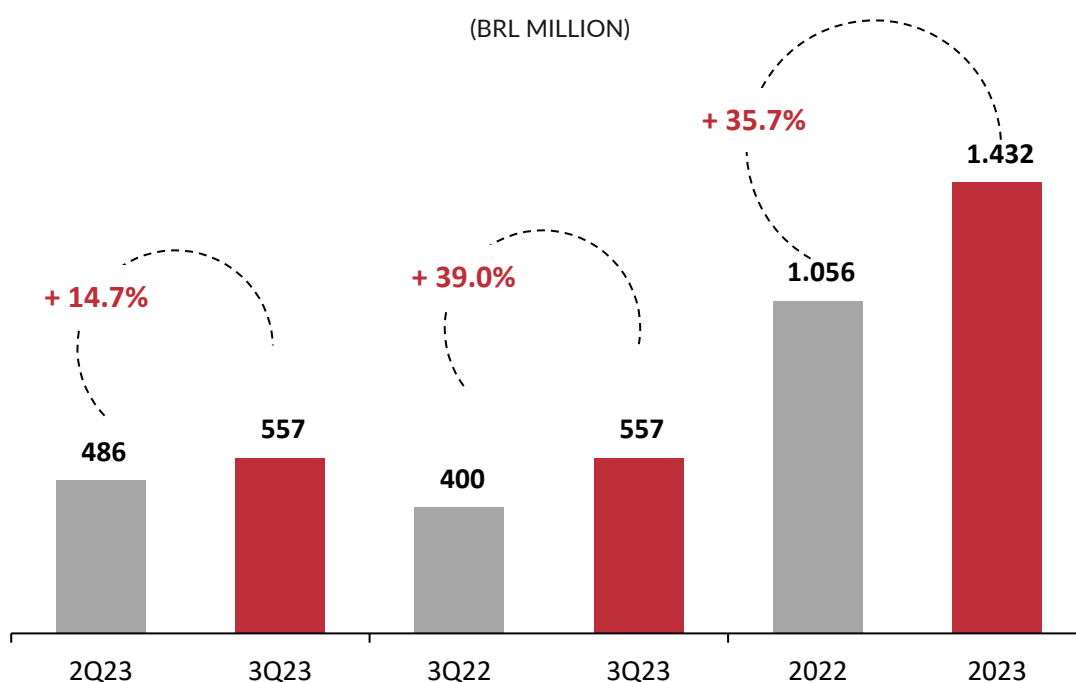
* Adjusted of capitalized interests

NET REVENUE.

The Company's net revenue totaled BRL 556.7 million in 3Q23, an amount 39.0% higher than the BRL 400.4 million obtained in the same period of the previous year. When compared to 2Q23, revenue increased 14.7% over the BRL 485.5 million. The revenue has remained solid, following the evolution of the construction and sales of our inventory and launches, following the revenue accrual standard by the methodology of "percentage of completion", POC. In YTD the Company registered BRL 1,432.4 million, value 35.7% higher than the same period of the previous year.

NET REVENUE

(BRL MILLION)



COST OF PROPERTIES SOLD.

The cost of properties sold and services provided in 3Q23 was BRL 378.3 million, representing 68.0% 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:

	3Q23	2Q23	Δ %	3Q22	Δ %
Cost of Properties Sold (BRL million)	378.3	311.4	21.5%	283.4	33.5%
% of net revenue	68.0%	64.1%	3,8 pp	70.8%	-2,8 pp

Annual analysis:

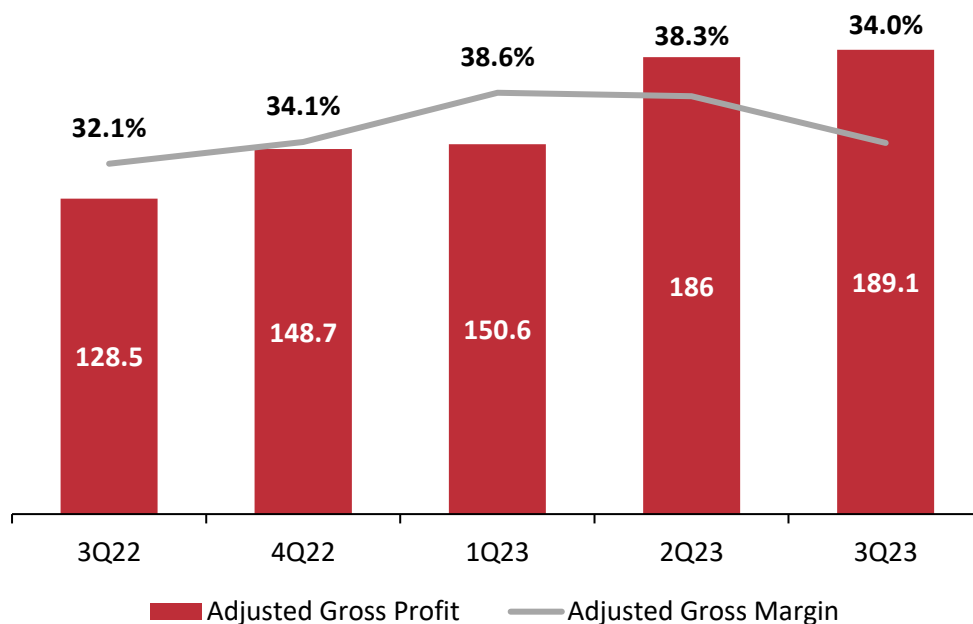
	2023	2022	Δ %
Cost of Properties Sold (BRL million)	939.2	762.7	23.1%
% of net revenue	65.6%	72.2%	-6,7 pp



GROSS PROFIT AND GROSS MARGIN.

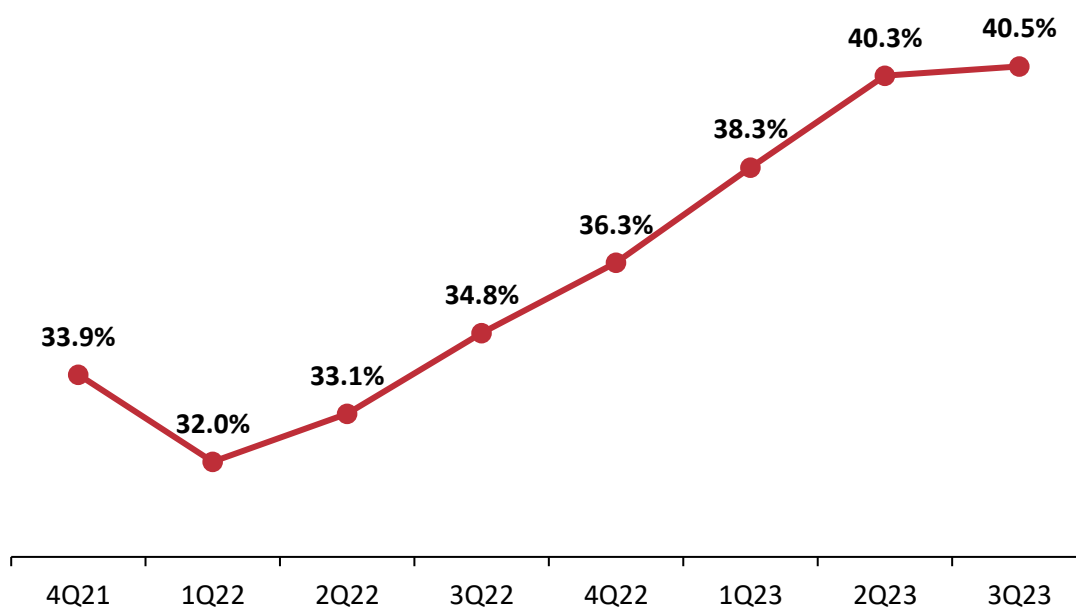
ADJUSTED GROSS PROFIT AND ADJUSTED GROSS MARGIN

(BRL MILLION AND %)



BACKLOG MARGIN

(%)



Quarter analysis:

	3Q23	2Q23	Δ %	3Q22	Δ %
Adjusted Gross Profit (BRL million)	189.1	186.1	1.6%	128.5	47.1%
Adjusted Gross Margin	34.0%	38.3%	-4,4 pp	32.1%	1,9 pp

Annual analysis:

	2023	2022	Δ %
Adjusted Gross Profit (BRL million)	525.8	319.4	64.6%
Adjusted Gross Margin	36.7%	30.3%	6,5 pp

In 3Q23, the gross profit adjusted for capitalized interest reached BRL 189.1 million.



In this quarter, the Company carried out specific actions to sell inventories of older crop projects, to the benefit of important cash generation and aiming to deliver these ventures with no inventory available for sale. While these actions contributed to a lower gross margin in the quarter compared to the previous quarter, the backlog margin remained at a similar level given that the sales in question were concentrated in products with advanced POC. This strategy had positive effects on SOS and revenues, and contributed to strong cash generation of BRL 107 million in the quarter.

As detailed in the explanatory note "20. Revenues from sales to be appropriated and budgeted costs of properties sold to be appropriate", this quarter again brings a positive indication in its backlog margin. While the backlog margin in 06/30/2022 was 40.3%, in 09/30/2023 it reached 40.5%, an increase of 0.2 pp. When compared to the inflection point of the backlog margin on 03/31/2022, the increase obtained was of 8.5 pp.

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

OPERATING EXPENSES.

When we measure the representativeness of sales expenses over revenue, 3Q23 showed an improvement when compared to 2Q23, falling from 12.0% to 10.5%. The increase in sales expenses presented in 3Q23 compared to the same period of the previous year, was due in part to the significant increase in the Company's net sales, which grew 51.7% while expenses increased 30.6% in the same period.

When we analyze administrative expenses over revenues, there was also a reduction. In 3Q23 it represented 5.2%, while in 2Q23 it represented 5.8% and in 3Q22 6.2%. The Company has been showing solid and sustainable growth over the years, which also requires efforts to support new levels expected for this continuous expansion. With the expectation of growth in the mid-income sector, specialized teams were hired to assist in the development and implementation of these new projects.

Quarter analysis:

	3Q23	2Q23	Δ %	3Q23	Δ %
OPERATING REVENUE (EXPENSES) (BRL million)	(-88.7)	(-91.8)	-3.3%	(-73.8)	20.2%
Sales expenses (BRL million)	(-58.6)	(-58.5)	0.2%	(-44.9)	30.6%
Administrative expenses (BRL million)	(-29.2)	(-28.1)	3.8%	(-24.8)	18.0%
Other net operational revenues (expenses) (BRL million)	(-1.0)	(-5.2)	-81.5%	(-4.2)	-77.3%
% Net Revenue	-15.9%	-18.9%	3 pp	-18.4%	2,5 pp

Annual analysis:

	2023	2022	Δ %
OPERATING REVENUE (EXPENSES) (BRL million)	(-272.5)	(-196.3)	38.8%
Sales expenses (BRL million)	(-166.4)	(-118.3)	40.7%
Administrative expenses (BRL million)	(-84.9)	(-67.0)	26.8%
Other net operational revenues (expenses) (BRL million)	(-21.2)	(-11.0)	91.8%
% Net Revenue	-19.0%	-18.6%	-0,4 pp



OPERATIONAL RESULT.

Operating results reached BRL 89.7 million in 3Q23, with operating margins of 16.1%. In the year the total was BRL 220.7 million with operating margins of 15.4%

Quarter analysis:

	3Q23	2Q23	Δ %	3Q22	Δ %
Operational result	89.7	82.4	8.9%	43.2	107.7%
Operational margin	16.1%	17.0%	-0,9 pp	10.8%	5,3 pp

Annual analysis:

	2023	2022	Δ %
Operational result	220.7	96.8	128.0%
Operational margin	15.4%	9.2%	6,2 pp



FINANCIAL EXPENSES.

The Company's financial result in the quarter was BRL 0.7 million, while result in the previous year was BRL 1.2 million.

Quarter analysis:

	3Q23	2Q23	Δ %	3Q22	Δ %
FINANCIAL REVENUE (EXPENSE) (BRL million)	0.7	(-1.3)	-155.2%	1.2	-41.8%
Financial Expenses (BRL million)	(-9.6)	(-7.5)	27.8%	(-7.4)	29.8%
Financial Revenue (BRL million)	10.4	6.2	66.4%	8.7	19.5%

Annual analysis:

	2023	2022	Δ %
FINANCIAL REVENUE (EXPENSE) (BRL million)	4.3	3.8	12.7%
Financial Expenses (BRL million)	(-23.9)	(-17.8)	34.1%
Financial Revenue (BRL million)	28.2	21.6	30.3%

EARNINGS BEFORE INCOME TAX AND SOCIAL CONTRIBUTION.

The result before income tax and social contribution totaled BRL 90.4 million profit in 3Q23, representing an increase of 103.6% compared to 3Q22.

Quarter analysis:

	3Q23	2Q23	Δ %	3Q22	Δ %
Earning Before Income Tax and Social Contribution (BRL million)	90.4	81.0	11.5%	44.4	103.6%
% Net Revenue	16.2%	16.7%	-0,5 pp	11.1%	5,1 pp

Quarter analysis:

	2023	2022	Δ %
Earning Before Income Tax and Social Contribution (BRL million)	225.0	100.6	123.6%
% Net Revenue	15.7%	9.5%	6,2 pp



INCOME TAX AND SOCIAL CONTRIBUTION.

Income tax and social contribution in 3Q23 was BRL 12.7 million, which represents an increase of 28.6% compared to 3Q22.

Quarter analysis:

	3Q23	2Q23	Δ %	3Q22	Δ %
INCOME TAX AND SOCIAL CONTRIBUTION (BRL million)	(-12.7)	(-10.8)	17.7%	(-9.9)	28.6%
Income tax and social contribution - current (BRL million)	(-12.0)	(-9.3)	28.1%	(-8.5)	40.1%
Income tax and social contribution - deferred (BRL million)	(-0.7)	(-1.5)	-49.3%	(-1.3)	-44.9%

Annual analysis:

	2023	2022	Δ %
INCOME TAX AND SOCIAL CONTRIBUTION (BRL million)	(-33.8)	(-24.7)	36.7%
Income tax and social contribution - current (BRL million)	(-29.1)	(-22.3)	30.4%
Income tax and social contribution - deferred (BRL million)	(-4.7)	(-2.4)	95.2%

NET INCOME AND NET MARGIN.

Net income reached BRL 75.7 million in 3Q23, which represents a net margin of 13.6%, a gain of 5.0 pp over the same period of the previous year.

Comparing YTD, the Company reached BRL 185.5 million, a significant increase of 144.4% against the same period of the previous year.

The net income accumulated for 9 months of 2023 is already higher than the net income accumulated for 12 months of 2022, when BRL 133.7 million was recorded, that is, an increase of 38.8% (BRL 51.8 million) still lacking the 4Q23 to be delivered.

Quarter analysis:

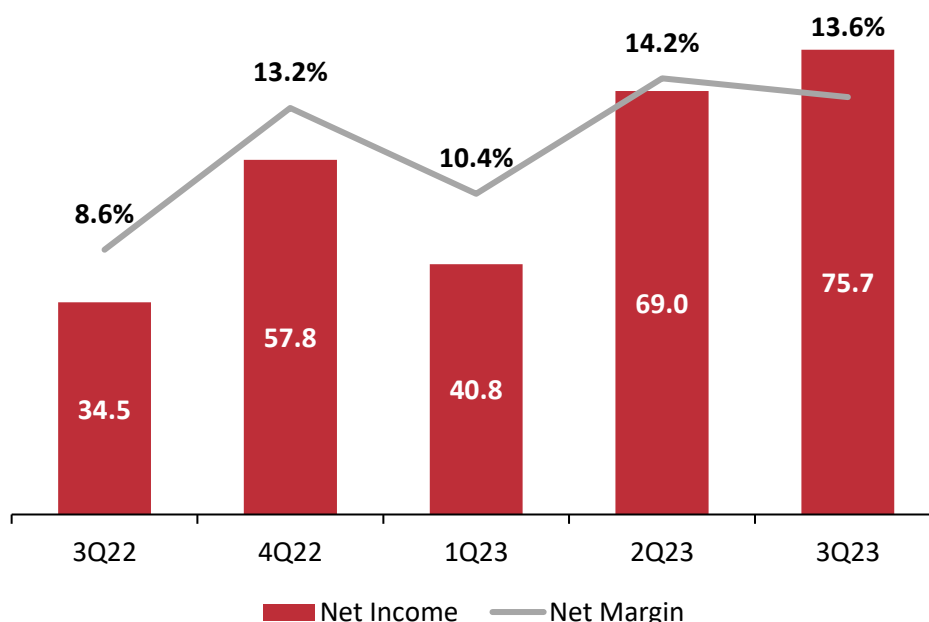
	3Q23	2Q23	Δ %	3Q22	Δ %
Net Income (BRL million)	75.7	69.0	9.8%	34.5	119.3%
Net Margin	13.6%	14.2%	-0,6 pp	8.6%	5 pp

Annual analysis:

	2023	2022	Δ %
Net Income (BRL million)	185.5	75.9	144.4%
Net Margin	12.9%	7.2%	5,8 pp

NET INCOME AND NET MARGIN

(BRL MILLION AND %)



EBITDA.

The Company reached in the 2Q23 an EBITDA adjusted to capitalized interest of BRL 102.0 million, representing a margin of 18.3% and a growth of 3.2 pp compared to BRL 60.6 million recorded in 3Q22. The year totaled BRL 256.5 million with a 17.9% margin.

EBITDA (in BRL thousand, unless otherwise specified)	3Q23	3Q22	3Q23 x 3Q22	2023	2022	2023 x 2022
Net profit for fiscal year	75,732	34,535	119.3%	185,472	75,895	144.4%
(+) Depreciation and amortization	5,443	5,862	-7.1%	10,829	17,588	-38.4%
(+) Income tax and social contribution	12,705	9,879	28.6%	33,794	24,725	36.7%
(+) Financial expenses, net	-724	-1,244	-41.8%	-4,294	-3,808	12.8%
EBITDA	93,156	49,032	90.0%	225,801	114,400	97.4%
Charges and financial cost ¹	10,686	11,543	-7.4%	32,528	26,314	23.6%
Adjusted EBITDA²	103,842	60,575	71.4%	258,329	140,714	83.6%
Adjusted EBITDA Margin (%)	18.7%	15.1%	3,5 pp	18.0%	13.3%	4,7 pp

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

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



DEBT.

As of September 30, 2023, gross debt totaled BRL 465 million. Considering cash and cash equivalents of BRL 346.2 million, net debt reduced to BRL 118.9 million at the end of 3Q23. The net debt-to-equity ratio stood at 18.6% at September 30, 2023. These debt figures do not include rents payable.

Net Debt (BRL thousands)	09/30/2023	12/31/2022	Var. %
Current	151,261	118,476	27.7%
Non-Current	313,779	414,330	-24.3%
Gross Debt	465,040	532,806	-12.7%
Cash and cash equivalents	346,163	340,031	1.8%
Net Debt	118,877	192,775	-38.3%
Equity	638,968	408,982	56.2%
Net Debt / Equity	18.6%	47.1%	-28,5 pp
Financial Leverage	15.7%	32.0%	-16,3 pp

CASH GENERATION.

The Company's operation had a cash generation of BRL 106.6 million in 3Q23. In the year the Company presents a generation of BRL 105.6 million.

Cash Generation(in BRL thousand)	1Q23	2Q23	3Q23	2023
Net Debt at the beginning of the period	192,775	227,689	225,513	192,775
Net Debt at the end of the period	227,689	225,513	118,877	118,877
Net Debt Variation	(34,914)	2,176	106,636	73,898
(+) Dividends	0	31,749	0	31,749
Cash Genaration / Consumption	(34,914)	33,925	106,636	105,647

EQUITY.

As of September 30, 2023, Shareholders' Equity totaled BRL 639.0 million, 21.7% above the BRL 525.1 million of June 30, 2023. The return on average equity reached 47.6% 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 Resolution No. 162/22, we hereby inform that the independent auditors of Grant Thornton Brasil did not provide, during the period of 09 months ended on September 30, 2023, services other than those related to external audit. The Company's policy in hiring the 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 %)	09/30/2023	VA	31/12/2022	VA	HA
CURRENT ASSETS	1,699,007	85.7%	1,455,442	89.8%	16.7%
Cash and cash equivalents	201,091	10.1%	254,237	15.7%	-20.9%
Restricted financial investments	145,072	7.3%	85,794	5.3%	69.1%
Accounts receivable	407,503	20.5%	274,341	16.9%	48.5%
Properties to be commercialized	898,150	45.3%	805,027	49.6%	11.6%
Recoverable taxes	9,888	0.5%	10,056	0.6%	-1.7%
Other receivables	37,303	1.9%	25,987	1.6%	43.5%
NON-CURRENT ASSETS	284,024	14.3%	166,192	10.2%	70.9%
Financial investments	552	0.0%	552	0.0%	0.0%
Accounts receivable	150,657	7.6%	114,318	7.0%	31.8%
Properties to be commercialized	92,957	4.7%	27,570	1.7%	237.2%
Related Parties	13,500	0.7%	-	0.0%	0.0%
Investments	1,193	0.1%	1,534	0.1%	-22.2%
Right-of-use assets	5,470	0.3%	4,005	0.2%	36.6%
Fixed assets	12,310	0.6%	14,233	0.9%	-13.5%
Intangible	7,385	0.4%	3,980	0.2%	85.6%
TOTAL ASSETS	1,983,031	100.0%	1,621,634	100.0%	22.3%





LIABILITIES (in BRL thousand, except %)	09/30/2023	VA	31/12/2022	VA	HA
CURRENT LIABILITIES	573,428	28.9%	423,466	26.1%	35.4%
Loans and financing	151,261	7.6%	82,140	5.1%	84.2%
Debentures	-	0.0%	36,336	2.2%	-100.0%
Suppliers	44,658	2.3%	45,261	2.8%	-1.3%
Real Estate acquisition payable	195,544	9.9%	145,004	8.9%	34.9%
Employment and Social Security Liabilities	28,415	1.4%	25,029	1.5%	13.5%
Tax obligations	13,295	0.7%	9,194	0.6%	44.6%
Advances from customers	87,174	4.4%	20,511	1.3%	325.0%
Deferred taxes and contributions	19,244	1.0%	11,714	0.7%	64.3%
Related parties	5,939	0.3%	6,272	0.4%	-5.3%
Warranty provision	12,562	0.6%	8,489	0.5%	48.0%
Provision for cancellations	2,360	0.1%	575	0.0%	310.4%
Provision for ITBI	-	0.0%	31,749	2.0%	-100.0%
Dividends payable	1,460	0.1%	1,189	0.1%	22.8%
Rents payable	-	0.0%	3	0.0%	-100.0%
Other accounts payable	11,516	0.6%	-	0.0%	0.0%
NON-CURRENT LIABILITIES	770,635	38.9%	789,186	48.7%	-2.4%
Loans and financing	313,779	15.8%	414,330	25.6%	-24.3%
Debentures	2,625	0.1%	-	0.0%	0.0%
Real Estate acquisition payable	407,468	20.5%	311,223	19.2%	30.9%
Warranty provision	17,051	0.9%	13,771	0.8%	23.8%
Deferred taxes and contributions	7,436	0.4%	5,171	0.3%	43.8%
Related parties	2,211	0.1%	2,143	0.1%	3.2%
Other debts with third parties - SCP'S	12,803	0.6%	35,294	2.2%	-63.7%
Provision for contingencies	4,305	0.2%	4,949	0.3%	-13.0%
Provision for investments loss	-	0.0%	-	0.0%	0.0%
Rents payable	2,957	0.1%	2,305	0.1%	28.3%
EQUITY	638,968	32.2%	408,982	25.2%	56.2%
Share Capital	175,228	8.8%	175,227	10.8%	0.0%
Cost of issuing shares	(6,997)	-0.4%	(6,996)	-0.4%	0.0%
Treasury shares	(19,184)	-1.0%	(19,184)	-1.2%	0.0%
Capital reserve	4,557	0.2%	2,944	0.2%	54.8%
Capital transaction between partners	(14,547)	-0.7%	(14,547)	-0.9%	0.0%
Profit reserves	458,264	23.1%	272,792	16.8%	68.0%
Equity attributable to controlling shareholders	597,321	30.1%	410,236	25.3%	45.6%
Minority interest	41,647	2.1%	(1,254)	-0.1%	-3421.1%
Equity	638,968	32.2%	408,982	25.2%	56.2%
TOTAL LIABILITIES AND EQUITY	1,983,031	100.0%	1,621,634	100.0%	22.3%

EXHIBITS 2.

INCOME STATEMENT

(in BRL thousand, except %)	3Q23	3Q22	3Q23 x 3Q22	2023	2022	2023 x 2022
NET REVENUE	556,729	400,412	39.0%	1,432,402	1,055,861	35.7%
COSTS OF PROPERTIES SOLD AND SERVICES RENDERED	(378,304)	(283,422)	33.5%	(939,164)	(762,745)	23.1%
<i>% Net Revenue</i>	<i>-68.0%</i>	<i>-70.8%</i>	<i>2,8 pp</i>	<i>-65.6%</i>	<i>-72.2%</i>	<i>6,7 pp</i>
GROSS PROFIT	178,425	116,990	52.5%	493,238	293,116	68.3%
<i>Gross Margin</i>	<i>32.0%</i>	<i>29.2%</i>	<i>2,8 pp</i>	<i>34.4%</i>	<i>27.8%</i>	<i>6,7 pp</i>
OPERATING (REVENUES) EXPENSES	(88,746)	(73,821)	20.2%	(272,538)	(196,307)	38.8%
Commercial expenses	(58,586)	(44,862)	30.6%	(166,425)	(118,261)	40.7%
Administrative expenses	(29,208)	(24,760)	18.0%	(84,943)	(67,011)	26.8%
Equity Income Result	(146)	(3)	4766.7%	(341)	(4)	8425.0%
Other net operational revenues (expenses)	(806)	(4,196)	-80.8%	(20,829)	(11,031)	88.8%
<i>% Net Revenue</i>	<i>-15.9%</i>	<i>-18.4%</i>	<i>2,5 pp</i>	<i>-19.0%</i>	<i>-18.6%</i>	<i>-0,4 pp</i>
OPERATING RESULT	89,679	43,169	107.7%	220,700	96,809	128.0%
<i>Operating Margin</i>	<i>16.1%</i>	<i>10.8%</i>	<i>5,3 pp</i>	<i>15.4%</i>	<i>9.2%</i>	<i>6,2 pp</i>
FINANCIAL REVENUE (EXPENSES)	724	1,244	-41.8%	4,294	3,809	12.7%
Financial revenues	10,350	8,659	19.5%	28,199	21,638	30.3%
Financial expenses	(9,626)	(7,415)	29.8%	(23,905)	(17,829)	34.1%
<i>% Net Revenue</i>	<i>0.1%</i>	<i>0.3%</i>	<i>-0,2 pp</i>	<i>0.3%</i>	<i>0.4%</i>	<i>-0,1 pp</i>
EARNING BEFORE INCOME TAX AND SOCIAL CONTRIBUTION	90,403	44,413	103.6%	224,994	100,618	123.6%
<i>% Net Revenue</i>	<i>16.2%</i>	<i>11.1%</i>	<i>5,1 pp</i>	<i>15.7%</i>	<i>9.5%</i>	<i>6,2 pp</i>
Income tax and social contributions	(12,705)	(9,879)	28.6%	(33,794)	(24,725)	36.7%
Income tax and social contributions - current	(11,966)	(8,538)	40.1%	(29,109)	(22,325)	30.4%
Income tax and social contributions - deferred	(739)	(1,341)	-44.9%	(4,685)	(2,400)	95.2%
Non-controlling interests	(1,966)	1	-196700%	(5,728)	2	-286500%
NET PROFIT	75,732	34,535	119.3%	185,472	75,895	144.4%
<i>Net Margin</i>	<i>13.6%</i>	<i>8.6%</i>	<i>5 pp</i>	<i>12.9%</i>	<i>7.2%</i>	<i>5,8 pp</i>



EXHIBITS 3.

LAUNCHES 100% P&P

Nominal Launches 100% Plano&Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.									
Period	Launches (without units swap)		H.A			Launches (with units swap)		H.A	
	2023	2022	BRL	(%)		2023	2022	BRL	(%)
Jan	-	57,230,419	(57,230,419)	-100.0%		-	68,469,021	(68,469,021)	-100.0%
Feb	93,848,126	-	93,848,126	0.0%		93,848,126	-	93,848,126	0.0%
Mar	392,964,131	199,141,926	193,822,205	97.3%		436,252,321	199,141,926	237,110,395	119.1%
1º Quarter	486,812,258	256,372,345	230,439,913	89.9%		530,100,448	267,610,947	262,489,501	98.1%
Apr	10,506,000	-	10,506,000	0.0%		10,506,000	-	10,506,000	0.0%
May	297,947,668	185,405,469	112,542,199	60.7%		315,513,668	185,405,469	130,108,199	70.2%
Jun	262,841,211	208,730,189	54,111,021	25.9%		262,841,211	208,730,189	54,111,021	25.9%
2º Quarter	571,294,878	394,135,658	177,159,220	44.9%		588,860,878	394,135,658	194,725,220	49.4%
Acum. 6 months	1,058,107,136	650,508,003	407,599,133	62.7%		1,118,961,326	661,746,605	457,214,721	69.1%
Jul	188,717,058	132,004,573	56,712,486	43.0%		191,489,338	150,917,366	40,571,972	26.9%
Aug	31,075,890	72,162,434	(41,086,544)	-56.9%		31,075,890	77,247,706	(46,171,816)	-59.8%
Sep	224,025,774	194,582,630	29,443,144	15.1%		305,140,774	195,644,605	109,496,169	56.0%
3º Quarter	443,818,722	398,749,637	45,069,085	11.3%		527,706,002	423,809,677	103,896,325	24.5%
Acum. 9 months	1,501,925,858	1,049,257,639	452,668,219	43.1%		1,646,667,328	1,085,556,282	561,111,046	51.7%
Oct	ND	161,162,601				ND	194,597,601		
Nov	ND	150,583,089				ND	150,583,089		
Dec	ND	374,543,386				ND	374,543,386		
4º Quarter	ND	686,289,077				ND	719,724,077		
Acum. 12 months	ND	1,735,546,716				ND	1,805,280,358		

*ND = Not disclosed



EXHIBITS 4.

LAUNCHES % P&P

Nominal Launches % Plano&Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.									
Period	Launches (without units swap)		H.A			Launches (with units swap)		H.A	
	2023	2022	BRL	(%)		2023	2022	BRL	(%)
Jan	-	57,230,419	(57,230,419)	-100.0%		-	68,469,021	(68,469,021)	-100.0%
Feb	93,848,126	-	93,848,126	0.0%		93,848,126	-	93,848,126	0.0%
Mar	320,324,010	199,141,926	121,182,084	60.9%		346,296,924	199,141,926	147,154,998	73.9%
1º Quarter	414,172,137	256,372,345	157,799,792	61.6%		440,145,051	267,610,947	172,534,104	64.5%
Apr	10,506,000	-	10,506,000	0.0%		10,506,000	-	10,506,000	0.0%
May	297,947,668	185,405,469	130,108,199	70.2%		315,513,668	185,405,469	130,108,199	70.2%
Jun	262,841,211	172,486,331	54,111,021	25.9%		262,841,211	172,486,331	54,111,021	25.9%
2º Quarter	571,294,878	357,891,799	213,403,079	59.6%		588,860,878	357,891,799	230,969,079	64.5%
Acum. 6 months	985,467,015	614,264,144	371,202,870	60.4%		1,029,005,929	625,502,746	403,503,183	64.5%
Jul	188,717,058	132,004,573	56,712,486	43.0%		191,489,338	150,917,366	40,571,972	26.9%
Aug	31,075,890	72,162,434	(41,086,544)	-56.9%		31,075,890	77,247,706	(46,171,816)	-59.8%
Sep	186,688,664	194,582,630	(7,893,966)	-4.1%		262,452,864	195,644,605	66,808,259	34.1%
3º Quarter	406,481,612	398,749,637	7,731,976	1.9%		485,018,092	423,809,677	61,208,415	14.4%
Acum. 9 months	1,391,948,627	1,013,013,781	378,934,846	37.4%		1,514,024,021	1,049,312,423	464,711,598	44.3%
Oct	ND	116,001,583				ND	133,156,583		
Nov	ND	150,583,089				ND	150,583,089		
Dec	ND	374,543,386				ND	374,543,386		
4º Quarter	ND	641,128,059				ND	658,283,059		
Acum. 12 months	ND	1,654,141,840				ND	1,707,595,482		

*ND = Not disclosed

EXHIBITS 5.

SALES

Period	Plano&Plano Units Sold											
	Gross Sales				Cancelled				Net Sales			
	2023	2022	H.A.		2023	2022	H.A.		2023	2022	H.A.	
	Units	Units	Units	(%)	Units	Units	Units	(%)	Units	Units	Units	(%)
Jan	839	559	280	50.1%	(72)	(29)	(43)	148.3%	767	530	237	44.7%
Feb	794	635	159	25.0%	(87)	(71)	(16)	22.5%	707	564	143	25.4%
Mar	1,176	893	283	31.7%	(67)	(47)	(20)	42.6%	1,109	846	263	31.1%
1st Quarter	2,809	2,087	722	34.6%	(226)	(147)	(79)	53.7%	2,583	1,940	643	33.1%
Apr	1,015	634	381	60.1%	(127)	(31)	(96)	309.7%	888	603	285	47.3%
May	1,044	643	401	62.4%	(100)	(65)	(35)	53.8%	944	578	366	63.3%
Jun	1,004	812	192	23.6%	(161)	(43)	(118)	274.4%	843	769	74	9.6%
2nd Quarter	3,063	2,089	974	46.6%	(388)	(139)	(249)	179.1%	2,675	1,950	725	37.2%
Acum. 6 months	5,872	4,176	1,696	40.6%	(614)	(286)	(328)	114.7%	5,258	3,890	1,368	35.2%
Jul	1,062	567	495	87.3%	(157)	(50)	(107)	214.0%	905	517	388	75.0%
Aug	1,249	855	394	46.1%	(205)	(102)	(103)	101.0%	1,044	753	291	38.6%
Sep	1,139	902	237	26.3%	(156)	(59)	(97)	164.4%	983	843	140	16.6%
3rd Quarter	3,450	2,324	1,126	48.5%	(518)	(211)	(307)	145.5%	2,932	2,113	819	38.8%
Acum. 9 months	9,322	6,500	2,822	43.4%	(1,132)	(497)	(635)	127.8%	8,190	6,003	2,187	36.4%
Oct	ND	706			ND	(40)			ND	666		
Nov	ND	835			ND	(36)			ND	799		
Dec	ND	1,159			ND	(42)			ND	1,117		
4th Quarter	ND	2,700			ND	(118)			ND	2,582		
Acum. 12 months	ND	9,200			ND	(615)			ND	8,585		

*ND = Not disclosed



GLOSSARY

GLOSSARY.

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

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

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

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

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

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

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

Landbank: inventory of available land for future launches.

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

SFH: Brazilian Housing Financing System.

INCC: Nacional Constrution Cost Index

IPCA: Extended National Consumer Price Index

