

Há 25 anos
construindo apartamentos
e entregando sonhos.



RESULTADOS 3º TRIMESTRE 2022



PLANO&PLANO VENDE R\$ 420 MILHÕES NO TERCEIRO TRIMESTRE, COM FORTE RECUPERAÇÃO DE MARGEM

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 terceiro trimestre de 2022 (3T22).

As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado o contrário, estão apresentadas em milhares de reais (R\$1.000) e seguem as normas contábeis internacionais (IFRS), que consideram as orientações técnicas e pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (“CFC”), aplicáveis para o ramo imobiliário e os princípios brasileiros de contabilidade e normas para preparação de relatório financeiro aplicáveis às entidades de incorporação imobiliárias brasileiras, registradas na CVM e regulamentações pertinentes. As comparações se referem ao mesmo período de 2021 e, eventualmente, ao segundo trimestre de 2022.

DESTAQUES DO TRIMESTRE / ANO



VENDAS LÍQUIDAS

(R\$ milhões)

No trimestre:

R\$ 420 milhões, 29% acima do 3T21



VENDAS LÍQUIDAS

(R\$ milhões)

No ano:

R\$ 1.171 milhões, 15% acima no
acumulado de 2021



LANÇAMENTOS EM VGV

(R\$ milhões)

No ano:

R\$ 1.085 milhões, 21% acima no
acumulado de 2021



MARGEM BRUTA AJUSTADA

(%)

No trimestre:

32,1%, 3,4 p.p. acima do 2T22



MARGEM REF

(%)

No trimestre

34,8%, 1,7 p.p. acima do 2T22



LUCRO LÍQUIDO

(R\$ milhões)

No trimestre:

R\$ 35 milhões, 78,6% acima do 2T22



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 voltados para a média renda. 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 116 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 terceiro trimestre de 2022, a Companhia estabeleceu novo recorde histórico de vendas líquidas (R\$ 420,5 milhões), representando um crescimento de 28,8% em relação ao mesmo período de 2021 (R\$ 326,5 milhões). Esse número foi atingido com as vendas de 2.113 unidades no período. Os lançamentos, por sua vez, atingiram R\$ 423,8 milhões no 3T22, enquanto a receita líquida foi de R\$ 400,4 milhões no trimestre.

Dessa forma, a Companhia apresentou bons indicadores de lançamentos e vendas no 3º trimestre de 2022. Após um período de pressão na margem bruta devido ao aumento de preços de material de construção, o trabalho de repasse gradual da inflação de custos nos preços de venda apresentou efeito positivo no terceiro trimestre. Com isso, a margem bruta ajustada subiu 3,4 pontos percentuais, de 28,7% no 2T22 para 32,1% no 3T22. A Companhia continua trabalhando na mesma direção, buscando evolução gradual e progressiva em suas margens.

Conforme detalhado na nota explicativa “20. Receitas de vendas a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar”, este trimestre traz novamente uma indicação positiva em relação à margem do resultado de exercícios futuros (margem REF). Enquanto a margem REF do 2T22 apresentava 33,1%, a do 3T22 traz uma margem REF de 34,8% para os resultados a apropriar, um aumento de 1,7 p.p.

Durante os últimos trimestres, a Companhia realizou diversas ações com o objetivo de recuperar suas margens históricas. Uma das ações é o já mencionado repasse gradual da inflação nos preços de vendas dos produtos em construção. A Companhia também procurou precificar os lançamentos considerando os orçamentos de construção atualizados de modo a obter margens mais altas. O reconhecimento nos resultados da Companhia dessas novas vendas tem um peso maior na medida



• RESULTADOS 3T22

em que as obras avançam (POC), sendo que o aumento das margens no 3T22 comparado ao do 2T22 indica a assertividade das ações da Companhia.

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

O patrimônio líquido da Companhia encerrou o trimestre em R\$ 383,7 milhões, 17,0% acima do patrimônio do final do mesmo período em 2021 (R\$ 328,0 milhões). A rentabilidade sobre patrimônio líquido médio atingiu 29,0% para os últimos 12 meses, um dos melhores do setor ao considerarmos os resultados das empresas de capital aberto.

A **Plano&Plano** também está atenta à evolução das discussões sobre ESG, visando eliminar, reduzir e compensar externalidades decorrentes da atividade de construção. No 3T22, a Companhia divulgou seu 2º Relatório de Sustentabilidade, apresentando resultados alcançados dentro dos parâmetros ambientais, sociais e de governança no ano de 2021. Já no ano de 2022, na esfera ambiental, a Companhia reforçou ações de boas práticas nos empreendimentos entregues e nos canteiros de obras, com um rigoroso controle na gestão de resíduos, redução no consumo de água e luz e aplicação da logística reversa. Houve ainda a continuidade no cálculo de consumo energético e de emissões de carbono para edificações, em conjunto com o Sindicato da Construção Civil do Estado de São Paulo – Sinduscon, através da aplicação da CCarbon. Já no campo social, foram executados diversos projetos, tais como dia do voluntariado com apoio de nossos funcionários, apadrinhamento e construção de melhorias em escolas, ação **Plano&Solidariedade** com doação de 20 toneladas de alimentos, implantação do Projeto EDUCA com aulas de matemática e língua portuguesa no canteiro de obras em parceria com o SESI, entre outras ações que impactam positivamente a comunidade.

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



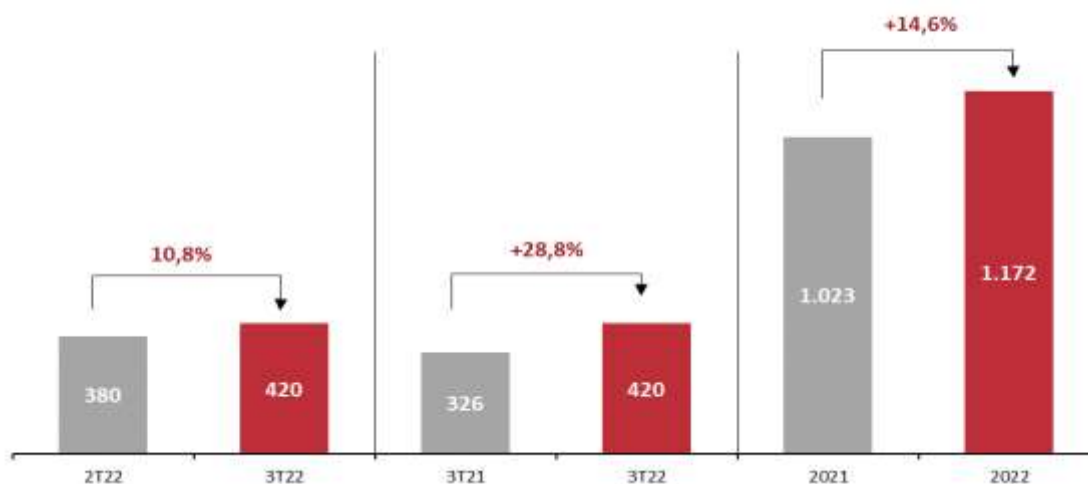
VENDAS

As vendas líquidas (100% **Plano&Plano**) contratadas no terceiro trimestre de 2022 alcançaram R\$ 420,5 milhões, valor 28,8% superior ao registrado no 3T21 (R\$ 326,5 milhões). Ao comparar com o 2T22 a Companhia obteve um aumento de 10,8%. Este resultado estabelece mais uma vez um recorde de vendas trimestrais para a **Plano&Plano**. No acumulado do ano, as vendas líquidas somam R\$ 1.171,5 milhões, representando um crescimento de 14,6% em relação ao acumulado no mesmo período de 2021 (R\$ 1.022,5 milhões).

Quanto ao preço médio das unidades comercializadas, o 3T22 registrou R\$ 199 mil, um aumento de 6,1% em comparação ao mesmo período do ano anterior. No acumulado do ano, o valor foi de R\$ 195,2 mil, um crescimento de 7,7% em comparação com os R\$ 181,2 mil do mesmo período de 2021.

VENDAS LÍQUIDAS (R\$ MILHÕES)

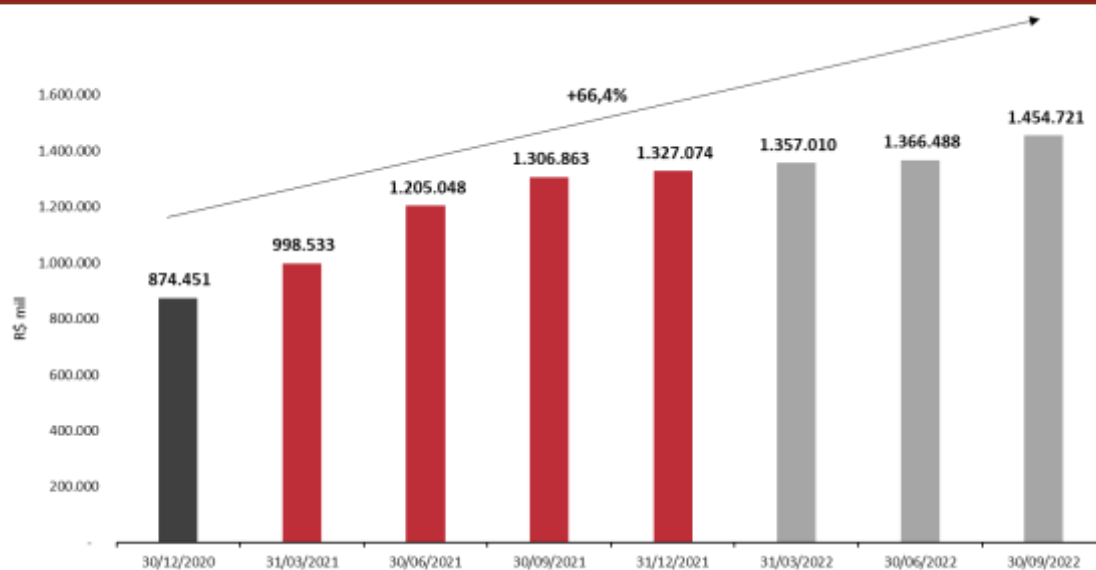
100% Plano&Plano



	3T22	2T22	Δ %	3T21	Δ %	2022	2021	Δ %
Vendas Contratadas Brutas (R\$ mil)	461.420	405.451	13,8%	360.455	28,0%	1.265.097	1.121.333	12,8%
Vendas Contratadas Brutas (Unid.)	2.324	2.089	11,2%	1.936	20,0%	6.500	6.216	4,6%
Distratos (R\$ mil)	40.949	25.933	57,9%	34.005	20,4%	93.565	98.789	-5,3%
Distratos (Unid.)	211	139	51,8%	195	8,2%	497	572	-13,1%
Vendas Líquidas 100% Plano&Plano (R\$ mil)	420.471	379.518	10,8%	326.451	28,8%	1.171.532	1.022.545	14,6%
Vendas Líquidas 100% Plano&Plano (Unid.)	2.113	1.950	8,4%	1.741	21,4%	6.003	5.644	6,4%
Preço Venda Médio (R\$ mil/unid.)	199,0	194,6	2,2%	187,5	6,1%	195,2	181,2	7,7%
Distratos / Vendas Brutas (%)	8,9%	6,4%	2,5 pp	9,4%	-0,6 pp	7,4%	8,8%	-1,4 pp



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 7,54% ao trimestre, acumulando 66,4% no período de 7 trimestres.

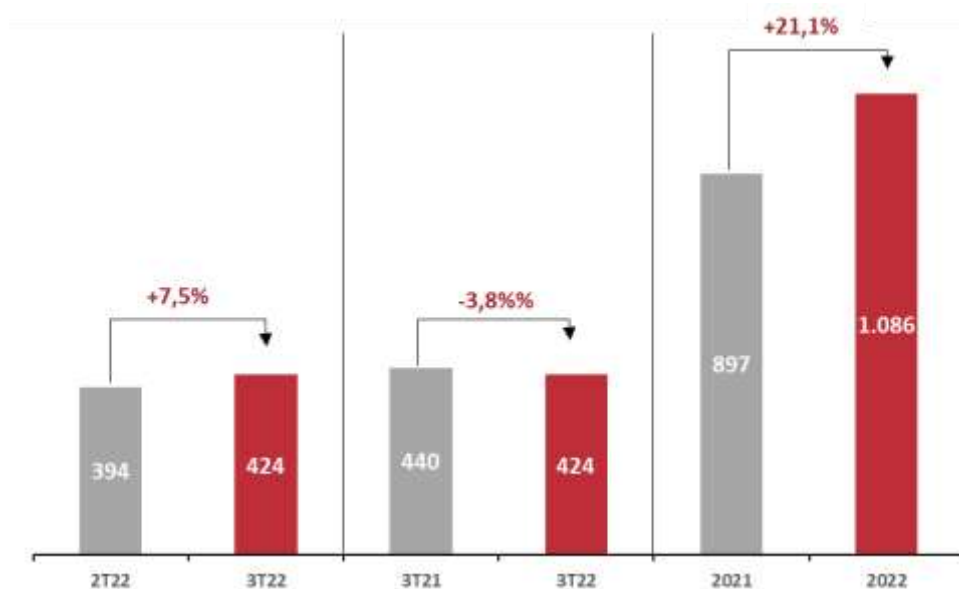
LANÇAMENTOS

No terceiro trimestre, a Companhia realizou 6 lançamentos, o que proporcionou um volume geral de vendas (VGV) de R\$ 423,8 milhões, incluindo permuta física. Esse valor é 7,5% maior em relação aos R\$ 394,1 milhões lançados no segundo trimestre de 2022. No acumulado do ano o VGV encontra-se em R\$ 1.085,5 milhões, um aumento de 21,1% frente ao mesmo período de 2021.

Quanto ao preço médio dos lançamentos, o 3T22 registrou um aumento de 7,5% em relação ao mesmo período do ano anterior, ficando em R\$ 233,9 mil. No acumulado do ano, o valor se encontra em R\$ 213 mil, representando um crescimento de 6,2% frente ao mesmo período acumulado de 2021.

LANÇAMENTOS (R\$ MILHÕES)

100% Plano&Plano

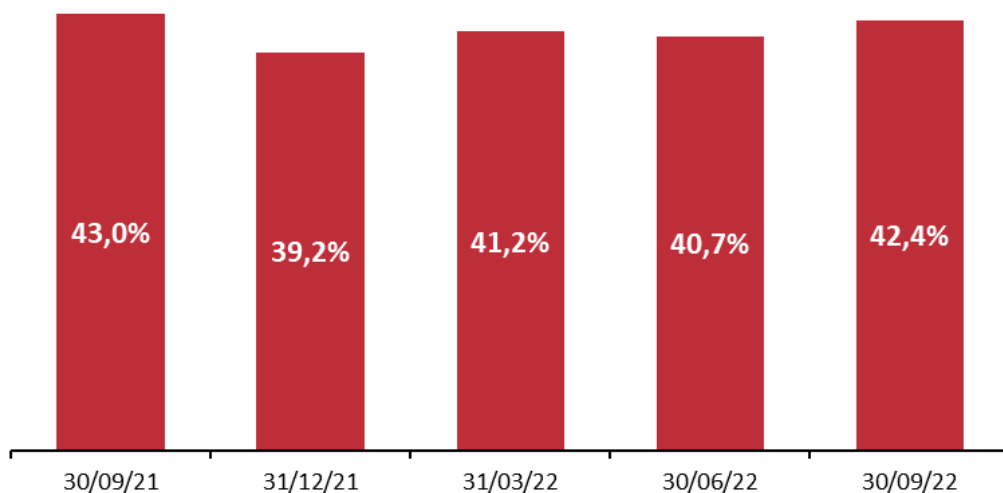


	3T22	2T22	Δ %	3T21	Δ %	2022	2021	Δ %
Lançamentos (fases)	6	5	20,0%	8	-25,0%	14	18	-22,2%
VGV 100% Plano&Plano (R\$ mil)	423.810	394.136	7,5%	440.434	-3,8%	1.085.556	896.669	21,1%
Unidades	1.812	1.962	-7,6%	2.025	-10,5%	5.097	4.470	14,0%
Preço Venda Médio (R\$/unid)	233,9	200,9	16,4%	217,5	7,5%	213,0	200,6	6,2%
Média de Unidades por Lanç.	302	392	-23,0%	253	19,3%	364	248	46,6%
VGV % Plano&Plano (R\$ mil)	423.810	357.892	18,4%	440.434	-3,8%	1.049.312	896.669	17,0%
Participação % Plano&Plano	100,0%	90,8%	9,2 pp	100,0%	0 pp	96,7%	100,0%	-3,3 pp

VENDAS SOBRE OFERTA (VSO)

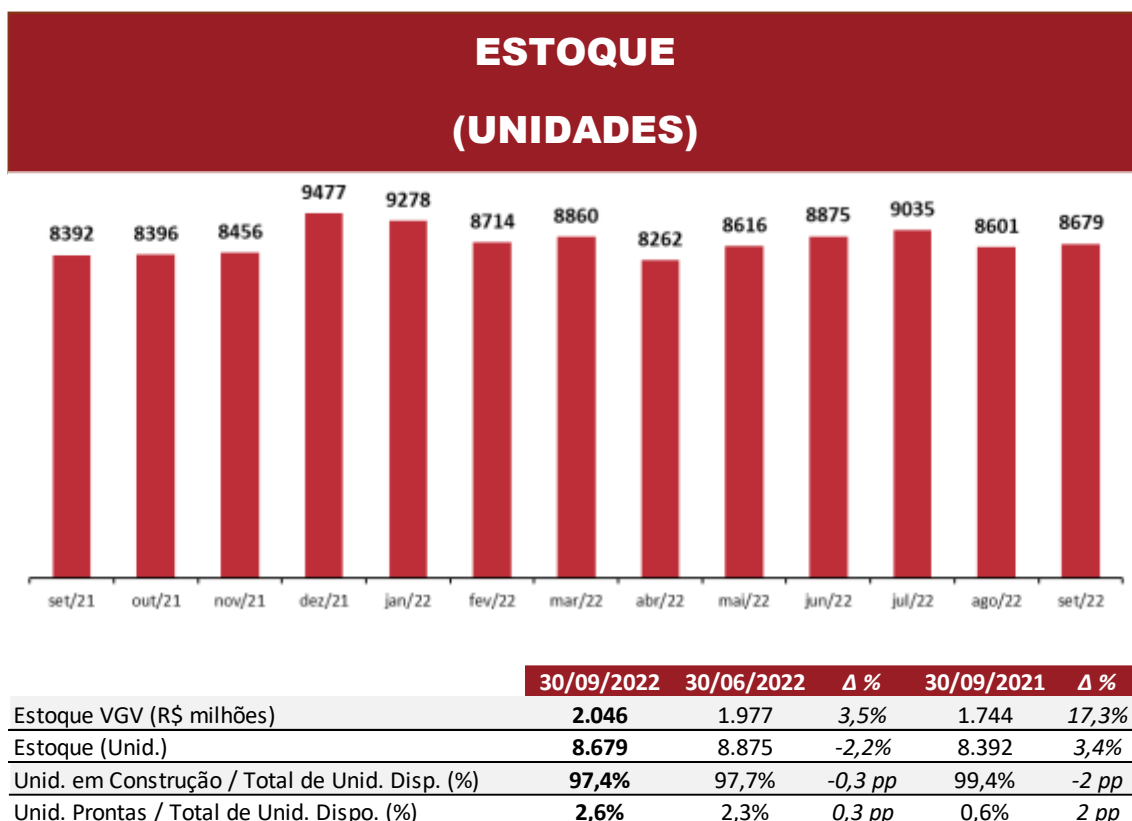
Em 30/09/2022, o indicador de Vendas Sobre Oferta (VSO) dos últimos 12 (doze) meses foi de 42,4%. Ao comparar com o último trimestre, houve um aumento de 1,7 p.p. no VSO em relação aos 40,7% de 30/06/2022, o que representa uma melhoria na performance de vendas da Companhia.

VENDAS SOBRE OFERTA (ÚLTIMOS 12 MESES)



ESTOQUE DISPONÍVEL PARA VENDA

A Companhia encerrou o terceiro trimestre com 8.679 unidades e um VGV de R\$ 2 bilhões em estoque disponível para venda. Esses números representam uma queda de 2,2% em unidades e um aumento de 3,5% em VGV quando comparados com 30/06/2022. A companhia possui 2,6% de estoque pronto (unidades) ao final do 3T22, um valor 0,3 p.p maior em comparação ao encerramento do 2T22.



BANCO DE TERRENOS

Ao final do 3T22, o estoque de terrenos somava 1,2 milhões de metros quadrados, com potencial de vendas total de R\$ 11,1 bilhões.

Durante o 3T22, a Companhia adquiriu três 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”.

OBRAS

Ao final do terceiro trimestre de 2022, o total de canteiros sob gestão do departamento de engenharia da **Plano&Plano** era de 43 unidades, frente aos 42 no final do segundo trimestre de 2022. A Companhia possuía 16.742 unidades em construção ao final de setembro de 2022.

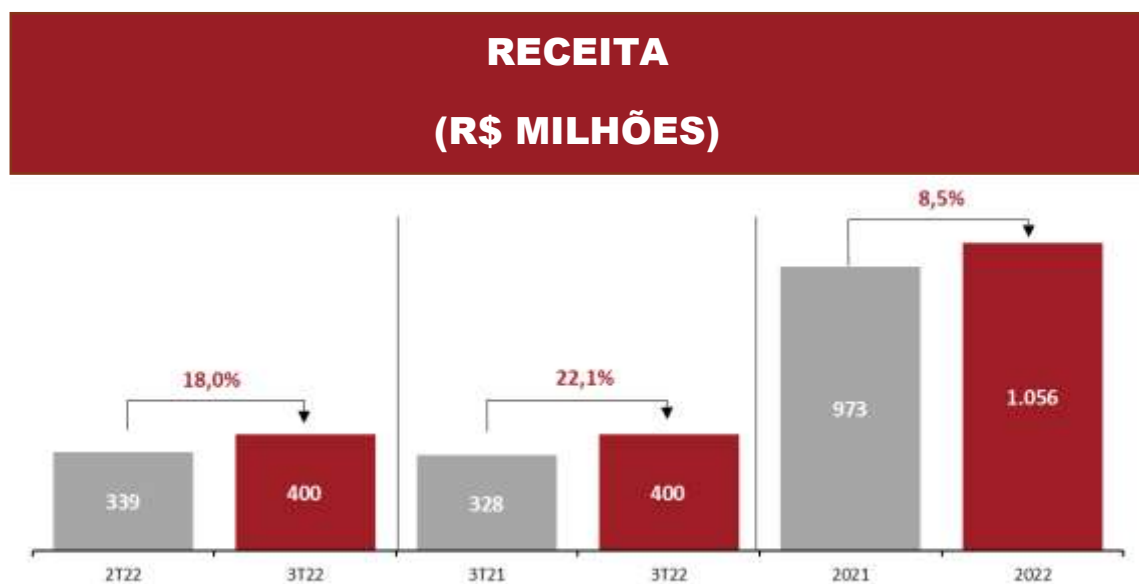


DESEMPENHO ECONÔMICO – FINANÇEIRO

	3T22	2T22	Δ %	3T21	Δ %	2022	2021	Δ %
Receita Líquida (R\$ milhões)	400,4	339,4	18,0%	328,0	22,1%	1.055,9	973,1	8,5%
Custo dos imóveis vendidos (R\$ milhões)	(-283,4)	(-250,9)	13,0%	(-224,8)	26,1%	(-762,7)	(-663,8)	14,9%
Lucro bruto (R\$ milhões)	117,0	88,5	32,2%	103,1	13,4%	293,1	309,3	-5,2%
Margem bruta	29,2%	26,1%	3,1 pp	31,4%	-2,2 pp	27,8%	31,8%	-4 pp
Margem bruta ajustada	32,1%	28,7%	3,4 pp	33,6%	-1,5 pp	30,3%	33,8%	-3,6 pp
Ebitda ajustado (R\$ milhões)	60,7	39,5	53,6%	58,3	4,1%	140,7	166,1	-15,3%
Margem Ebitda ajustada	15,2%	11,6%	3,5 pp	17,8%	-2,6 pp	13,3%	17,1%	-3,7 pp
Lucro líquido 100% Plano&Plano (R\$ milhões)	34,5	19,3	78,6%	40,1	-13,8%	75,9	107,7	-29,5%
Margem líquida	8,6%	5,7%	2,9 pp	12,2%	-3,6 pp	7,2%	11,1%	-3,9 pp

RECEITA

A receita líquida da Companhia somou R\$ 400,4 milhões no 3T22, montante 22,1% superior aos R\$ 328,0 milhões obtidos no mesmo período do ano anterior. A receita tem se mantido sólida, acompanhando a evolução das obras e as vendas de nosso estoque e de lançamentos, obedecendo a norma de reconhecimento da receita pela metodologia do “percentage of completion”, POC. No acumulado do ano, a receita ficou em R\$ 1.055,9 milhões, um aumento de 8,5% em relação aos R\$ 973,1 milhões obtidos no mesmo período de 2021.



RESULTADOS 3T22

CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS

O custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados no 3T22 foi de R\$ 283,4 milhões, representando 70,8% da receita líquida do período. Comparativamente, os R\$ 250,9 milhões registrados no 2T22 representavam 73,9% da receita líquida do período. A variação nos custos será detalhada a seguir no item Lucro Bruto e Margem Bruta.

Comparação trimestral:

	3T22	2T22	Δ %	3T21	Δ %
Custo dos imóveis vendidos (R\$ milhões)	(-283,4)	(-250,9)	13,0%	(-224,8)	26,1%
% da receita líquida	-70,8%	-73,9%	3,1 pp	-68,6%	-2,2 pp

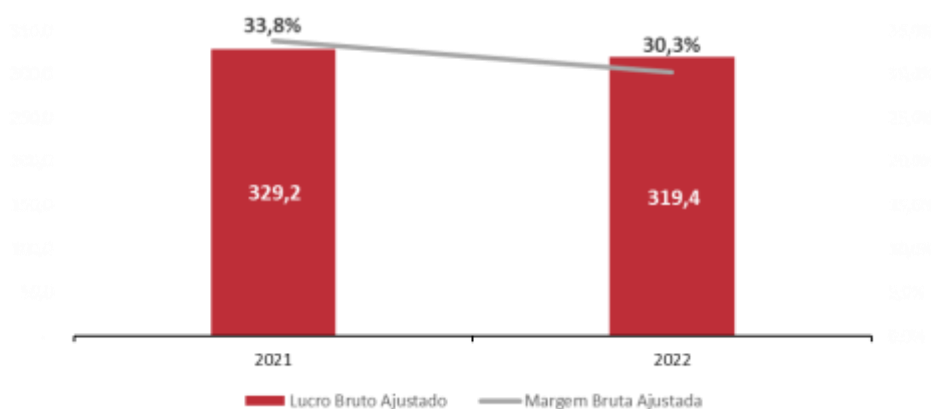
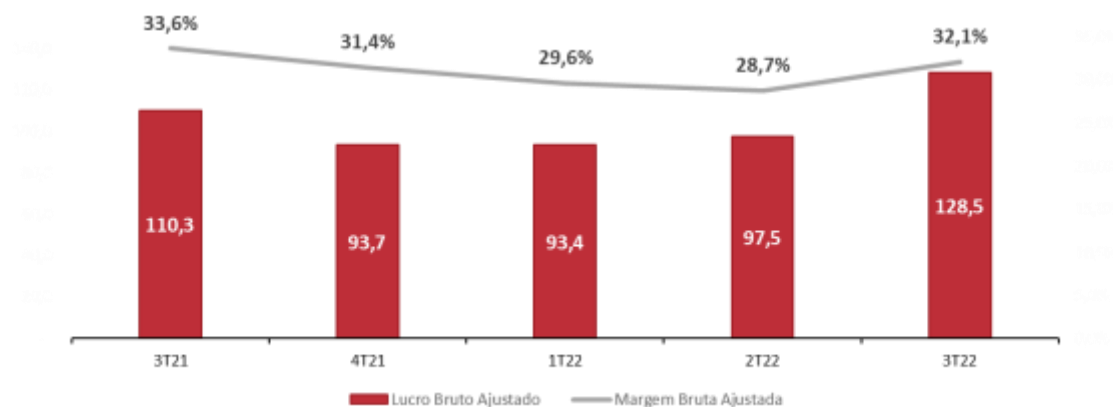
Comparação anual:

	2022	2021	Δ %
Custo dos imóveis vendidos (R\$ milhões)	(-762,7)	(-663,8)	14,9%
% da receita líquida	-72,2%	-68,2%	-4 pp

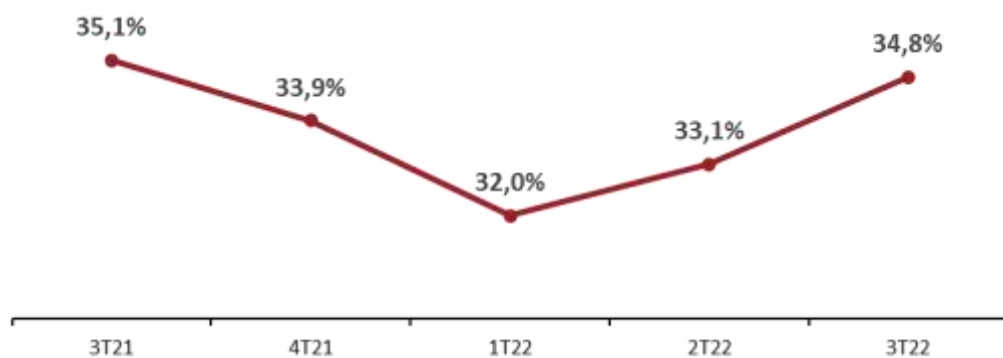


LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

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



MARGEM REF (%)



RESULTADOS 3T22

No 3T22 o lucro bruto ajustado de juros capitalizados atingiu R\$ 128,5 milhões. No acumulado do ano, o valor se encontra em R\$ 319,4 milhões.

Após um período de pressão na margem bruta devido ao aumento de preços de material de construção, o trabalho de repasse gradual da inflação de custos nos preços de venda apresentou efeito positivo no terceiro trimestre. Com isso, a margem bruta ajustada subiu 3,4 pontos percentuais, de 28,7% no 2T22 para 32,1% no 3T22. A Companhia continua trabalhando na mesma direção, buscando evolução gradual e progressiva em suas margens.

Conforme detalhado na nota explicativa “20. Receitas de vendas a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar”, este trimestre traz novamente uma indicação positiva em relação à margem do resultado de exercícios futuros (margem REF). Enquanto a margem REF do 2T22 apresentava 33,1%, a do 3T22 traz uma margem REF de 34,8% para os resultados a apropriar, um aumento de 1,7 p.p.

Durante os últimos trimestres, a Companhia realizou diversas ações com o objetivo de recuperar suas margens históricas. Uma das ações é o já mencionado repasse gradual da inflação nos preços de vendas dos produtos em construção. A Companhia também procurou precificar os lançamentos considerando os orçamentos de construção atualizados de modo a obter margens mais altas. O reconhecimento nos resultados da Companhia dessas novas vendas tem um peso maior na medida em que as obras avançam (POC), sendo que o aumento das margens no 3T22 comparado ao do 2T22 indica a assertividade das ações da Companhia.

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

Comparação trimestral:

	3T22	2T22	Δ %	3T21	Δ %
Lucro bruto ajustado (R\$ milhões)	128,5	97,5	31,9%	110,3	16,5%
Margem bruta ajustada	32,1%	28,7%	3,4 pp	33,6%	-1,5 pp

Comparação do acumulado do ano:

	2022	2021	Δ %
Lucro bruto ajustado (R\$ milhões)	319,4	329,2	-3,0%
Margem bruta ajustada	30,3%	33,8%	-3,6 pp



DESPESAS OPERACIONAIS

Durante os nove primeiros meses de 2022, as despesas comerciais apresentaram aumento de 0,4% em relação ao ano anterior, enquanto as vendas líquidas obtiveram aumento de 14,6% no mesmo período, confirmando mais uma vez a eficiência da Companhia no processo de aquisição de clientes. As despesas comerciais passaram de 11,6% da receita no 3T21, para 11,2% no 3T22.

O valor superior de despesas administrativas no 3T22 em relação ao 3T21 se deve, principalmente, a um ajuste de provisão realizado na linha de garantias sobre contratos de construção em 2021. Porém, em relação ao 2T22, a proporção de despesas administrativas sobre receita se manteve nos mesmos 6,2% no 3T22.

Comparação trimestral:

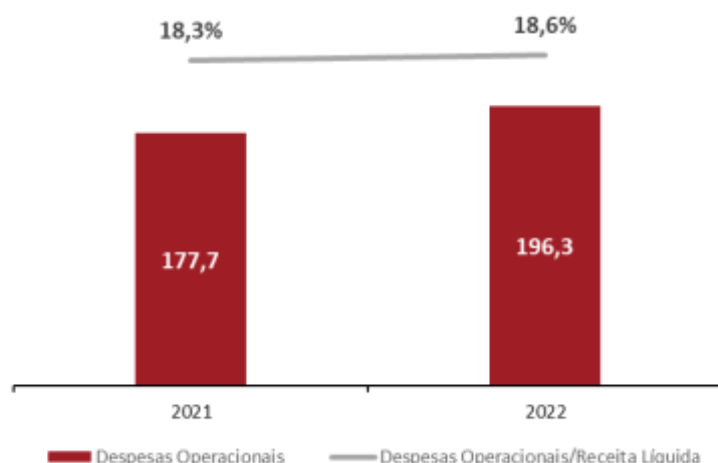
	3T22	2T22	Δ %	3T21	Δ %
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS (R\$ milhões)	(-73,8)	(-63,7)	15,9%	(-54,9)	34,4%
Despesas comerciais (R\$ milhões)	(-44,9)	(-39,9)	12,4%	(-38,1)	17,7%
Despesas administrativas (R\$ milhões)	(-24,8)	(-21,1)	17,3%	(-16,3)	51,9%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas (R\$ milhões)	(-4,2)	(-2,7)	55,9%	(-0,5)	687,1%
% Receita líquida	-18,4%	-18,8%	0,3 pp	-16,8%	-1,7 pp

Comparação do acumulado do ano:

	2022	2021	Δ %
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS (R\$ milhões)	(-196,3)	(-177,7)	10,4%
Despesas comerciais (R\$ milhões)	(-118,3)	(-117,8)	0,4%
Despesas administrativas (R\$ milhões)	(-67,0)	(-57,6)	16,4%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas (R\$ milhões)	(-11,0)	(-2,4)	362,8%
% Receita líquida	-18,6%	-18,3%	-0,3 pp

Despesas Operacionais

(R\$ MILHÕES)



RESULTADOS 3T22

RESULTADO OPERACIONAL

O resultado operacional atingiu R\$ 43,2 milhões no 3T22 e R\$ 96,8 milhões nos nove meses de 2022, com margens operacionais de, respectivamente, 10,8% e 9,2%.

Comparação trimestral:

	3T22	2T22	Δ %	3T21	Δ %
Resultado operacional	43,2	24,8	74,0%	48,2	-10,4%
Margem operacional	10,8%	7,3%	3,5 pp	14,7%	-3,9 pp

Comparação do acumulado do ano:

	2022	2021	Δ %
Resultado operacional	96,8	131,5	-26,4%
Margem operacional	9,2%	13,5%	-4,3 pp

RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro da Companhia no trimestre foi de R\$ 1,2 milhões, revertendo o resultado negativo do 3T21, enquanto o resultado acumulado do ano foi de R\$ 3,8 milhões. Apesar de as despesas financeiras terem crescido R\$ 4,5 milhões entre o 3T21 e 3T22 devido ao aumento da dívida corporativa, as receitas financeiras aumentaram R\$ 7,1 milhões no mesmo período, principalmente pela linha de rendimentos de aplicações financeiras, a qual teve aumento de R\$ 5,3 milhões.

Comparação trimestral:

	3T22	2T22	Δ %	3T21	Δ %
RECEITAS (DESPESAS) FINANCEIRAS (R\$ milhões)	1,2	1,4	-14,0%	(-1,4)	-189,5%
Despesas financeiras (R\$ milhões)	(-7,4)	(-6,0)	22,8%	(-2,9)	151,4%
Receitas financeiras (R\$ milhões)	8,7	7,5	15,7%	1,6	455,6%

Comparação do acumulado do ano:

	2022	2021	Δ %
RECEITAS (DESPESAS) FINANCEIRAS (R\$ milhões)	3,8	(-3,8)	-200,9%
Despesas financeiras (R\$ milhões)	(-17,8)	(-7,7)	133,0%
Receitas financeiras (R\$ milhões)	21,6	3,9	457,9%



RESULTADOS 3T22

RESULTADO ANTES DO IR E DA CS

O resultado antes do imposto de renda e da contribuição social totalizou R\$ 44,4 milhões de lucro no 3T22 e R\$ 100,6 milhões no acumulado de 2022, representando uma queda de 3,6 p.p. na comparação entre os nove primeiros meses de 2021 e 2022.

Comparação trimestral:

	3T22	2T22	Δ %	3T21	Δ %
Result. antes da contrib. social e imp. de renda (R\$ milhões)	44,4	26,3	69,2%	46,8	-5,1%
% Receita Líquida	10,6%	7,6%	3 pp	13,9%	-3,3 pp

Comparação do acumulado do ano:

	2022	2021	Δ %
Result. antes da contrib. social e imp. de renda (R\$ milhões)	100,6	127,8	-21,2%
% Receita Líquida	9,5%	13%	-3,6 pp

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O imposto de renda e contribuição social no 3T22 foi R\$ 3,0 milhões maior que no 2T22, devido a um maior volume de recebimentos no período.

Comparação trimestral:

	3T22	2T22	Δ %	3T21	Δ %
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (R\$ milhões)	(-9,9)	(-6,9)	42,8%	(-6,7)	46,5%
Imposto de renda e contribuição social - corrente (R\$ milhões)	(-8,5)	(-7,1)	20,8%	(-6,5)	30,8%
Imposto de renda e contribuição social - diferido (R\$ milhões)	(-1,3)	0,2	-979,4%	(-0,2)	517,5%

Comparação do acumulado do ano:

	2022	2021	Δ %
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (R\$ milhões)	(-24,7)	(-20,1)	23,0%
Imposto de renda e contribuição social - corrente (R\$ milhões)	(-22,3)	(-18,6)	19,7%
Imposto de renda e contribuição social - diferido (R\$ milhões)	(-2,4)	(-1,5)	64,8%



LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

O lucro líquido atingiu R\$ 34,5 milhões no 3T22 e R\$ 75,9 milhões no acumulado de 2022. A Companhia vem gradualmente repassando a inflação da matéria prima ao preço de venda das unidades em estoque e dos lançamentos, buscando crescimento de margem bruta e de margem líquida. Com isso, no 3T22, a margem líquida cresceu 2,9 p.p. em relação ao 2T22.

Comparação trimestral:

	3T22	2T22	Δ %	3T21	Δ %
Lucro líquido (R\$ milhões)	34,5	19,3	78,6%	40,1	-13,8%
Margem líquida	8,6%	5,7%	2,9 pp	12,2%	-3,6 pp

Comparação do acumulado do ano:

	2022	2021	Δ %
Lucro líquido (R\$ milhões)	75,9	107,7	-29,5%
Margem líquida	7,2%	11,1%	-3,9 pp

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



RESULTADOS 3T22

EBITDA

A Companhia apresentou EBITDA ajustado de juros capitalizados de R\$ 60,3 milhões, o que representa uma margem de 15,1% e um crescimento de 3,5% em relação aos R\$ 58,3 milhões registrados no 3T21.

EBITA (em reais mil, exceto quando especificado)	3T22	3T21	3T22 x 3T21	2022	2021	2022 x 2021
Lucro líquido do exercício	34.534	40.062	-13,8%	75.894	107.664	-29,5%
(+) Depreciação e amortização	5.622	2.955	90,2%	17.562	14.643	19,9%
(+) Imposto de renda e contribuição social	9.879	6.744	46,5%	24.724	20.099	23,0%
(+) Despesas financeiras, líquidas	-1.244	1.390	-189,5%	-3.808	3.773	-200,9%
EBITDA	48.791	51.151	-4,6%	114.372	146.179	-21,8%
Encargos financeiros apropriados (juros financiamento) ¹	11.542	7.163	61,1%	26.314	19.951	31,9%
EBITDA ajustado²	60.333	58.314	3,5%	140.686	166.130	-15,3%
Margem EBITDA ajustado (%)	15,1%	17,8%	-2,7 pp	13,3%	17,1%	-3,7 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.

PRINCIPAIS DESTAQUES PATRIMONIAIS

ENDIVIDAMENTO

Em 30/09/2022, a dívida bruta somava R\$ 465,2 milhões. Considerando caixa, equivalentes de caixa de R\$ 285,5 milhões, a dívida líquida atingiu R\$ 179,8 milhões ao final do 3T22. A relação dívida líquida sobre patrimônio líquido ficou em 46,9% em 30 de setembro de 2022. Esses números de endividamento não incluem arrendamentos a pagar.

Dívida Líquida (R\$ mil)	30/09/2022	31/12/2021	Var. %
Circulante	105.598	59.793	76,6%
Não Circulante	359.638	346.177	3,9%
Dívida Bruta	465.236	405.970	14,6%
Caixa e Equivalentes de Caixa	285.467	291.371	-2,0%
Dívida Líquida	179.768	114.599	56,9%
Patrimônio Líquido	383.668	317.223	20,9%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	46,9%	36,1%	10,7 pp
Grau de Alavancagem [DL / (DL + PL)]	31,9%	26,5%	5,4 pp



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\$ 9,8 milhões no 3T22.

Geração de Caixa (em milhares de reais)	1T22	2T22	3T22	2022
Dívida Líquida no início do período	114.599	135.686	169.947	114.599
Dívida Líquida no final do período	135.686	169.947	179.768	179.768
Variação Dívida Líquida	(21.087)	(34.261)	(9.821)	(65.169)
(+) Dividendos	-	32.083	-	32.083
(+) Recompra de Ações	7.691	1.872	-	9.563
Geração/Consumo de Caixa Operacional	(13.396)	(307)	(9.821)	(23.523)

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 30 de setembro de 2022, o Patrimônio Líquido totalizou R\$ 383,7 milhões, 17,0% acima dos R\$ 328,0 milhões de 30 de setembro de 2021. A rentabilidade sobre patrimônio líquido médio atingiu 29,0% para os últimos 12 meses, um dos melhores do setor ao considerarmos os resultados das empresas de capital aberto.

RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os auditores independentes da Grant Thornton Brasil não prestaram, durante o período de nove meses findos em 30 de setembro de 2022, outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. A política da empresa na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.



ANEXOS

ANEXO 1 – BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO (em R\$ mil, exceto %)	30/09/2022	AV	31/12/2021	AV	AH
ATIVO CIRCULANTE	1.288.662	87,8%	1.144.108	90,2%	12,6%
Caixa e equivalentes de caixa	191.167	13,0%	200.338	15,8%	-4,6%
Aplicações financeiras com restrições	94.300	6,4%	91.033	7,2%	3,6%
Contas a receber	196.391	13,4%	154.009	12,1%	27,5%
Imóveis a comercializar	757.017	51,6%	666.014	52,5%	13,7%
Tributos a recuperar	8.943	0,6%	4.993	0,4%	79,1%
Outros créditos	40.844	2,8%	27.721	2,2%	47,3%
ATIVO NÃO CIRCULANTE	179.090	12,2%	124.409	9,8%	44,0%
Contas a receber	121.870	8,3%	64.188	5,1%	89,9%
Imóveis a comercializar	35.644	2,4%	44.236	3,5%	-19,4%
Partes relacionadas	-	0,0%	-	0,0%	0,0%
Investimentos	1.993	0,1%	1.998	0,2%	-0,3%
Ativos de direito de uso	4.733	0,3%	2.912	0,2%	62,5%
Imobilizado	11.729	0,8%	10.072	0,8%	16,5%
Intangível	3.121	0,2%	1.003	0,1%	211,2%
TOTAL DO ATIVO	1.467.752	100,0%	1.268.517	100,0%	15,7%



RESULTADOS 3T22

PASSIVO (em R\$ mil, exceto %)	30/09/2022	AV	31/12/2021	AV	AH
PASSIVO CIRCULANTE	285.905	19,5%	239.360	18,9%	19,4%
Empréstimos e financiamentos	56.744	3,9%	35.260	2,8%	60,9%
Debêntures	48.854	3,3%	24.533	1,9%	99,1%
Fornecedores	45.778	3,1%	37.743	3,0%	21,3%
Credores a pagar por aquisição de imóveis	51.638	3,5%	33.243	2,6%	55,3%
Obrigações trabalhistas e sociais	23.889	1,6%	19.151	1,5%	24,7%
Obrigações tributárias	10.459	0,7%	8.998	0,7%	16,2%
Adiantamentos de clientes	29.079	2,0%	19.956	1,6%	45,7%
Impostos e contribuições diferidos	8.370	0,6%	6.303	0,5%	32,8%
Partes relacionadas	2.517	0,2%	13.600	1,1%	-81,5%
Provisão para garantia	6.596	0,4%	5.225	0,4%	26,2%
Provisão para distratos	678	0,0%	1.820	0,1%	-62,7%
Dividendos a pagar	-	0,0%	32.083	2,5%	-100,0%
Arrendamentos a pagar	1.303	0,1%	1.445	0,1%	-9,8%
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	798.179	54,4%	711.934	56,1%	12,1%
Empréstimos e financiamentos	359.638	24,5%	310.177	24,5%	15,9%
Debêntures	-	0,0%	36.000	2,8%	-100,0%
Credores a pagar por aquisição de imóveis	405.161	27,6%	342.095	27,0%	18,4%
Provisão para garantia	13.771	0,9%	10.600	0,8%	29,9%
Impostos e contribuições diferidos	5.687	0,4%	2.711	0,2%	109,8%
Partes relacionadas	1.989	0,1%	1.906	0,2%	4,4%
Outros débitos com terceiros - SCP's	8.737	0,6%	7.061	0,6%	23,7%
Provisão para contingências	735	0,1%	112	0,0%	556,3%
Provisões para perdas em investimentos	-	0,0%	-	0,0%	0,0%
Arrendamentos a pagar	2.461	0,2%	1.272	0,1%	93,5%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	383.668	26,1%	317.223	25,0%	20,9%
Capital social	168.231	11,5%	93.231	7,3%	80,4%
Ações em tesouraria	(19.184)	-1,3%	(8.175)	-0,6%	134,7%
Reserva de capital	2.428	0,2%	867	0,1%	180,0%
Transação de capital entre sócios	(14.547)	-1,0%	(14.547)	-1,1%	0,0%
Reservas de lucros	246.756	16,8%	245.862	19,4%	0,4%
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas cor	383.684	26,1%	317.238	25,0%	20,9%
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas não	(16)	0,0%	(15)	0,0%	6,7%
Patrimônio líquido	383.668	26,1%	317.223	25,0%	20,9%
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.467.752	100,0%	1.268.517	100,0%	15,7%



ANEXO 2 – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

(em R\$ mil, exceto %)	3T22	3T21	3T22 x 3T21	2022	2021	2022 x 2021
RECEITA LÍQUIDA	400.412	327.959	22,1%	1.055.861	973.052	8,5%
CUSTOS DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS	(283.422)	(224.821)	26,1%	(762.745)	(663.768)	14,9%
% Receita Líquida	-70,8%	-68,6%	-2,2 pp	-72,2%	-68,2%	-4 pp
LUCRO BRUTO	116.990	103.138	13,4%	293.115	309.283	-5,2%
Margem Bruta	29,2%	31,4%	-2,2 pp	27,8%	31,8%	-4 pp
DESPESAS (RECEITAS) OPERACIONAIS	(73.822)	(54.942)	34,4%	(196.307)	(177.748)	10,4%
Despesas comerciais	(44.862)	(38.108)	17,7%	(118.261)	(117.812)	0,4%
Despesas gerais e administrativas	(24.760)	(16.300)	51,9%	(67.012)	(57.551)	16,4%
Resultado da Equivalência Patrimonial	(3)	(0)	-	(5)	1	-
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(4.196)	(533)	687,3%	(11.029)	(2.385)	362,5%
% Receita Líquida	-18,4%	-16,8%	-1,7 pp	-18,6%	-18,3%	-0,3 pp
RESULTADO OPERACIONAL	43.169	48.196	-10,4%	96.809	131.535	-26,4%
Magem Operacional	10,8%	14,7%	-3,9 pp	9,2%	13,5%	-4,3 pp
RECEITAS (DESPESAS) FINANCEIRAS	1.244	(1.390)	-189,5%	3.808	(3.773)	-200,9%
Receitas financeiras	8.659	1.558	455,6%	21.637	3.878	457,9%
Despesas financeiras	(7.415)	(2.949)	151,4%	(17.829)	(7.651)	133,0%
% Receita Líquida	0,3%	-0,4%	0,7 pp	0,4%	-0,4%	0,7 pp
RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	44.413	46.806	-5,1%	100.617	127.763	-21,2%
% Receita Líquida	11,1%	14,3%	-3,2 pp	9,5%	13,1%	-3,6 pp
Imposto de renda e contribuição social	(9.879)	(6.744)	46,5%	(24.724)	(20.099)	23,0%
Imposto de renda e contribuição social - corrente	(8.538)	(6.526)	30,8%	(22.325)	(18.643)	19,7%
Imposto de renda e contribuição social - diferido	(1.341)	(217)	517,5%	(2.399)	(1.456)	64,8%
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	34.534	40.062	-13,8%	75.894	107.663	-29,5%
Margem Líquida	8,6%	12,2%	-3,6 pp	7,2%	11,1%	-3,9 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	-	108.144.622	(108.144.622)	-100,0%	-	109.242.622	(109.242.622)	-100,0%	
Mai	185.405.469	109.163.471	76.241.997	69,8%	185.405.469	109.163.471	76.241.997	69,8%	
Jun	208.730.189	135.121.412	73.608.777	54,5%	208.730.189	135.311.111	73.419.078	54,3%	
2º Tri	394.135.658	352.429.505	41.706.152	11,8%	394.135.658	353.717.204	40.418.453	11,4%	
Acum. 6 meses	650.508.003	454.947.907	195.560.095	43,0%	661.746.605	456.235.606	205.510.998	45,0%	
Jul	132.004.573	158.886.418	(26.881.845)	-16,9%	150.917.366	159.278.566	(8.361.201)	-5,2%	
Ago	72.162.434	136.523.697	(64.361.263)	-47,1%	77.247.706	138.602.337	(61.354.631)	-44,3%	
Set	194.582.630	142.552.666	52.029.964	36,5%	195.644.605	142.552.666	53.091.939	37,2%	
3º Tri	398.749.637	437.962.781	(39.213.144)	-9,0%	423.809.677	440.433.570	(16.623.893)	-3,8%	
Acum. 9 meses	1.049.257.639	892.910.688	156.346.951	17,5%	1.085.556.282	896.669.176	188.887.106	21,1%	
Out	ND	81.088.617	ND		ND	81.088.617	ND		
Nov	ND	122.144.845	ND		ND	123.060.709	ND		
Dez	ND	361.217.171	ND		ND	361.217.171	ND		
4º Tri	ND	564.450.632	ND		ND	565.366.496	ND		
Acum. 12 meses	ND	1.457.361.320	ND		ND	1.462.035.672	ND		

*ND = Não divulgado

ANEXO 4 – VENDAS

Período	Unidades Vendidas Plano&Plano									
	Vendas Brutas		A.H.		Distratos		A.H.		Vendas Líquidas	
	2022	2021	Unid.	(%)	2022	2021	Unid.	(%)	2022	2021
Jan	559	331	228	68,9%	(29)	(44)	15	-34,1%	530	287
Fev	635	486	149	30,7%	(71)	(45)	(26)	57,8%	564	441
Mar	893	1.240	(347)	-28,0%	(47)	(52)	5	-9,6%	846	1.188
1º Tri	2.087	2.057	30	1,5%	(147)	(141)	(6)	4,3%	1.940	1.916
Abr	634	589	45	7,6%	(31)	(86)	55	-64,0%	603	503
Mai	643	755	(112)	-14,8%	(65)	(69)	4	-5,8%	578	686
Jun	812	879	(67)	-7,6%	(43)	(81)	38	-46,9%	769	798
2º Tri	2.089	2.223	(134)	-6,0%	(139)	(236)	97	-41,1%	1.950	1.987
Acum. 6 meses	4.176	4.280	(104)	-2,4%	(286)	(377)	91	-24,1%	3.890	3.903
Jul	567	591	(24)	-4,1%	(50)	(107)	57	-53,3%	517	484
Ago	855	566	289	51,1%	(102)	(55)	(47)	85,5%	753	511
Set	902	779	123	15,8%	(59)	(33)	(26)	78,8%	843	746
3º Tri	2.324	1.936	388	20,0%	(211)	(195)	(16)	8,2%	2.113	1.741
Acum. 9 meses	6.500	6.216	284	4,6%	(497)	(572)	75	-13,1%	6.003	5.644
Out	ND	526	ND		ND	(96)	ND		ND	430
Nov	ND	615	ND		ND	(73)	ND		ND	542
Dez	ND	662	ND		ND	(16)	ND		ND	646
4º Tri	ND	1.803	ND		ND	(185)	ND		ND	1.618
Acum. 12 meses	ND	8.019	ND		ND	(757)	ND		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**