

PRÉVIA OPERACIONAL 4T23

Listada no Novo Mercado da B3 | PLPL3



VENDAS RECORDE EM 2023,
R\$ 3,1 BILHÕES (+81,5% SOBRE 2022)



LANÇAMENTOS RECORDE EM 2023,
R\$ 3,3 BILHÕES (+85,2% SOBRE 2022)



VENDAS RECORDE NO 4T23,
R\$ 1,3 BILHÃO (+152,1% SOBRE 4T22)



LANÇAMENTOS RECORDE NO 4T23,
R\$ 1,7 BILHÃO (+135,8% SOBRE 4T22)



GERAÇÃO DE CAIXA DE
R\$ 262,4 MILHÕES EM 2023

São Paulo, 16 de janeiro de 2024 - A Plano&Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. (B3: PLPL3), comunica a prévia de seus resultados operacionais do 4º trimestre de 2023 (4T23), em comparação ao mesmo período de 2022 (4T22).

Os dados divulgados nesta prévia estão sujeitos à revisão da auditoria e eventual alteração. Os resultados financeiros completos serão divulgados oportunamente e podem ser influenciados por diversos fatores, tais como políticas de preços, custos de construção, condições de financiamento, entre outros.



VENDAS.

As vendas líquidas (100% **Plano&Plano**), contratadas ao longo de 2023, somadas as unidades voltadas para o mercado privado e as vendas das 3.640 unidades no âmbito do Pode Entrar, compreenderam um total de R\$ 3.071 milhões, valor 81,7% superior ao apresentado no mesmo período de 2022. Com isso 2023 se torna o melhor ano da história, no quesito vendas, para a **Plano&Plano**.

Olhando para as vendas líquidas contratadas no 4T23, o total foi de R\$ 1.307 milhões, valor 152,1% superior ao registrado no 4T22 (R\$ 519 milhões). Ao comparar com o 3T23 a Companhia obteve um aumento de 105%. Este resultado estabelece o 4T23 como o melhor trimestre de vendas na história para a **Plano&Plano**.

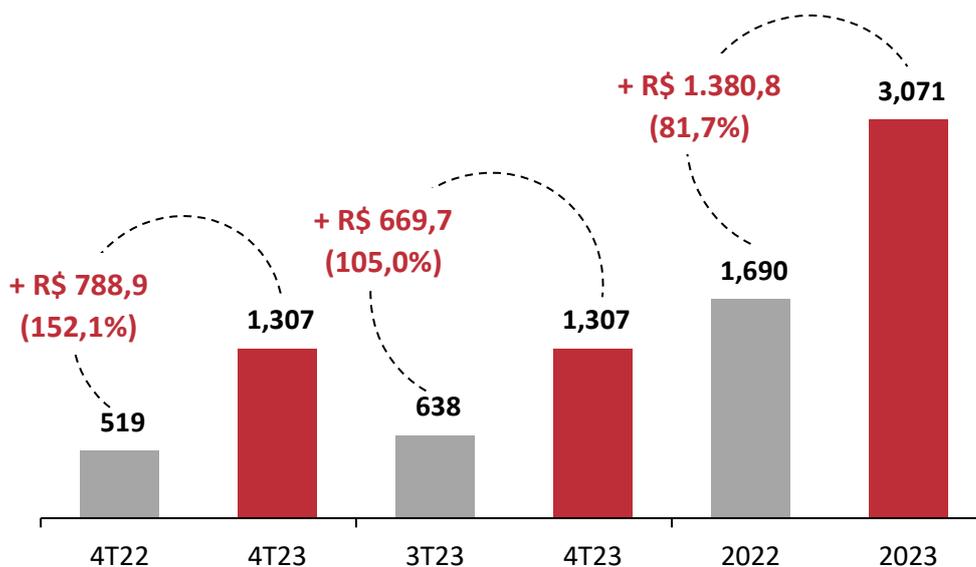
Quanto ao preço médio das unidades comercializadas, o 4T23 registrou R\$ 208,6 mil, um aumento de 3,9% em comparação ao mesmo período do ano anterior. No acumulado do ano de 2023 o preço médio ficou em R\$ 212,4 mil, apresentando um crescimento de 7,9% frente aos R\$196,9 mil registrados no mesmo período do ano anterior. Os preços médios do 4T23, bem como do acumulado do ano, estão influenciados pelo preço médio das vendas no âmbito do Pode Entrar (R\$ 190,1 mil), que são inferiores aos praticados no mercado privado.



	4T23	3T23	Δ %	4T22	Δ %	2023	2022	Δ %
Vendas Contratadas Brutas (R\$ mil)	1.366.141	746.323	83,0%	542.108	152,0%	3.364.027	1.807.205	86,1%
Vendas Contratadas Brutas (Unidades)	6.547	3.450	89,8%	2.700	142,5%	15.869	9.200	72,5%
Distratos (R\$ mil)	58.684	108.547	-45,9%	23.572	149,0%	293.169	117.137	150,3%
Distratos (Unidades)	279	518	-46,1%	118	136,4%	1.411	615	129,4%
Vendas Líquidas 100% Plano&Plano (R\$ mil)	1.307.457	637.776	105,0%	518.536	152,1%	3.070.858	1.690.068	81,7%
Vendas Líquidas 100% Plano&Plano (Unid.)	6.268	2.932	113,8%	2.582	142,8%	14.458	8.585	68,4%
Preço Venda Médio (R\$ mil / unid.)	208,6	217,5	-4,1%	200,8	3,9%	212,4	196,9	7,9%
% Distratos / Vendas Brutas	4,3%	14,5%	-10,2 pp	4,3%	-0,1 pp	8,7%	6,5%	2,2 pp

VENDAS LÍQUIDAS TOTAIS

(100% PLANO&PLANO - R\$ MILHÕES)



Quando analisamos as vendas ao mercado privado da **Plano&Plano**, ou seja, sem considerar as vendas relacionadas ao Pode Entrar, as vendas líquidas (100% **Plano&Plano**) contratadas no 4T23 alcançaram R\$ 616 milhões, valor 18,7% superior ao registrado no 4T22 (R\$ 519 milhões).

Ao comparar com o 3T23 a Companhia teve uma pequena redução de 3,5%.

No acumulado do ano a Companhia registrou R\$2.379 milhões de vendas líquidas, valor 40,8% superior ao apresentado no mesmo período de 2022.

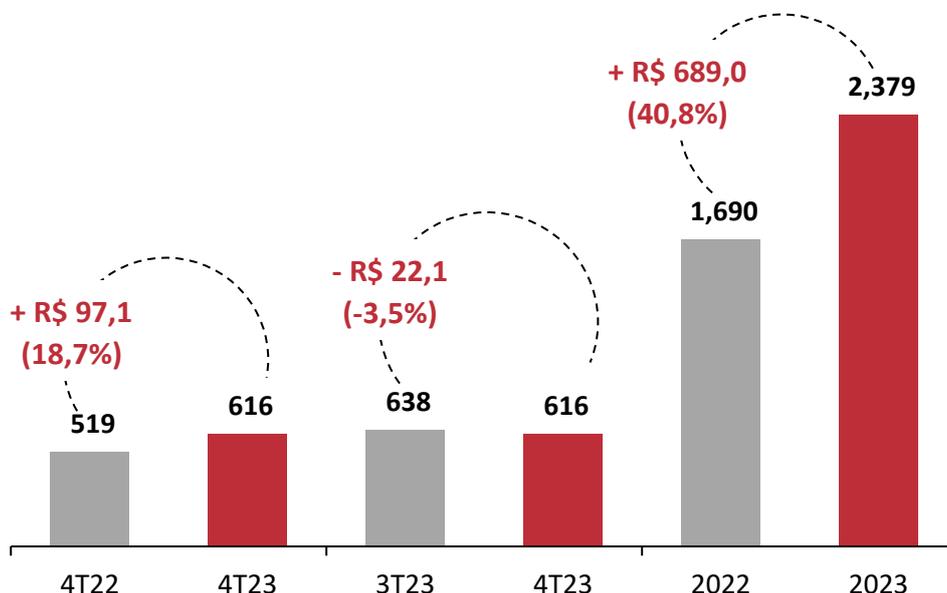
Quanto ao preço médio das unidades comercializadas, sem considerar a influência das unidades vendidas no âmbito do Pode Entrar, o 4T23 registrou R\$ 234,3 mil, um aumento de 16,7% em comparação ao mesmo período do ano anterior. No acumulado do ano de 2023 o preço médio ficou em R\$ 219,9 mil, apresentando um crescimento de 11,7% frente aos R\$196,9 mil registrados no mesmo período do ano anterior.

	4T23	3T23	Δ %	4T22	Δ %	2023	2022	Δ %
Vendas Contratadas Brutas (R\$ mil)	674.334	746.323	-9,6%	542.108	24,4%	2.672.220	1.807.205	47,9%
Vendas Contratadas Brutas (Unidades)	2.907	3.450	-15,7%	2.700	7,7%	12.229	9.200	32,9%
Distratos (R\$ mil)	58.684	108.547	-45,9%	23.572	149,0%	293.169	117.137	150,3%
Distratos (Unidades)	279	518	-46,1%	118	136,4%	1.411	615	129,4%
Vendas Líquidas 100% Plano&Plano (R\$ mil)	615.651	637.776	-3,5%	518.536	18,7%	2.379.052	1.690.068	40,8%
Vendas Líquidas 100% Plano&Plano (Unid.)	2.628	2.932	-10,4%	2.582	1,8%	10.818	8.585	26,0%
Preço Venda Médio (R\$ mil / unid.)	234,3	217,5	7,7%	200,8	16,7%	219,9	196,9	11,7%
% Distratos / Vendas Brutas	8,7%	14,5%	-5,8 pp	4,3%	4,4 pp	11,0%	6,5%	4,5 pp



VENDAS LÍQUIDAS MERCADO PRIVADO

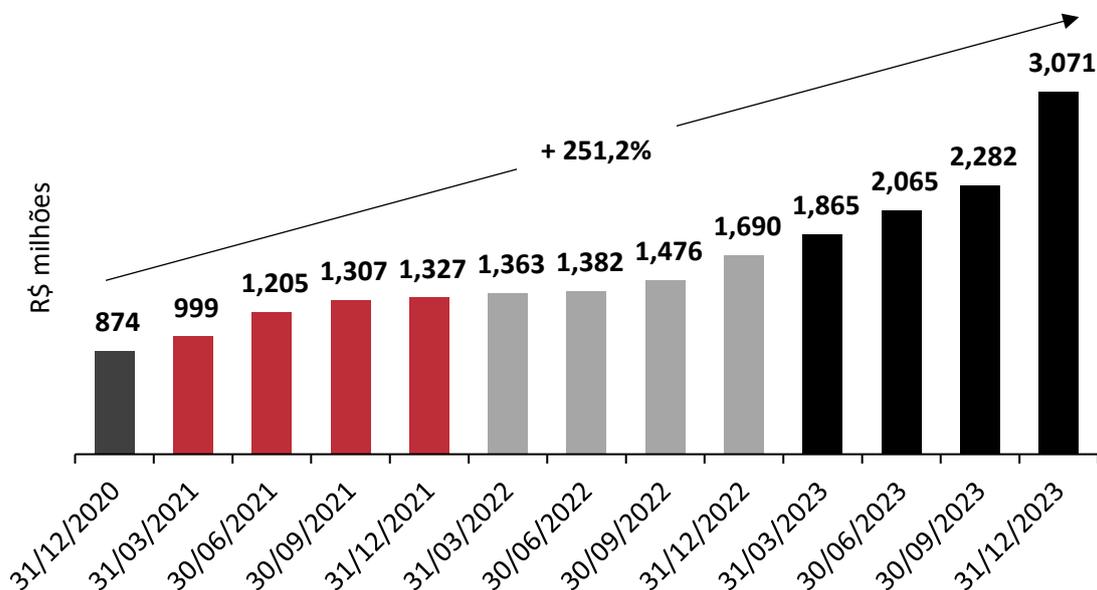
(100% PLANO&PLANO - R\$ MILHÕES)



HISTÓRICO DE VENDAS LÍQUIDAS ACUMULADAS.

(NOS ÚLTIMOS DOZE MESES)

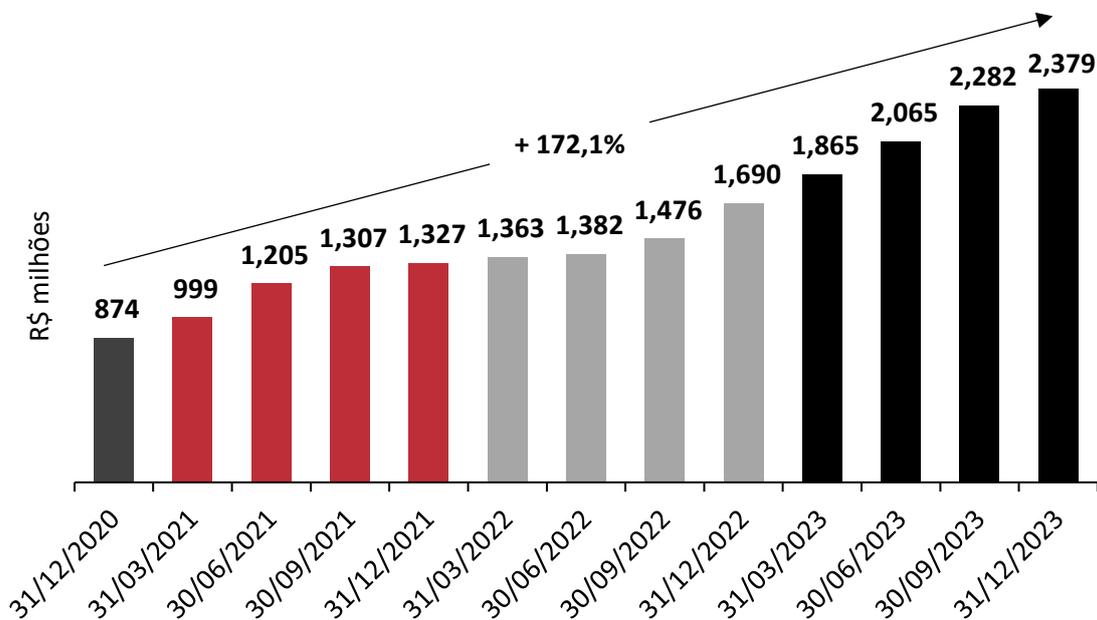
VENDAS UDM TOTAL



Nos últimos períodos, a empresa registrou um crescimento sustentável e constante em suas vendas líquidas. Ao considerarmos a vendas contratadas no mercado privado e no Pode Entrar, no critério de vendas líquidas dos últimos doze meses, desde 31/12/2020 a Companhia cresceu a uma taxa composta de 11,0% ao trimestre ou 52,0% ao ano, acumulando 251,2% no período de 12 trimestres.

Levando em conta apenas as vendas líquidas no mercado privado, ou seja, sem considerar as vendas contratadas no Pode Entrar, a taxa composta de crescimento é de 8,7% ao trimestre ou 39,6% ao ano, acumulando um total de 172,1% ao longo de 12 trimestres, conforme demonstrado abaixo.

VENDAS UDM MERCADO PRIVADO



LANÇAMENTOS.

Somando-se os lançamentos no mercado privado e do Pode Entrar, no ano de 2023, a Companhia realizou 28 lançamentos, o que proporcionou um volume geral de vendas (VGV 100%P&P) recorde de R\$ 3.344 milhões, incluindo permuta física. Esse valor é 85,5% maior em relação aos R\$ 1.805 milhões lançados em 2022.

No quarto trimestre, a Companhia realizou 12 lançamentos proporcionando um volume geral de vendas (VGV 100%P&P), também recorde, de R\$1.697 milhões, incluindo permuta física.

Quanto ao VGV % P&P o 4T23 registrou R\$ 1.432 milhões, valor 117,6% maior em relação aos R\$ 658 milhões obtidos no 4T22.

Em relação ao acumulado do ano o total de lançamentos foi de R\$ 2.946 milhões, valor 72,5% maior do que o registrado no mesmo período do ano anterior.

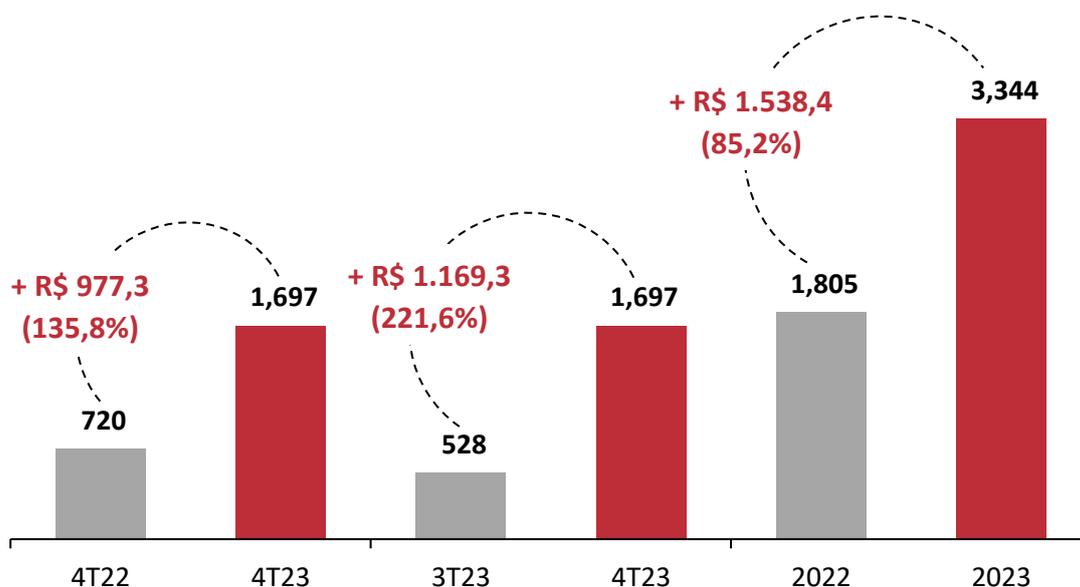
No 4T23 o preço médio dos lançamentos registrou R\$245,8 mil, um aumento de 18,1% em comparação ao mesmo período do ano anterior. No acumulado de 2023 o valor ficou em R\$ 246,8 mil, valor 19,3% maior do acumulado do mesmo período do ano anterior.



	4T23	3T23	Δ %	4T22	Δ %	2023	2022	Δ %
Lançamentos (fases)	12	5	140,0%	8	50,0%	28	22	27,3%
VGV 100% Plano&Plano (R\$ mil)	1.697.004	527.706	221,6%	719.724	135,8%	3.343.672	1.805.280	85,2%
Unidades	6.904	1.698	306,6%	3.458	99,7%	13.546	8.728	55,2%
Preço Venda Médio (R\$/mil/unid)	245,8	310,8	-20,9%	208,1	18,1%	246,8	206,8	19,3%
Média de Unidades por Lanç.	575	340	69,4%	432	33,1%	484	397	21,9%
VGV % Plano&Plano (R\$ mil)	1.432.295	485.018	195,3%	658.283	117,6%	2.946.319	1.707.595	72,5%
Participação % Plano&Plano	84,4%	91,9%	-7,5 pp	91,5%	-7,1 pp	88,1%	94,6%	-6,5 pp

LANÇAMENTOS TOTAIS

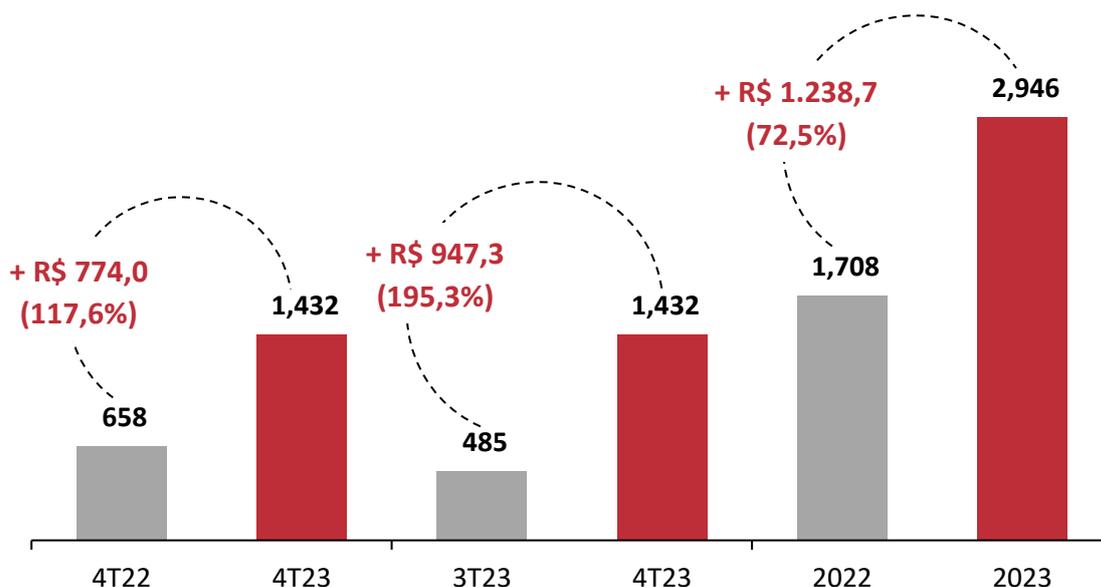
(100% PLANO&PLANO - R\$ MILHÕES)



LANÇAMENTOS TOTAIS

(% PLANO&PLANO - R\$ MILHÕES)

PRÉVIA OPERACIONAL



Levando em consideração apenas os lançamentos no mercado privado, ou seja, sem considerar o Pode Entrar, o 4T23 registrou 8 lançamentos, o que proporcionou um volume geral de vendas (VGV 100%P&P) de R\$1.005 milhões, incluindo permuta física. Esse valor é 39,7% maior em relação aos R\$ 720 milhões lançados no 4T22. No acumulado do ano o total de lançamentos ficou em R\$ 2.652 milhões. Isso evidencia que mesmo sem o Pode Entrar, o 4T23 e o acumulado do ano de 2023 já seriam, respectivamente, o melhor trimestre e ano da história da Companhia em lançamentos.

Quanto ao VGV % P&P o 4T23 registrou R\$ 866 milhões, valor 31,5% maior em relação aos R\$ 658 milhões obtidos no 4T22. Em relação ao acumulado do ano o total de lançamentos foi de R\$ 2.380 milhões, valor 39,4% maior do que o registrado no mesmo período do ano anterior.

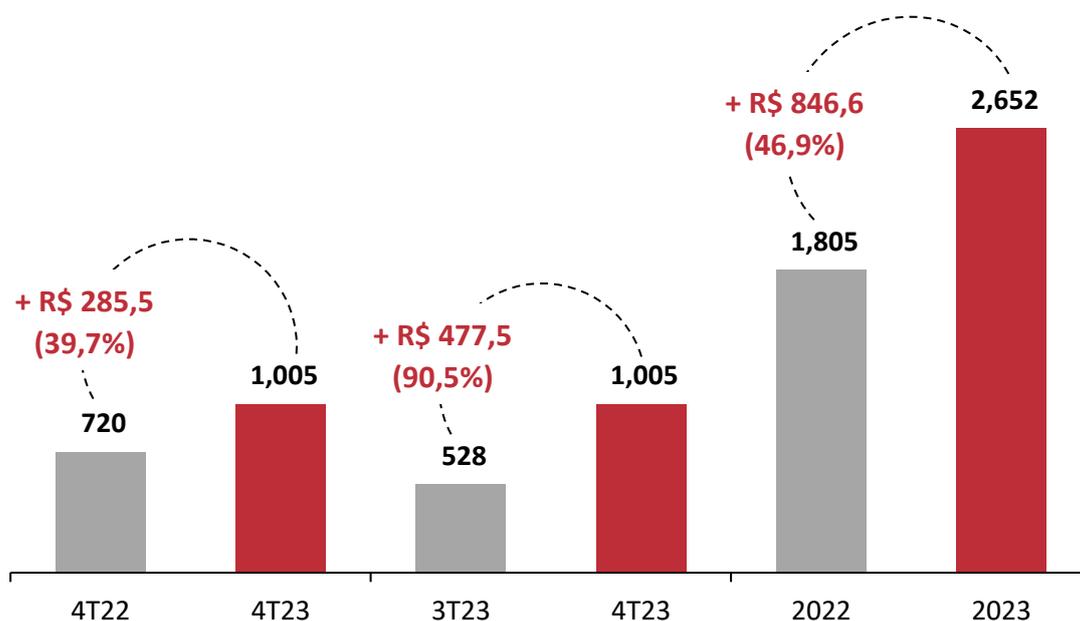
Em relação ao preço médio dos lançamentos, o 4T23 registrou R\$ 308,0 mil, um aumento de 48,0% em comparação ao mesmo período do ano anterior. No acumulado de 2023 o valor ficou em R\$ 267,7 mil, valor 29,4% maior do acumulado do mesmo período do ano anterior. Estes crescimentos de preço médio de lançamentos estão influenciados pelo aumento de participação de produtos voltados para a classe média baixa, que atingiu aproximadamente 25% do VGV lançado no ano.

	4T23	3T23	Δ %	4T22	Δ %	2023	2022	Δ %
Lançamentos (fases)	8	5	60,0%	8	0,0%	24	22	9,1%
VGV 100% Plano&Plano (R\$ mil)	1.005.198	527.706	90,5%	719.724	39,7%	2.651.865	1.805.280	46,9%
Unidades	3.264	1.698	92,2%	3.458	-5,6%	9.906	8.728	13,5%
Preço Venda Médio (R\$mil/unid)	308,0	310,8	-0,9%	208,1	48,0%	267,7	206,8	29,4%
Média de Unidades por Lanç.	408	340	20,1%	432	-5,6%	413	397	4,0%
VGV % Plano&Plano (R\$ mil)	865.866	485.018	78,5%	658.283	31,5%	2.379.890	1.707.595	39,4%
Participação % Plano&Plano	86,1%	91,9%	-5,8 pp	91,5%	-5,3 pp	89,7%	94,6%	-4,8 pp



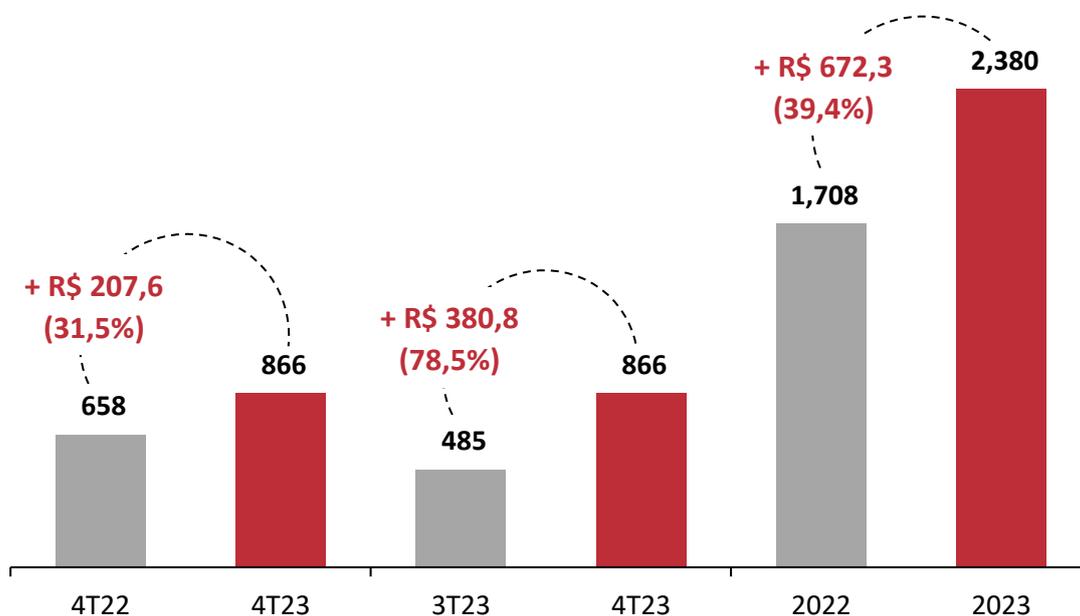
LANÇAMENTOS MERCADO PRIVADO

(100% PLANO & PLANO - R\$ MILHÕES)



LANÇAMENTOS MERCADO PRIVADO

(% PLANO & PLANO - R\$ MILHÕES)



VENDAS SOBRE OFERTA (VSO).

Em 31/12/2023, o indicador de Vendas Sobre Oferta (VSO) dos últimos 12 (doze) meses foi de 49,5%. Ao comparar com o trimestre anterior, houve uma leve diminuição de 3,4 pp no VSO em relação aos 52,9% de 30/09/2023. Essa variação se deve ao lançamento de 5 empreendimentos no mês de dezembro, totalizando um VGV 100% Plano&Plano de R\$ 742 milhões, valor este adicionado à base de estoque disponível para venda, mas com poucos dias de venda no final do ano.

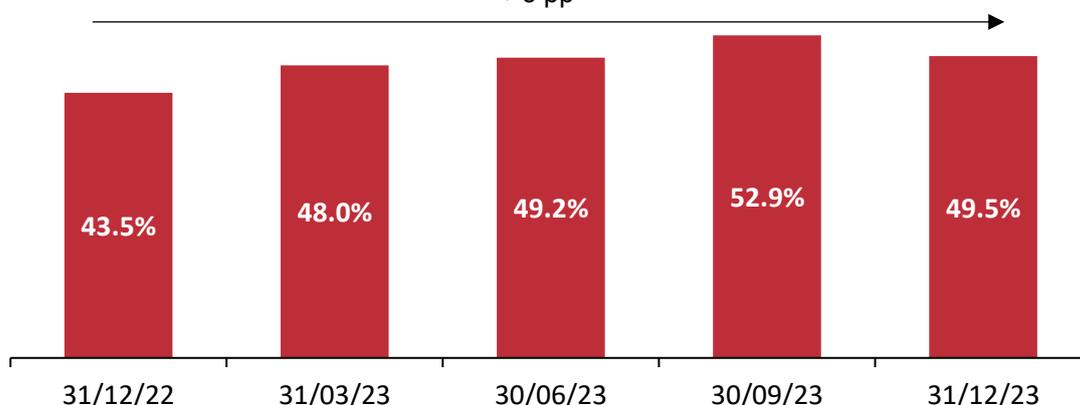
Mesmo com esse efeito, quando comparamos o VSO de 31/12/2023 com o da mesma data do ano anterior, o aumento foi de 6,0 pp, representando assim uma melhora relevante e consistente na performance de vendas da Companhia.

O VSO considerando o Pode Entrar foi de 55,8%. Lembramos que todas as unidades contratadas pelo programa Pode Entrar são reconhecidas como 100% vendidas na data de assinatura do contrato.

VSO MERCADO PRIVADO

(ÚLTIMOS 12 MESES)

+ 6 pp

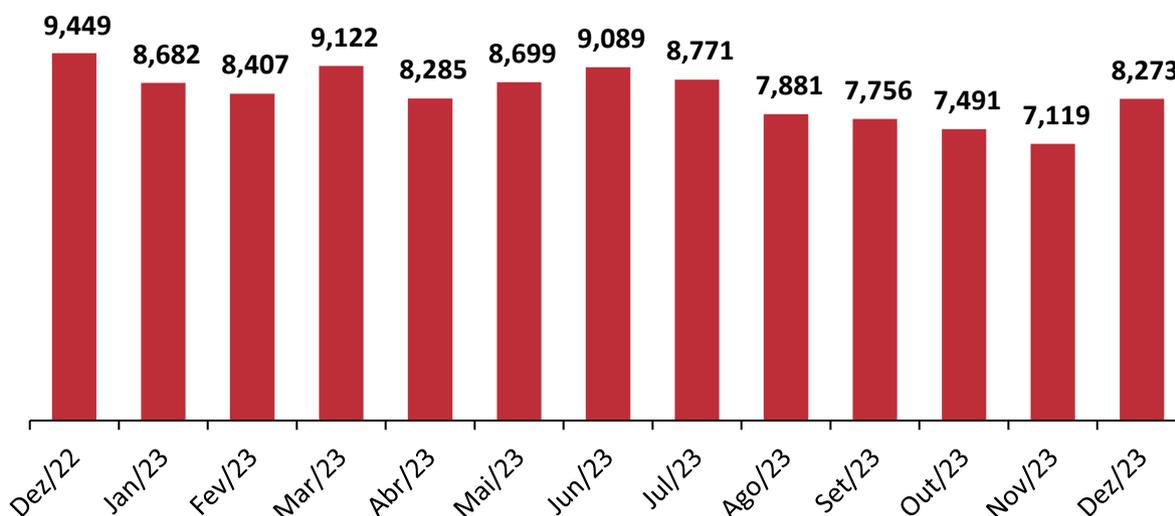


ESTOQUE DISPONÍVEL PARA VENDA.

A Companhia encerrou o 4T23 com 8.273 unidades e um VGV de R\$ 2,5 bilhões em estoque disponível para venda. Esses números representam um aumento de 18,8% em VGV e 6,7% em unidades quando comparado com 30/09/2023. Este aumento no estoque está influenciado pelos R\$ 742 milhões de VGV 100% Plano&Plano, lançados no mês de dezembro/23 e que tiveram poucos dias de venda até o encerramento do ano. A Companhia possui 4,2% de estoque pronto disponível para venda (unidades) ao final do 4T23, um valor 0,1 pp menor em comparação ao encerramento do 3T23.

ESTOQUE

(UNIDADES)



	31/12/2023	30/09/2023	Δ %	31/12/2022	Δ %
Estoque VGV (R\$ milhões)	2.479	2.087	18,8%	2.253	10,0%
Estoque (Unid.)	8.273	7.756	6,7%	9.449	-12,4%
Unid. em Construção / Total de Unid. Disp. (%)	95,8%	95,7%	0,1 pp	99,1%	-3,3 pp
Unid. Prontas / Total de Unid. Dispo. (%)	4,2%	4,3%	-0,1 pp	0,9%	3,3 pp

GERAÇÃO DE CAIXA

A operação da Companhia apresentou geração de caixa de R\$ 156,7 milhões no 4T23. No acumulado do ano, a Companhia apresenta geração operacional de R\$ 262,4 milhões.

Com este resultado a Companhia encerra 2023 com caixa líquido no montante de R\$ 37,8 milhões.

Geração de Caixa(em milhares de reais)	1T23	2T23	3T23	4T23	2023
Dívida Líquida no início do período	192.775	227.689	225.513	118.877	192.775
Dívida Líquida no final do período	227.689	225.513	118.877	(37.839)	(37.839)
Varição Dívida Líquida	(34.914)	2.176	106.636	156.716	230.614
(+) Dividendos	0	31.749	0	0	31.749
Geração/Consumo de Caixa Operacional	(34.914)	33.925	106.636	156.716	262.363

BANCO DE TERRENOS.



Ao final do 4T23, o estoque de terrenos possuía um potencial de vendas total de R\$ 11,9 bilhões, em uma área total de terrenos de 722,6 mil m²

Durante o 4T23, a Companhia adquiriu 1 novo terreno em São Paulo. O estoque de terrenos está concentrado na região metropolitana de São Paulo, sendo 95,6% do número de terrenos e 92,6% do VGV potencial estão localizados no município de São Paulo. Do custo de aquisição de todo o *landbank*, 4,9% será pago em caixa antes dos respectivos lançamentos e 95,1% 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 4T23, o total de canteiros sob gestão do departamento de engenharia da Plano&Plano era de 53 unidades, frente aos 44 no final do terceiro trimestre de 2023. A Companhia possuía 24.073 unidades em construção ao final de dezembro de 2023.