



PLANO&PLANO

**RESULTADOS
4T20 & 2020**

São Paulo, 18 de março de 2021 - 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 residenciais voltados para o segmento econômico de baixa renda, apresenta seus resultados referentes ao quarto trimestre de 2020 (4T20).

As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado o contrário, estão apresentadas em milhares de Reais (R\$ 1.000), seguem as normas contábeis internacionais (IFRS) que consideram as orientações técnicas do CPC aplicáveis para o ramo imobiliário e os princípios brasileiros de contabilidade e normas para preparação de relatório financeiro aplicáveis às entidades de incorporação imobiliárias brasileiras e regulamentações pertinentes. As comparações referem-se aos mesmos períodos de 2019 e, eventualmente, ao terceiro trimestre de 2020.

DESTAQUE DO TRIMESTRE



LANÇAMENTOS EM VGV (R\$ milhões)

(100% P&P sem permuta física)

No trimestre:

R\$ 528 milhões no 4T20, 3,8% superior vs. 4T19

No ano:

R\$ 1.433 milhões em 2020, 16,6% acima vs. 2019



VENDAS LÍQUIDAS (unidades)

No trimestre:

1.570 no 4T20, 24,0% acima vs. 4T19

No ano:

4.894 em 2020, 26,5% superior vs. 2019



RECEITAS

No trimestre:

R\$ 275 milhões, 24,1% acima vs. 4T19

No ano:

R\$ 901 milhões, 25,4% acima vs. 2019



MARGEM BRUTA (%)

No trimestre:

36,7% no 4T20 vs. 39,8% 4T19

No ano:

36,8% nos 2020 vs. 35,5% 2019



LUCRO LÍQUIDO (R\$ milhões)

No trimestre:

R\$ 49,5 milhões, 40,5% acima vs. 4T19

No ano:

R\$ 132,2 milhões, 29,3% acima vs. 2019

PLPL3

(31/12/2020)

Nº. de Ações:

204.256.000

Valor de mercado:

R\$ 1.552,3 milhões

US\$ 298,9 milhões

**Teleconferências sobre os
Resultados do 4T20**

Português

(com tradução simultânea)

19 de março de 2020

15h00 (horário de Brasília)

14h00 (US EDT)

Contatos de RI:



Tel.: (55 11) 4095-7332



ri@planoelplano.com.br



Visite o website de RI:

ri.planoelplano.com.br



SUMÁRIO

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO	3
DESEMPENHO OPERACIONAL	5
LANÇAMENTOS	5
VGv	6
VENDAS	6
VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)	7
ESTOQUES	8
TERRENOS	8
ENTREGAS	10
OBRAS	11
DESEMPENHO ECONÔMICO – FINANCEIRO	11
RECEITA	11
CUSTO DOS BENS E/OU SERVIÇOS PRESTADOS	12
LUCRO BRUTO	10
DESPESAS COMERCIAIS	14
DESPESAS OPERACIONAIS	12
RESULTADO FINANCEIRO	14
LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA	17
EBITDA	16
PRINCIPAIS DESTAQUES PATRIMONIAIS	19
ENDIVIDAMENTO	17
GERAÇÃO DE CAIXA	18
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	18
ANEXO I – BALANÇO PATRIMONIAL	19
ANEXO II – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	24
ANEXO III – LANÇAMENTOS	26
ANEXO IV – UNIDADES VENDIDAS	26
GLOSSÁRIO	27

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

A Companhia, por meio de suas controladas, tem por objeto a incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários voltados para o segmento econômico de baixa renda – “Casa Verde e Amarela”, antigo “Minha Casa Minha Vida – MCMV”, além da prestação de serviços relativos à construção, supervisão, estudos e projetos e a execução de quaisquer obras de engenharia civil. A principal região de atuação da Companhia é a região metropolitana de São Paulo.

Em 2020 a Companhia obteve recordes de desempenho em vários aspectos financeiros e operacionais. A receita líquida e lucro líquido foram o maior de sua história atingindo respectivamente R\$ 901,0 e R\$ 132,2 milhões. O lançamento de R\$ 1.433 milhões em volume geral de vendas (VGV), bem como as vendas líquidas de R\$ 874 milhões (100% P&P) também foram os maiores de sua história. Mesmo dentro de um contexto desafiador, dadas as restrições impostas pela pandemia, estes resultados citados acima vieram com melhora da margem bruta e melhora da margem líquida no acumulado do ano, respectivamente 36,8% e 14,7%.

O patrimônio líquido da Companhia encerrou 2020 em R\$ 230,1 milhões, 140% acima do patrimônio do final de 2019 (R\$ 95,9 milhões). A rentabilidade sobre patrimônio líquido atingiu 57,4%.

A Companhia vem acelerando sua expansão tendo lançado 75 empreendimentos desde 2016 na região metropolitana de São Paulo, em bairros e cidades estrategicamente escolhidas com demanda para o segmento econômico que atua.

No ano 2020, a empresa expandiu sua atuação com o lançamento de 20 empreendimentos imobiliários, totalizando 7.762 unidades, representando um crescimento de 10,3% em relação ao mesmo período do ano anterior. O Valor Geral de Vendas (VGV – 100% Plano&Plano sem permuta física) desses lançamentos foi de R\$ 1.433 milhões, ante R\$ 1.229 milhões no mesmo período de 2019, representando um crescimento de 16,6%.

De janeiro a dezembro de 2020 as vendas líquidas de 4.894 unidades resultou em um total de R\$ 874 milhões em Valor Geral de Vendas (100% Plano&Plano), o que representa, respectivamente, um crescimento de 26,5% e 28,7% em relação ao mesmo período do ano anterior. Por sua vez, a receita líquida cresceu 25,4% atingindo R\$ 901 milhões em 2020, com lucro bruto de R\$ 331,6 milhões, um incremento de 29,8% e lucro líquido de R\$ 132,2 milhões, obtendo um crescimento de 29,3% em 2020 comparado ao mesmo período de 2019 e atingindo margem líquida de 14,7%, o que demonstra a boa performance operacional e financeira obtida no período.

No ano de 2020 a Companhia entregou 19 empreendimentos, somando 6.501 unidades, o que representa 165% acima de 2019, mais um recorde de performance.

Os investimentos da companhia para viabilizar os projetos em empreendimentos imobiliários totalizaram R\$ 24,9 milhões, 35,6% superiores ao mesmo período do ano anterior, e foram especialmente direcionados para a estrutura de *stands* de vendas, para atender o avanço considerável de lançamentos, bem como aquisição de participação em investida.

Nosso foco permanecerá no segmento de baixa renda devido a boa demanda e rentabilidade para essa modalidade de empreendimentos.

Em setembro de 2020, a Companhia realizou sua Oferta Pública Inicial de distribuição primária e secundária de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de sua emissão, realizada sob regulação da Instrução CVM 400, cujos recursos líquidos estão sendo destinados para capital de giro e aquisição de terrenos de forma a permitir o crescimento sustentado da empresa.

A partir da abertura de capital, a Companhia passa a integrar um seleto grupo de empresas listadas no Novo Mercado da B3, o que impõe patamares ainda mais elevados de governança. Entre outras ações, a Companhia reforçou seu compromisso com a gestão ESG (Environmental, Social and Governance), ao contratar uma especialista de mercado com a responsabilidade de mapear as iniciativas já realizadas, aprimorá-las e conferir mais transparência à sua gestão por meio de indicadores específicos que serão reportados no primeiro Relatório de Sustentabilidade da Plano & Plano.

Além disto, também iniciou a construção formal do mapa de riscos da Companhia, com o objetivo de identificar, classificar e detalhar os principais riscos envolvidos nas atividades, áreas e estrutura da Companhia, bem como os respectivos qualificadores de risco que evidenciam sua exposição. Após a conclusão desse trabalho, a Administração tomará as medidas necessárias para mitigar os riscos identificados e priorizados, aumentando, assim, a resiliência da Companhia.

A Administração continua confiante que poderá continuar a expandir suas operações de maneira rentável e com riscos controlados. A pandemia continua afetando a vida das pessoas e dos negócios. A Companhia, em primeiro lugar, vem tomado desde o início da pandemia, as medidas cabíveis para garantir a segurança de seus colaboradores, clientes, parceiros e fornecedores, além de adaptar sua forma de operar garantindo a continuidade de todas suas frentes de trabalho, seja nas obras, dado que a construção civil foi definida como atividade essencial, seja nas ações de venda através de soluções digitais e remotas.

DESEMPENHO OPERACIONAL

Nota: informações detalhadas referentes a lançamentos estão ao final do relatório, em tabelas anexas.

LANÇAMENTOS

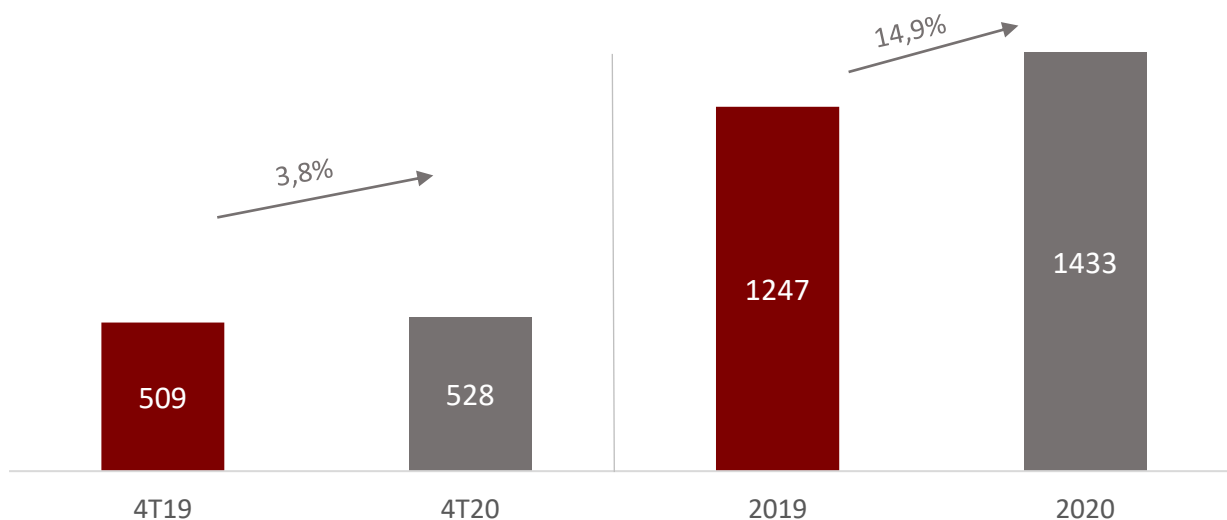
A Companhia lançou 7 (sete) empreendimentos no trimestre totalizando um volume de R\$ 528 milhões, 3,8% superior ao realizado no 4T19 (R\$ 509 milhões). No acumulado de 2020, o total de lançamentos foi de R\$ 1.433 milhões, 14,9% superior aos R\$ 1.247 milhões lançados em 2019..

A participação da Companhia nos lançamentos do 4º trimestre foi de 95,83% e no ano foi de 98,46%.



LANÇAMENTOS

% PLANO&PLANO (R\$ MILHÕES)

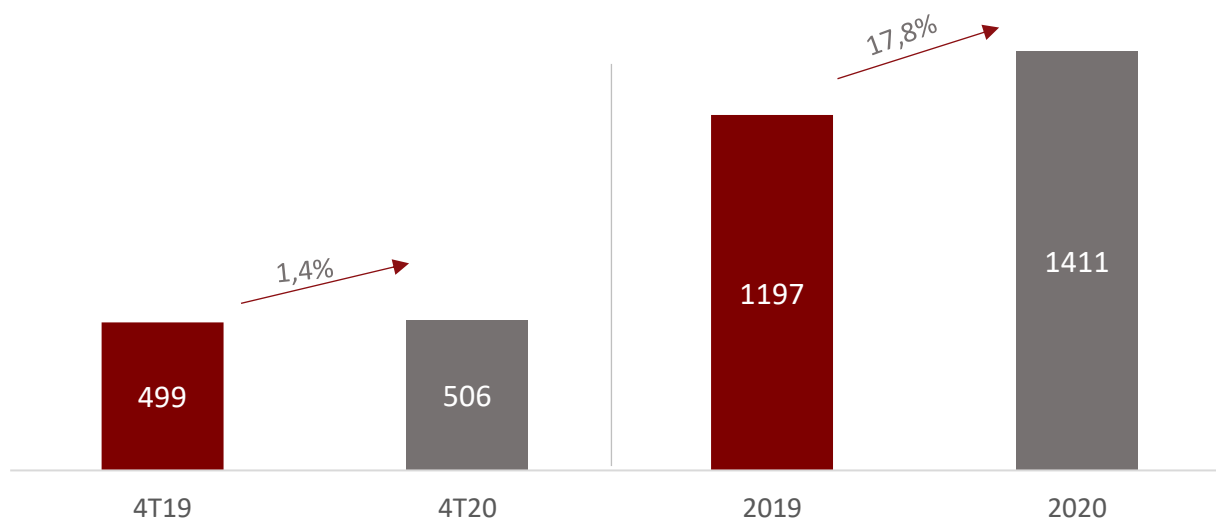


Ao se considerar somente o % Plano&Plano e excluir as permutas físicas, o volume lançado no 4T20 foi de R\$ 506 milhões, 1,4% superior em relação ao mesmo período do ano anterior (R\$ 499 milhões no 4T19). Em 2020, os lançamentos foram de R\$ 1.411 milhões comparados aos R\$ 1.197 milhões de 2019 representando um crescimento de 17,8%.



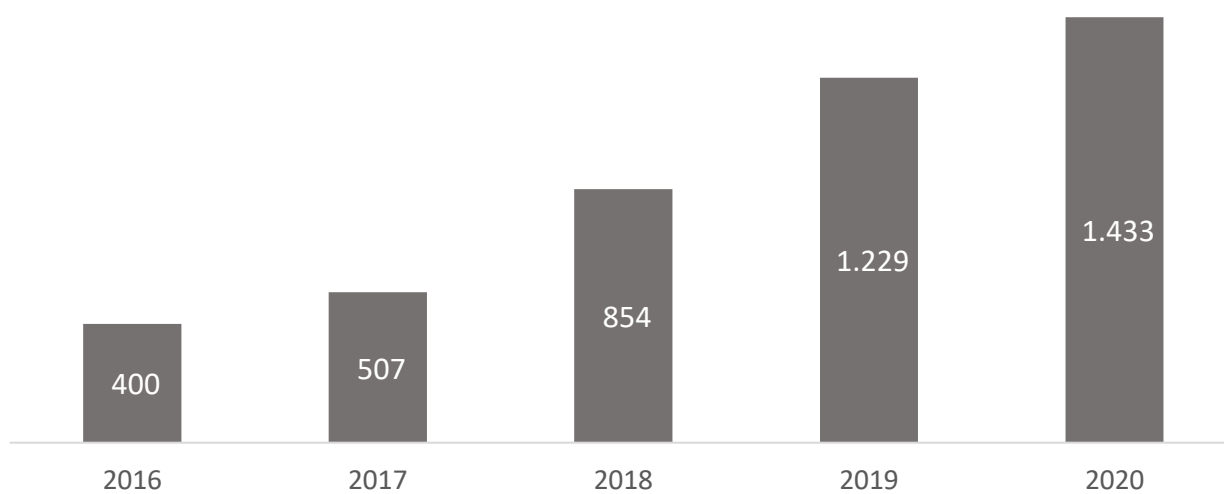
LANÇAMENTOS

% PLANO&PLANO EX-PERMUTA FÍSICA



VGv

(100% PLANO&PLANO EX-PERMUTA FÍSICA)



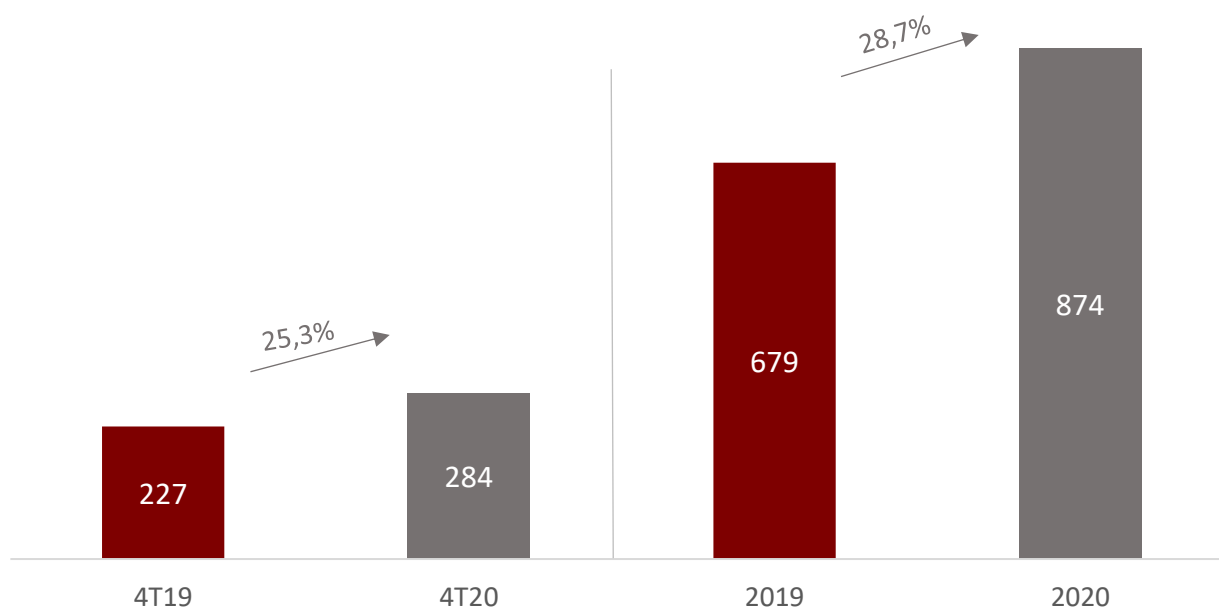
VENDAS

As vendas líquidas (100% Plano&Plano) contratadas neste trimestre somaram R\$ 284 milhões, valor 25,3% superior ao registrado no 4T19 (R\$ 227 milhões). No acumulado de 2020, as vendas contratadas atingiram R\$ 874 milhões, sendo 28,7% superior ao mesmo período de 2019. As vendas da Plano & Plano ocorrem 98,3% na Região Metropolitana de São Paulo e direcionadas para o programa MCMV- Minha Casa Minha Vida (atualmente denominado: Programa Casa Verde e Amarela).



VENDAS LÍQUIDAS

100% PLANO&PLANO

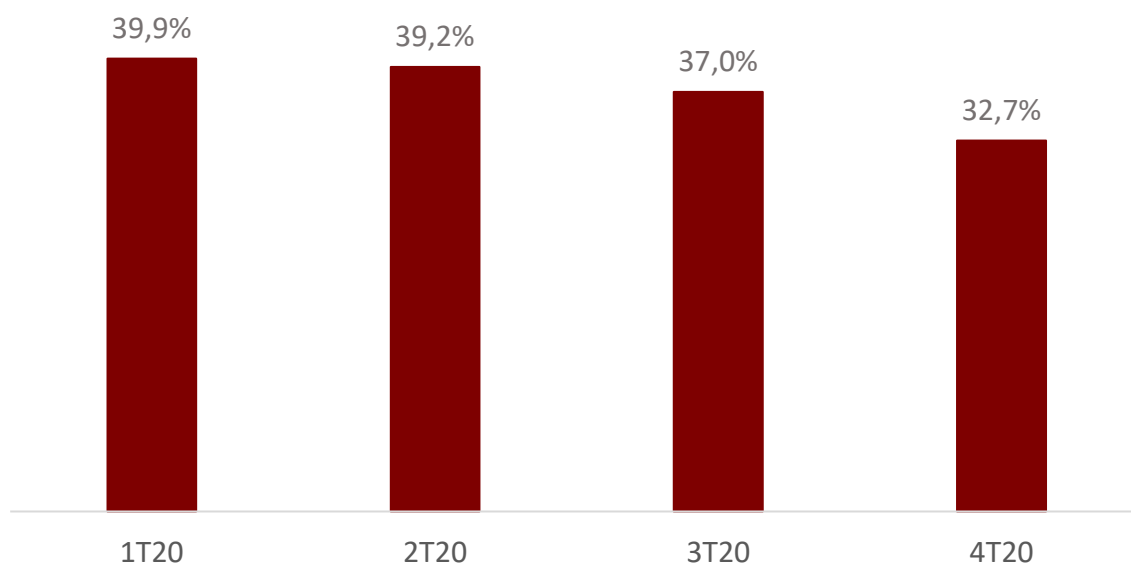


VSO

Os dados operacionais resultaram em um indicador de Vendas sobre Oferta (VSO) dos últimos 12 (doze) meses findos em 2020 de 32,7%. O VSO medido em 31 de dezembro de 2020 está impactado pelo bom volume de lançamentos (em VGV) no 4º trimestre, quando foram lançados o equivalente a R\$ 538 milhões em VGV. As vendas dos empreendimentos lançados no 4º trimestre somaram R\$ 27,1 milhões. Desconsiderando o VGV lançado no 4º trimestre e a respectiva venda, o VSO medido em 31 de dezembro de 2020 seria de 39,41%.



VENDAS SOBRE OFERTA

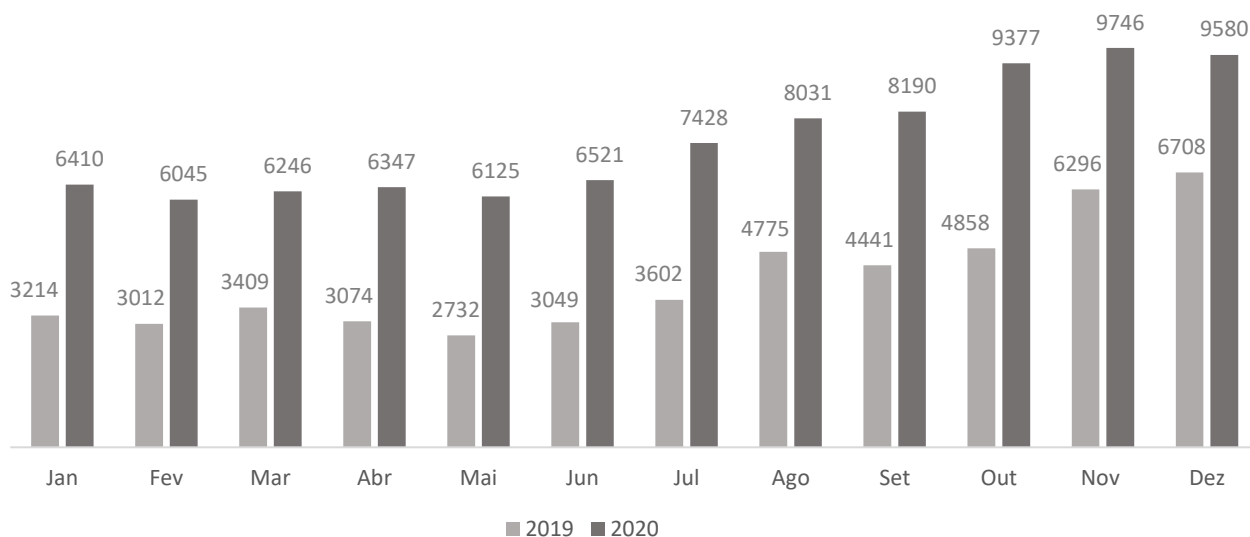


ESTOQUES

A companhia encerrou o ano com 9.580 unidades e um VGV de 1.924.930.

Estoque por Região (em milhares de reais)	3T20			4T20		
	unid.	VGV	% em VGV	unid.	VGV	% em VGV
RMSP	7.892	1.519.023	94,0%	9.317	1.834.865	95,3%
Interior	295	97.188	6,0%	263	90.065	4,7%
Total	8.187	1.616.211	100,0%	9.580	1.924.930	100,0%

ESTOQUES EM UNIDADES



A Companhia trabalha com objetivos de vender todas as unidades de seus empreendimentos antes de sua entrega aos clientes. Em 31 de dezembro de 2020 a Companhia detinha 176 unidades prontas em seu estoque, representando apenas 1,84% de seu estoque total em unidades.

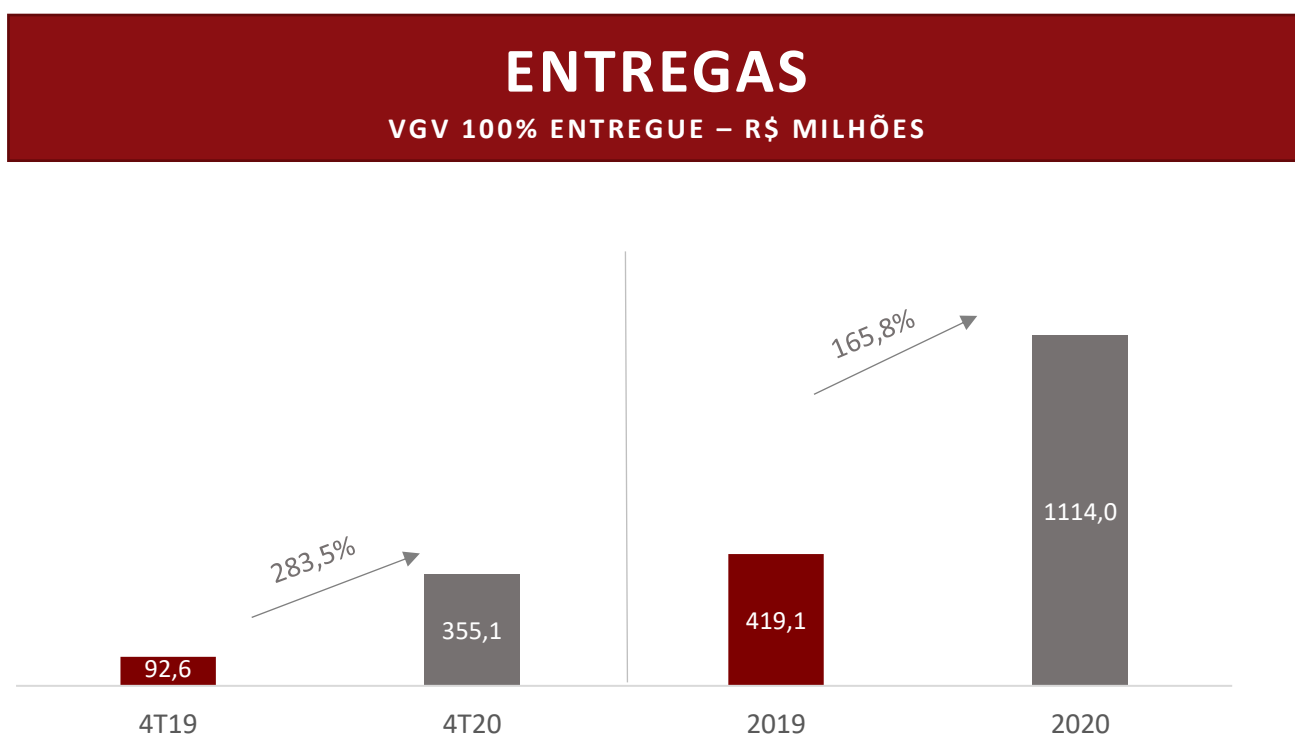
TERRENOS (LANDBANK)

Ao final do 4T20 o estoque de terrenos somava 1,29 milhões de metros quadrados, com potencial de vendas total de R\$ 9,7 bilhões.

Durante o 4T20 a Companhia adquiriu três novos terrenos em São Paulo. O estoque de terrenos está concentrado na região metropolitana de São Paulo, sendo 94% do número de terrenos e 87% do VGV potencial localizados no município de São Paulo. Do custo de aquisição de todo o landbank, 3,31% será pago em caixa antes dos respectivos lançamentos e 96,69% será pago a prazo na medida e proporcionalmente ao recebimento de caixa referente às vendas efetuadas (chamada “permuta financeira”).

ENTREGAS

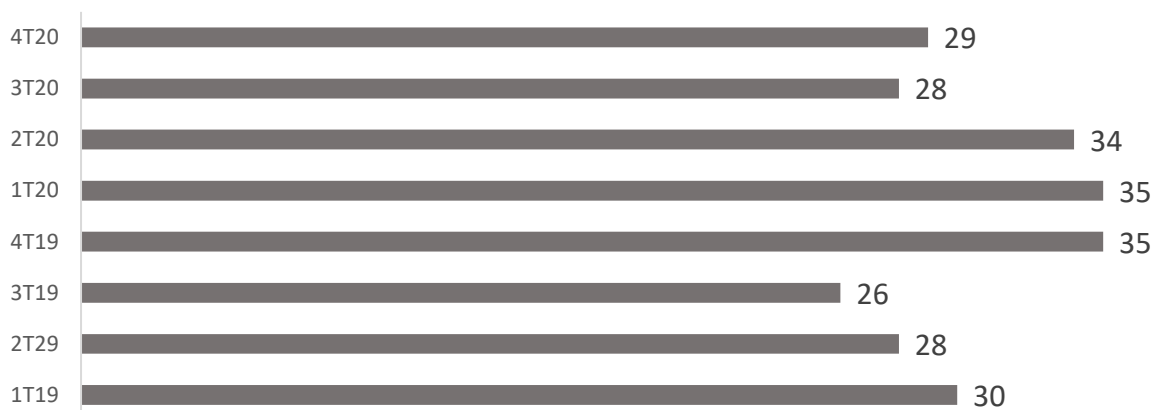
Foram entregues 6.501 unidades em 2020, representando um aumento de 164,9% em termos de unidades, sendo que somente no 4T20 foram entregues 32,6% desse montante, equivalente a 2.120 unidades contra 614 unidades entregues no 4T20, conforme gráfico a seguir:



OBRAS

Ao final do quarto trimestre de 2020, o número de obras em andamento totalizou 29 ante 28 no terceiro trimestre de 2020.

NÚMERO DE OBRAS

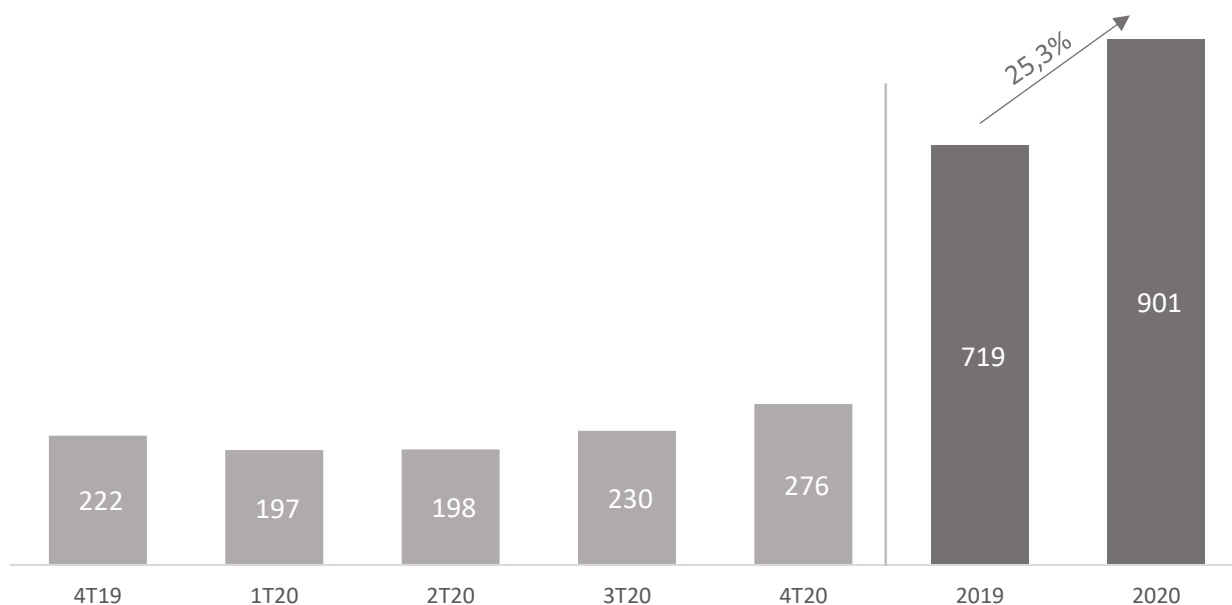


DESEMPENHO ECONÔMICO – FINANCEIRO

RECEITA

A receita líquida da Companhia somou R\$ 275,1 milhões no 4T20, montante 24,1% superior aos R\$ 221,7 milhões obtidos no 4T19 e 19,6% em relação aos R\$ 230 milhões registrados no 3T20 devido principalmente ao crescimento dos lançamentos nos últimos períodos e as respectivas vendas das unidades já lançadas e em construção.

RECEITA LÍQUIDA – R\$ MILHÕES



No ano de 2020, a receita operacional líquida totalizou R\$ 901,0 milhões, representando um aumento de R\$ 182,3 milhões, ou 25,3%, comparado ao mesmo período de 2019, quando totalizou R\$ 718,6 milhões, devido, especialmente aos seguintes fatores: (i) aumento das vendas de unidades em estoque que cresceram 23,1% no período (ii) pelo reconhecimento da receita das obras em execução durante o ano de 2020 para as unidades já vendidas, de acordo com a metodologia de “percentage of completion” (POC). O aumento poderia ter sido ainda maior caso não fosse os efeitos da pandemia do Covid-19 que tem afetado todos os setores da economia global, principalmente a necessidade de manter um distanciamento social dificultando as atividades de vendas.

CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS

O custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados no 4T20 foi de R\$ 174,2 milhões, representando 63,4% da receita líquida do período comparativamente a R\$ 133,4 milhões registrado em 2019 que equivalia a 60,2% da receita líquida. Considerando o aumento de lançamentos e vendas de produtos em regime de incorporação imobiliária, os custos dos imóveis vendidos e dos serviços prestados obtiveram um aumento de 30,5%, equivalentes a R\$ 40,7 milhões de aumento nominal, com crescimento de 3,2 pp (pontos percentuais) na participação relativa dos custos em relação à receita líquida.

No acumulado de 2020, o custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados totalizou R\$ 569,3 milhões, um aumento de 22,9% abaixo do crescimento da receita líquida proporcionando um ganho de margem bruta.

(em R\$ mil, exceto %)	4T20	4T19	4T20 x 4T19		2020	2019	2020 x 2019	
CUSTOS DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS	(174.192)	(133.444)	30,5%		(569.336)	(463.143)	22,9%	
<i>% Receita Líquida</i>	-63,3%	-60,2%	(3,1)	pp	-63,2%	-64,5%	1,3	pp

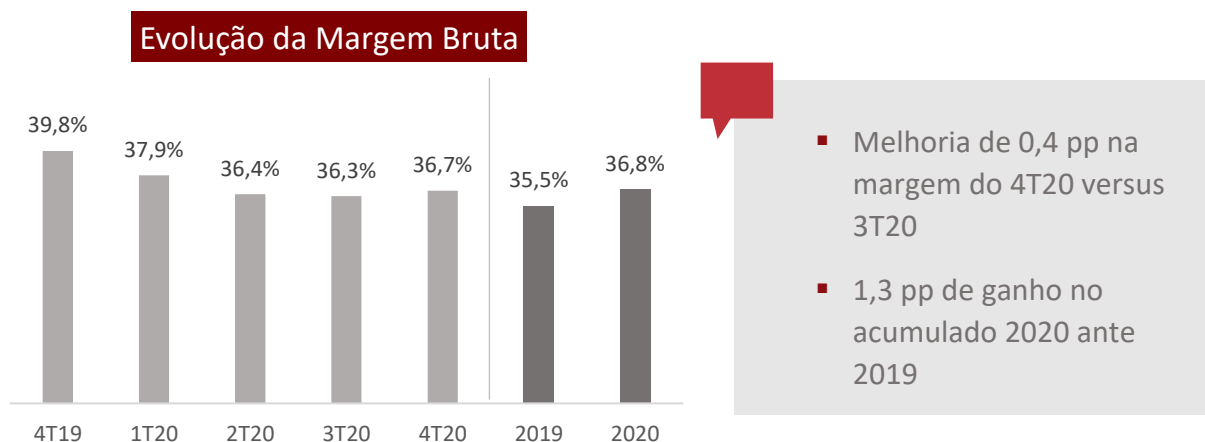
LUCRO BRUTO

O Lucro Bruto do trimestre atingiu R\$ 100,9 milhões, demonstrando um crescimento de 14,4%, devido a boa performance de vendas registrada no período, embora com queda de 3,1pp na margem bruta devido ao aumento de custos no período.

(em R\$ mil, exceto %)	4T20	4T19	4T20 x 4T19		2020	2019	2020 x 2019	
LUCRO BRUTO	100.897	88.195	14,4%		331.616	255.463	29,8%	
<i>Margem Bruta</i>	36,7%	39,8%	(3,1)	pp	36,8%	35,5%	1,3	pp

No acumulado de 2020, o lucro bruto foi de R\$ 331,6 milhões contra R\$ 255,5 milhões no mesmo período encerrado em 2019, um ganho de 29,8%, com um crescimento nominal de R\$ 76,2 milhões. Por consequência, a margem bruta do período ficou 1,3 ponto percentual a maior, atingindo 36,8%

contra 35,5% no mesmo período do ano anterior, também justificado pelo crescimento das receitas (25,4% superior) e custos com crescimento menores que a receita do período (22,9% acima).



DESPESAS OPERACIONAIS

As despesas operacionais do 4º trimestre totalizaram R\$ 52,5 milhões, um crescimento de 12,3%, em razão do aumento de 32,7% nas despesas comerciais pelo aumento das despesas com marketing, legais, estandes de vendas e despesas com vendas. Por outro lado, as despesas administrativas demonstraram um crescimento de 35,5% devido as despesas com serviços prestados, primordialmente, e com menores despesas de utilidades e serviços.

(em R\$ mil, exceto %)	4T20	4T19	4T20 x 4T19		2020	2019	2020 x 2019	
DESPESAS (RECEITAS) OPERACIONAIS	(52.545)	(46.801)	12,3%		(181.107)	(138.762)	30,5%	
Despesas comerciais	(34.003)	(25.625)	32,7%		(118.845)	(81.671)	45,5%	
Despesas administrativas	(20.372)	(15.030)	35,5%		(59.216)	(51.976)	13,9%	
Outras receitas (despesas)								
operacionais líquidas	1.830	(6.146)	-129,8%		(3.046)	(5.115)	-40,4%	
% Receita Líquida	-19,1%	-21,1%	2,0	pp	-20,1%	-19,3%	(0,8)	pp

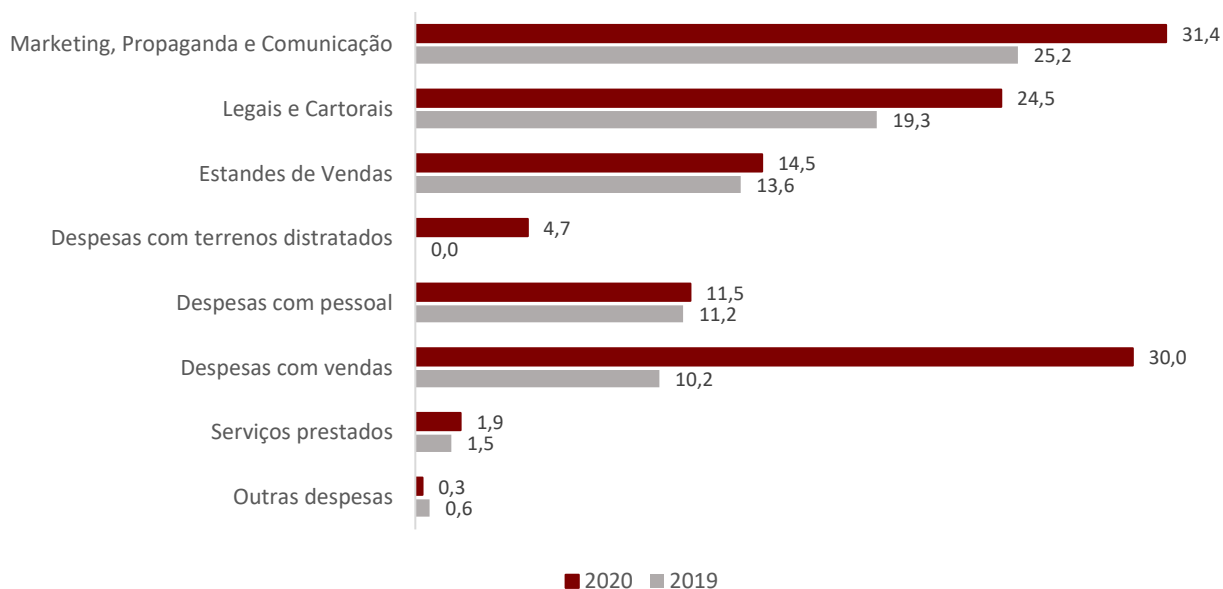
No acumulado de 2020, as despesas operacionais foram de R\$ 181,1 milhões, registrando um aumento de 30,5% em comparação ao mesmo período de 2019 que totalizou R\$ 138,8 milhões. As despesas operacionais tiveram participação relativa na receita líquida maior devido ao aumento de 13,9% nas despesas administrativas e de 45,5% nas despesas comerciais. Desta forma, as despesas operacionais representaram 20,1% da receita líquida no acumulado de 2020 comparado a 19,3% no mesmo período de 2019.

Principais Despesas Comerciais (em milhares de reais)	2020	% da Venda Líquida	2019	% da Venda Líquida
Marketing, Propaganda, Comerciais	31.435	3,49%	25.160	3,50%
Despesas com Pessoal	11.529	1,28%	11.181	1,56%
Estande de Vendas	14.500	1,61%	13.640	1,90%
Despesas com Vendas	29.989	3,33%	10.235	1,42%

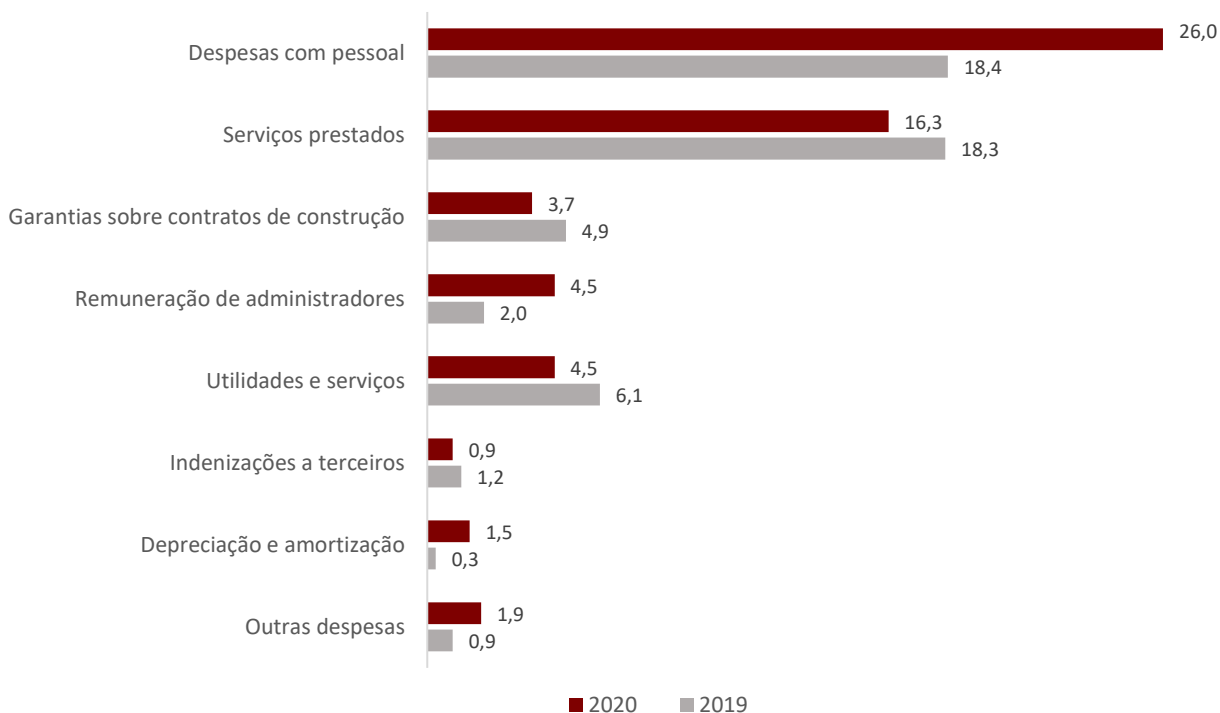
Destacamos novamente que parte das despesas comerciais ocorrem e são reconhecidas antecipadamente ao reconhecimento das receitas. As despesas de marketing, propaganda e comunicação, despesas de Pessoal, e despesas com estandes de vendas estão mais correlacionadas com vendas líquidas, com crescimentos respectivamente de 24,9%, 3,1% e 6,3%, comparando o ano de 2020 com o mesmo período de 2019. A Companhia teve um crescimento de 28,7% nas Vendas Líquidas (100% Plano&Plano) em 2020, comparado ao mesmo período de 2019.

Adicionalmente, a Companhia adotou políticas de incentivo aos corretores durante o ano de 2020, com finalidade de aumentar a fidelização e resultado em vendas. Estas políticas incluíram incentivos financeiros que justificam o aumento nas Despesas com Vendas que passaram de R\$ 10,2 milhões em 2019 para R\$ 30 milhões em 2020, e representaram, respectivamente, 1,51% e 3,43% da venda líquida do ano.

DESPESAS COMERCIAIS – R\$ MILHÕES



DESPESAS ADMINISTRATIVAS – R\$ MILHÕES



RESULTADO OPERACIONAL

Desta forma, o resultado operacional do 4T20 atingiu R\$ 48,4 milhões, demonstrando um ganho de 16,8% em relação ao 4T19, devido ao aumento das receitas de vendas com custos dos imóveis vendidos mensurando crescimentos menores do que o aumento das receitas, apesar do aumento superior das despesas operacionais, proporcionando, uma redução de margem de 1,1 pp, contabilizando 17,6% de margem operacional no 4T20 ante 18,7% atingida no 4T19.

No acumulado de 2020 totalizou R\$ 150,5 milhões, representando 16,7% da receita líquida ante 16,2% de margem operacional registrado em 2019, que totalizou R\$ 116,7 milhões. Esse aumento no Resultado Operacional decorre, principalmente, da melhoria da performance de vendas e com custos em patamares inferiores as receitas obtidas, minimizado pelo aumento superior das despesas operacionais, pelas razões explanadas acima, permitindo, um ganho de R\$ 33,8 milhões, o que equivale a 29% de crescimento no lucro operacional do período.

(em R\$ mil, exceto %)	4T20	4T19	4T20 x 4T19	2020	2019	2020 x 2019
RESULTADO OPERACIONAL	48.352	41.394	16,8%	150.509	116.701	29,0%
<i>Margem Operacional</i>	<i>17,6%</i>	<i>18,7%</i>	<i>(1,1) pp</i>	<i>16,7%</i>	<i>16,2%</i>	<i>0,5 pp</i>

RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro do 4T20 foi de R\$ 8 milhões positivos, contra R\$ 1 milhão negativo registrados no 4T19 em função, principalmente, das variações monetárias ativas nas receitas financeiras e das variações monetárias passivas nas despesas financeiras.

(em R\$ mil, exceto %)	4T20	4T19	4T20 x 4T19	2020	2019	2020 x 2019
RECEITAS (DESPESAS) FINANCEIRAS	8.092	(1.010)	-	1.678	330	408,5%
Despesas financeiras	(1.292)	(2.154)	-40,0%	(4.698)	(5.714)	-17,8%
Receitas financeiras	9.384	1.144	720,3%	6.376	6.044	5,5%
<i>% Receita Líquida</i>	<i>2,9%</i>	<i>-0,5%</i>	<i>3,4 pp</i>	<i>0,2%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,1 pp</i>

No acumulado de 2020, o resultado financeiro líquido registrou receitas financeiras líquidas de R\$ 1,7 milhão ante receitas financeiras líquidas de R\$ 0,3 milhão registradas em 2019, totalizando um aumento nominal de R\$ 1,3 milhão nas receitas financeiras, basicamente gerado pela redução de 17,8% nas despesas financeiras geradas considerando o nível de endividamento no período e pelo aumento de 5,5% nos ganhos das receitas financeiras, e a redução de taxas das aplicações financeiras atreladas à SELIC.

RESULTADO ANTES DO IR E DA CS

O resultado antes do imposto de renda e da contribuição social totalizou R\$ 56,4 milhões de lucro acumulado no 4T20, registrando um aumento de 39,8% em relação ao 4T19 devido a boa performance operacional, o que contribuiu para a obtenção da margem operacional de 20,5%, representando um ganho de 2,3 pp no resultado antes do imposto de renda e da contribuição social. No acumulado de 2020, o lucro operacional atingiu R\$ 152,2 milhões, demonstrando um crescimento de 30% e atingindo 16,9% de margem operacional antes do imposto de renda e da contribuição social, com ganho de 0,6 pp.

(em R\$ mil, exceto %)	4T20	4T19	4T20 x 4T19	2020	2019	2020 x 2019
RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	56.444	40.384	39,8%	152.187	117.031	30,0%
% Receita Líquida	20,5%	18,2%	2,3 pp	16,9%	16,3%	0,6 pp

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido) no 4T20 foi equivalente a R\$ 7,0 milhões ante R\$ 5,2 milhões no 4T19. Esse aumento de 35% foi decorrente do aumento do imposto de renda e contribuição social corrente em 24,2% e o aumento do imposto de renda e contribuição social diferidos em 185,1%. No acumulado de 2020, o imposto de renda e contribuição social cresceu 35,1%, representando 13,1% do resultado operacional antes do imposto de renda e contribuição social e 12,6%, respectivamente no acumulado de 2020 e 2019.

(em R\$ mil, exceto %)	4T20	4T19	4T20 x 4T19	2020	2019	2020 x 2019
Imposto de renda e contribuição social	(6.985)	(5.174)	35,0%	(19.983)	(14.794)	35,1%
Imposto de renda e contribuição social - corrente	(5.993)	(4.826)	24,2%	(18.867)	(15.218)	24,0%
Imposto de renda e contribuição social - diferido	(992)	(348)	185,1%	(1.116)	424	-363,2%

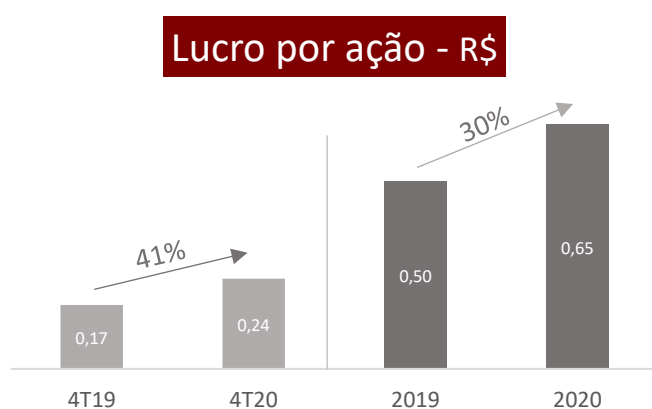
LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

O lucro líquido atingiu R\$ 49,5 milhões no 4T20, um acréscimo de 40,5%, considerando o lucro líquido de R\$ 35,2 milhões registrado no 4T19. Esse aumento foi possível devido ao bom desempenho obtido nas vendas do trimestre. Desta maneira, a margem líquida ficou em 18% no 4T20 comparado a 15,9% no 4T19.

(em R\$ mil, exceto %)	4T20	4T19	4T20 x 4T19	2020	2019	2020 x 2019
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	49.459	35.210	40,5%	132.204	102.237	29,3%
<i>Margem Líquida</i>	<i>18,0%</i>	<i>15,9%</i>	<i>2,1 pp</i>	<i>14,7%</i>	<i>14,2%</i>	<i>0,4 pp</i>

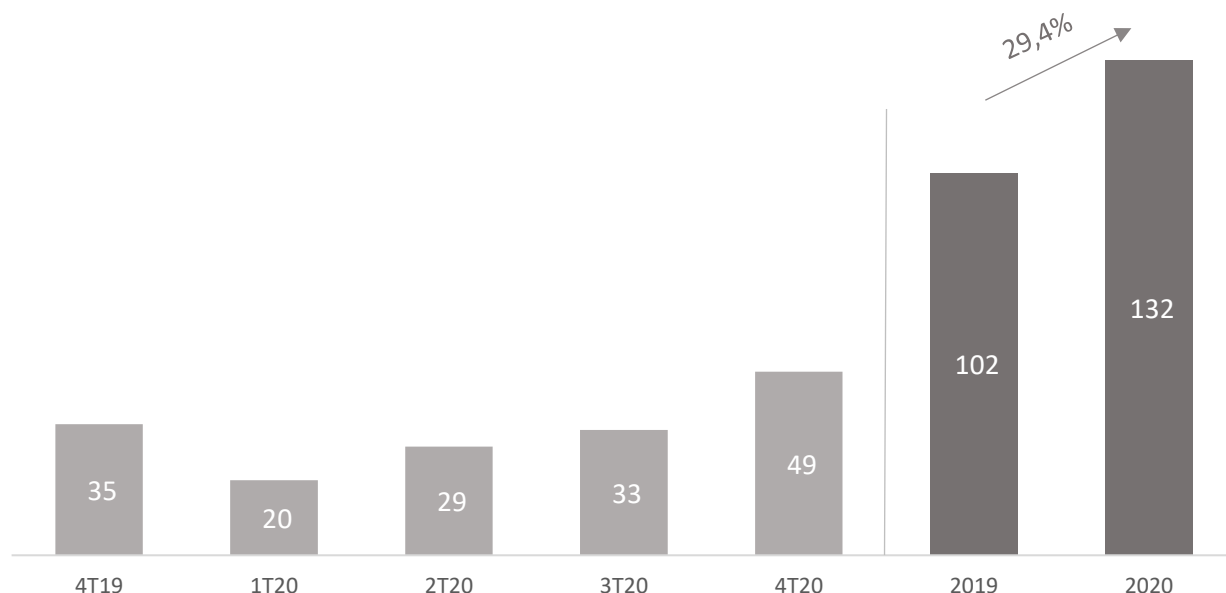
No acumulado de 2020, o lucro líquido atingiu foi de R\$ 132,2 milhões comparativamente ao lucro líquido de R\$ 102,2 milhões apresentados no ano de 2019. Desta maneira, o lucro líquido aumentou em 29,3%, equivalente a um aumento nominal de R\$ 30 milhões, o que representou 14,7% da ROL ante 14,2% de margem líquida registrada no mesmo período anterior, graças ao bom desempenho operacional registrado conforme especificado nas análises das demonstrações financeiras acima mencionadas.

No 4T20, o lucro por ação da Companhia atingiu o montante de R\$ 0,24. Esse valor se compara ao valor de R\$ 0,16 no trimestre passado (3T20), representando em um ganho de 50%.



- Crescimento de 41% no lucro por ação do 4T20 versus 4T19.
- 30% superior ao lucro por ação de 2020 comparado com 2019.

LUCRO LÍQUIDO – R\$ MILHÕES



EBITDA

O EBITDA ajustado gerado em 2020 totalizou R\$ 181,9 milhões, um aumento de 25,7% em relação ao mesmo período de 2019, considerando a performance operacional crescente demonstrada em relação ao crescimento de receitas e equilíbrio de custos e despesas, conforme detalhado a seguir:

EBITDA (em reais mil, exceto quando especificado)	4T20	4T19	4T20 x 4T19	2020	2019	2020 x 2019
Lucro líquido do exercício	49.459	35.210	40,5%	132.204	102.237	29,3%
(+) Imposto de renda e contribuição social	6.985	5.174	35,0%	19.983	14.794	35,1%
(+) Despesas financeiras, líquidas	(8.092)	1.010	-	(1.678)	(330)	408,5%
(+) Depreciação e amortização	1.903	5.319	-64,2%	15.954	13.949	14,4%
EBITDA	50.255	46.713	7,6%	166.463	130.650	27,4%
Encargos financeiros apropriados (juros-financiamento) ¹	4.179	2.613	59,9%	15.432	14.051	9,8%
EBITDA ajustado ²	54.434	49.326	10,4%	181.895	144.701	25,7%
<i>Margem EBITDA ajustado (%)</i>	<i>19,8%</i>	<i>22,3%</i>	<i>(2,5)</i>	<i>20,2%</i>	<i>20,1%</i>	<i>0,1</i>

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 adotada pela companhia em 1º de janeiro de 2020.

PRINCIPAIS DESTAQUES PATRIMONIAIS

ENDIVIDAMENTO

Em 31 de dezembro de 2020, a dívida bruta com juros a pagar somava R\$ 290,7 milhões, 20,9% maior do que os R\$ 240,4 milhões registrados em 31 de dezembro de 2019.

Considerando a dívida bruta de R\$ 290,7 milhões com caixa, equivalentes de caixa e depósitos vinculados de R\$ 204,2 milhões no final de 2020, a dívida líquida atingiu R\$ 86,5 milhões, 6,2% superior aos R\$ 81,5 milhões na mesma data do ano anterior. Mesmo considerando o aumento da dívida bruta, as disponibilidades também cresceram no período, considerando a geração de caixa e a captação de recursos via oferta pública.

A relação dívida líquida sobre patrimônio líquido diminuiu de 0,85 em 31 de dezembro de 2019, para 0,38 em 31 de dezembro de 2020, em consequência do aumento mais acelerado do patrimônio líquido em relação ao aumento da dívida líquida.

Dívida Líquida (R\$ mil)	31/12/2020	31/12/2019	Var. %
Circulante	119	31.736	-99,6%
Não Circulante	290.570	208.647	39,3%
Dívida Bruta	290.689	240.383	20,9%
Caixa, Equivalentes de caixa e depósitos vinculados a financiamentos	204.223	158.928	28,5%
Dívida Líquida	86.466	81.455	6,2%

GERAÇÃO DE CAIXA

No 4T20, a Companhia apresentou consumo de Caixa Líquido de R\$7,6 milhões, sendo que no acumulado de 2020 a empresa apresentou um consumo de Caixa Líquido equivalente a R\$ 38,0 milhões, conforme a seguir:

Geração de Caixa (em milhares de reais)	4T20	2020
Dívida Líquida no início do período	76.569	81.455
Dívida Líquida no final do período	86.466	86.466
Variação Dívida Líquida	(9.897)	(5.011)
(+) Dividendos	-	-
(-) Integralização de capital	-	40.006
(+) Custos de transação capitalizados	2.326	6.997
Geração/Consumo de Caixa	(7.571)	(38.020)

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 31 de dezembro de 2020, o Patrimônio Líquido totalizou R\$ 230,1 milhões, um aumento de 139,9% devido ao aumento do capital social no montante de R\$ 93,2 milhões e reservas de lucros com aumento nominal de R\$ 40,6 milhões.

Em 15 de setembro de 2020, através da Reunião do Conselho de Administração foi aprovado o aumento do capital social da Companhia, dentro do limite do capital autorizado, no montante de R\$ 40 milhões, mediante a emissão de 4.256.000 de ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal, objeto da oferta primária, com a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia na subscrição das novas ações emitidas pela Companhia dentro no âmbito da Oferta Pública, ao preço de R\$ 9,40 por ação, passando o Capital Social, a ser de R\$ 100,2 milhões dividido em 204.256.000 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

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 do exercício de 2020, 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.

ANEXO I – BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO (em R\$ mil, exceto %)	31/12/2020	AV	31/12/2019	AV	AH
ATIVO CIRCULANTE	905.420	94,2%	659.322	95,1%	37,3%
Caixa e equivalentes de caixa	204.223	21,2%	158.928	22,9%	28,5%
Contas a receber	151.693	15,8%	94.112	13,6%	61,2%
Imóveis a comercializar	523.351	54,4%	396.464	57,2%	32,0%
Tributos a recuperar	4.088	0,4%	4.418	0,6%	-7,5%
Outros créditos	22.065	2,3%	5.400	0,8%	308,6%
ATIVO NÃO CIRCULANTE	55.925	5,8%	34.214	4,9%	63,5%
Contas a receber	15.859	1,6%	6.869	1,0%	130,9%
Imóveis a comercializar	32.474	3,4%	19.172	2,8%	69,4%
#					
Ativos de direito de uso	# 2.054	0,2%	-	-	-
Imobilizado	5.538	0,6%	8.173	1,2%	-32,2%
TOTAL DO ATIVO	961.345	100,0%	693.536	100,0%	38,6%

PASSIVO (em R\$ mil, exceto %)	31/12/2020	AV	31/12/2019	AV	AH
PASSIVO CIRCULANTE	153.063	15,9%	130.593	18,8%	17,2%
Empréstimos e financiamentos	119	0,0%	31.736	4,6%	-99,6%
Fornecedores	22.416	2,3%	19.153	2,8%	17,0%
Credores a pagar por aquisição de imóveis	28.920	3,0%	19.757	2,8%	46,4%
Obrigações trabalhistas e sociais	15.541	1,6%	9.852	1,4%	57,7%
Obrigações tributárias	5.772	0,6%	5.053	0,7%	14,2%
Adiantamentos de clientes	20.473	2,1%	29.511	4,3%	-30,6%
Impostos e contribuições diferidos	6.443	0,7%	4.148	0,6%	55,3%
Partes relacionadas	15.239	1,6%	6.163	0,9%	147,3%
Provisão para garantia	3.937	0,4%	3.562	0,5%	10,5%
Provisão para distratos	1.513	0,2%	1.658	0,2%	-8,7%
Dividendos a pagar	31.399	3,3%	-	-	-
Arrendamentos a pagar	1.291	0,1%	-	-	-

PASSIVO NÃO CIRCULANTE	578.138	60,1%	467.019	67,3%	23,8%
Empréstimos e financiamentos	290.570	30,2%	208.647	30,1%	39,3%
Credores a pagar por aquisição de imóveis	267.600	27,8%	229.674	33,1%	16,5%
Provisão para garantia	10.260	1,1%	7.691	1,1%	33,4%
Impostos e contribuições diferidos	645	0,1%	852	0,1%	-24,3%
Partes relacionadas	2.138	0,2%	13.776	2,0%	-84,5%
Outros débitos com terceiros - SCP'S	5.330	0,6%	5.134	0,7%	3,8%
Provisão para contingências	934	0,1%	1.245	0,2%	-25,0%
Arrendamentos pagar	661	0,1%	-	-	-
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	230.144	23,9%	95.924	13,8%	139,9%
Capital social	93.231	9,7%	10	0,0%	-
Reserva de capital	(14.547)	-1,5%	(14.980)	-2,2%	-2,9%
Reservas de lucros	151.460	15,8%	110.867	16,0%	36,6%
Participação dos acionistas não controladores	-	-	27	0,0%	-
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	961.345	100,0%	693.536	100,0%	38,6%

ANEXO II – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

(em R\$ mil, exceto %)	4T20	4T19	4T20 x 4T19		2020	2019	2020 x 2019
RECEITA LÍQUIDA	275.089	221.639	24,1%		900.952	718.606	25,4%
CUSTOS DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS	(174.192)	(133.444)	30,5%		(569.336)	(463.143)	22,9%
% Receita Líquida	-63,3%	-60,2%	(3,1)	pp	-63,2%	-64,5%	1,3 pp
LUCRO BRUTO	100.897	88.195	14,4%		331.616	255.463	29,8%
Margem Bruta	36,7%	39,8%	(3,1)	pp	36,8%	35,5%	1,3 pp
DESPESAS (RECEITAS) OPERACIONAIS	(52.545)	(46.801)	12,3%		(181.107)	(138.762)	30,5%
Despesas comerciais	(34.003)	(25.625)	32,7%		(118.845)	(81.671)	45,5%
Despesas administrativas	(20.372)	(15.030)	35,5%		(59.216)	(51.976)	13,9%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	1.830	(6.146)	-129,8%		(3.046)	(5.115)	-40,4%
% Receita Líquida	-19,1%	-21,1%	2,0	pp	-20,1%	-19,3%	(0,8) pp
RESULTADO OPERACIONAL	48.352	41.394	16,8%		150.509	116.701	29,0%
Magem Operacional	17,6%	18,7%	(1,1)	pp	16,7%	16,2%	0,5 pp
RECEITAS (DESPESAS) FINANCEIRAS	8.092	(1.010)	-		1.678	330	408,5%
Despesas financeiras	(1.292)	(2.154)	-40,0%		(4.698)	(5.714)	-17,8%
Receitas financeiras	9.384	1.144	720,3%		6.376	6.044	5,5%
% Receita Líquida	2,9%	-0,5%	3,4	pp	0,2%	0,0%	0,1 pp
RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	56.444	40.384	39,8%		152.187	117.031	30,0%
% Receita Líquida	20,5%	18,2%	2,3	pp	16,9%	16,3%	0,6 pp
Imposto de renda e contribuição social	(6.985)	(5.174)	35,0%		(19.983)	(14.794)	35,1%
Imposto de renda e contribuição social - corrente	(5.993)	(4.826)	24,2%		(18.867)	(15.218)	24,0%
Imposto de renda e contribuição social - diferido	(992)	(348)	185,1%		(1.116)	424	-363,2%
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	49.459	35.210	40,5%		132.204	102.237	29,3%
Margem Líquida	18,0%	15,9%	2,1	pp	14,7%	14,2%	0,4 pp

ANEXO III – LANÇAMENTOS

Lançamentos Nominais % Plano&Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. <i>(em milhares de reais)</i>								
Período	Lançamentos (s/ permuta física)		A.H.		Lançamentos (c/ permuta física)		A.H.	
	2020	2019	R\$	(%)	2020	2019	R\$	(%)
Jan	-	-	-	0,0%	-	-	-	0,0%
Fev	123.375	-	123.375	0,0%	123.375	-	123.375	0,0%
				-				-
				100,0			(104.28	100,0
Mar	-	94.633	(94.633)	%	-	104.284	4)	%
1º Tri	123.375	94.633	28.742	30,4%	123.375	104.284	19.091	18,3%
Abr	63.534	-	63.534	0,0%	63.534	-	63.534	0,0%
				-				-
				100,0			(81.630	100,0
Mai	-	81.630	(81.630)	%	-	81.630	)	%
				278,6				271,2
Jun	185.230	48.928	136.302	%	185.230	49.907	135.323	%
2º Tri	248.765	130.558	118.206	90,5%	248.765	131.537	117.228	89,1%
Acum. 6 meses	372.140	225.191	146.948	65,3%	372.140	235.821	136.319	57,8%
Jul	251.221	131.400	119.821	91,2%	251.221	131.400	119.821	91,2%
				-			(39.198	-
Ago	151.784	190.983	(39.198)	20,5%	151.784	190.983	)	20,5%
				-			(28.514	-
Set	129.585	150.388	(20.804)	13,8%	129.585	158.098	)	18,0%
3º Tri	532.590	472.771	59.819	12,7%	532.590	480.481	52.109	10,8%
Acum. 9 meses	904.729	697.962	206.768	29,6%	904.729	716.302	188.428	26,3%
Out	287.977	-	287.977	0,0%	287.977	-	287.977	0,0%
				-			(197.10	-
Nov	133.120	330.221	(197.100)	59,7%	133.120	330.221	0)	59,7%
				-			(83.959	-
Dez	85.266	169.225	(83.959)	49,6%	85.266	169.225	)	49,6%
4º Tri	506.363	499.446	6.917	1,4%	506.363	499.446	6.917	1,4%
Acum. 12 meses	1.411.092	1.197.407	213.685	17,8%	1.411.092	1.215.747	195.345	16,1%

ANEXO IV – UNIDADES VENDIDAS

Unidades Vendidas Plano&Plano												
Período	Vendas Brutas		A.H.		Distratos		A.H.		Vendas Líquidas		A.H.	
	2020 Unid.	2019 Unid.	Unid.	(%)	2020 Unid.	2019 Unid.	Unid.	(%)	2020 Unid.	2019 Unid.	Unid.	(%)
Jan	338	483	(145)	-30,0%	(40)	(58)	18	-31,0%	298	425	(127)	-29,9%
Fev	399	256	143	55,9%	(34)	(54)	20	-37,0%	365	202	163	80,7%
Mar	579	281	298	106,0%	(30)	(58)	28	-48,3%	549	223	326	146,2%
1º Tri	1.316	1.020	296	29,0%	(104)	(170)	66	-38,8%	1.212	850	362	42,6%
Abr	271	413	(142)	-34,4%	(43)	(78)	35	-44,9%	228	335	(107)	-31,9%
Mai	286	390	(104)	-26,7%	(63)	(48)	(15)	31,3%	223	342	(119)	-34,8%
Jun	473	301	172	57,1%	(44)	(124)	80	-64,5%	429	177	252	142,4%
2º Tri	1.030	1.104	(74)	-6,7%	(150)	(250)	100	-40,0%	880	854	26	3,0%
Acum. 6 meses	2.346	2.124	222	10,5%	(254)	(420)	166	-39,5%	2.092	1.704	388	22,8%
Jul	424	345	79	22,9%	(61)	(74)	13	-17,6%	363	271	92	33,9%
Ago	485	376	109	29,0%	(60)	(76)	16	-21,1%	425	300	125	41,7%
Set	479	385	94	24,4%	(35)	(51)	16	-31,4%	444	334	110	32,9%
3º Tri	1.388	1.106	282	25,5%	(156)	(201)	45	-22,4%	1.232	905	327	36,1%
Acum. 9 meses	3.734	3.230	504	15,6%	(410)	(621)	211	-34,0%	3.324	2.609	715	27,4%
Out	522	453	69	15,2%	(41)	(50)	9	-18,0%	481	403	78	19,4%
Nov	511	396	115	29,0%	(34)	(24)	(10)	41,7%	477	372	105	28,2%
Dez	634	505	129	25,5%	(22)	(21)	(1)	4,8%	612	484	128	26,4%
4º Tri	1.667	1.354	313	23,1%	(97)	(95)	(2)	2,1%	1.570	1.259	311	24,7%
Acum. 12 meses	5.401	4.584	817	17,8%	(507)	(716)	209	-29,2%	4.894	3.868	1.026	26,5%

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.

Usinagem: andamento de obras de unidades já comercializadas (de acordo com o método contábil POC).

Lucro por ação: lucro líquido do período dividido pela quantidade de ações (no último dia do trimestre) emitidas sem considerar aquelas mantidas em tesouraria.

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.