



PLANO & PLANO

RESULTADOS 3T20

DESTAQUE DO TRIMESTRE

São Paulo, 12 de novembro de 2020 - 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 de voltados para o segmento econômico de baixa renda, apresenta seus resultados referentes ao terceiro trimestre de 2020 (3T20). 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 segundo trimestre de 2020.



LANÇAMENTOS EM VGV (R\$ milhões)

(100% P&P sem permuta física)

No trimestre:

R\$ 533 milhões no 3T20, 8,2% superior vs. 3T19

No ano:

R\$ 905 milhões nos 9M20, 22,6% acima vs. 9M19



VENDAS LÍQUIDAS (unidades)

No trimestre:

1.232 no 3T20, 36% acima vs. 3T19

No ano:

3.324 nos 9M20, 27% superior vs. 9M19



RECEITAS

No trimestre:

R\$ 230 milhões, 45,3% acima vs. 3T19

No ano:

R\$ 626 milhões, 25,9% acima vs. 9M19



MARGEM BRUTA (%)

No trimestre:

36,3% no 3T20 vs. 35,4% 3T19

No ano:

36,9% nos 9M20 vs. 33,7% 9M19



LUCRO LÍQUIDO (R\$ milhões)

No trimestre:

R\$ 33,4 milhões, 42,8% acima vs. 3T19

No ano:

R\$ 82,7 milhões, 23,5% acima vs. 9M19

PLPL3

(30/09/2020)

Nº. de Ações:

204.256.000

Valor de mercado:

R\$ 1.889,4 milhões

US\$ 336,4 milhões

Teleconferências sobre os Resultados do 3T20

Português

(com tradução simultânea)

13 de novembro de 2020

15h30 (horário de Brasília)

13h30 (US EDT)

Contatos de RI:



Tel.: (55 11) 4095-7332



ri@planoeplano.com.br



Visite o website de RI:

ri.planoeplano.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.....	9
OBRAS.....	9
DESEMPENHO ECONÔMICO – FINANCEIRO	10
RECEITA	10
CUSTO DOS BENS E/OU SERVIÇOS PRESTADOS	10
LUCRO BRUTO.....	10
DESPESAS COMERCIAIS	12
DESPESAS OPERACIONAIS.....	12
RESULTADO FINANCEIRO.....	13
LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA	14
EBITDA.....	16
PRINCIPAIS DESTAQUES PATRIMONIAIS	17
ENDIVIDAMENTO.....	17
GERAÇÃO DE CAIXA	18
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	18
ANEXO I – BALANÇO PATRIMONIAL.....	19 e 21
ANEXO II – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO.....	21
ANEXO III – LANÇAMENTOS.....	22
ANEXO IV – UNIDADES VENDIDAS	23
GLOSSÁRIO	24



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.

A Companhia vem acelerando sua expansão tendo lançado 67 empreendimentos desde 2016 na região metropolitana de São Paulo, em bairros e cidades estrategicamente escolhidas com demanda para o segmento econômico que atua.

Nos primeiros nove meses de 2020, a empresa expandiu sua atuação com o lançamento de 13 empreendimentos imobiliários, totalizando 4.803 unidades, representando um crescimento de 11% 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\$ 905 milhões, ante R\$ 720 milhões nos nove primeiros meses de 2019, representando um crescimento de 25,7%.

Nos nove primeiros meses de 2020 a venda bruta de 3.734 unidades resultou em um total de R\$ 643,2 milhões em Valor Geral de Vendas (% Plano&Plano), o que representa, respectivamente, um crescimento de 15,6% e 18,7% em relação ao mesmo período do ano anterior. Por sua vez, a receita líquida cresceu 25,9% atingindo R\$ 625,9 milhões no acumulado até setembro de 2020, com lucro bruto de R\$ 230,7 milhões, um incremento de 37,9% e lucro líquido de R\$ 82,7 milhões, obtendo um crescimento de 23,5% no acumulado de 2020 comparado aos primeiros nove meses de 2019 e atingindo margem líquida de 13,2%, o que demonstra a boa performance operacional e financeira obtida no período.

Ademais, os investimentos da companhia para viabilizar os projetos em empreendimentos imobiliários totalizaram R\$ 10,9 milhões, estáveis em relação ao mesmo período do ano anterior, e foram especialmente direcionados para a estrutura de stands de vendas, o que permitiu o avanço considerável de lançamentos realizados no período. Nosso foco permanecerá no segmento de baixa renda devido a boa demanda para essa modalidade de empreendimentos.

Considerando a pandemia do novo coronavírus (COVID-19) declarada Organização Mundial da Saúde (OMS) em 11 de março de 2020, chamado COVID-19, que pode causar efeitos na economia global, incluindo a brasileira, em virtude da paralização ou desaceleração de diversos setores produtivos, a empresa tomou diversas medidas protetivas com o intuito de evitar a disseminação do vírus, garantir a preservação da saúde dos colaboradores e demais partes relacionadas, assegurar a manutenção de empregos, bem como medidas para amenizar os efeitos da pandemia nos resultados da companhia.

Com relação ao cenário de demanda para os produtos da companhia, notamos no primeiro trimestre de 2020, um crescimento de 42,6% nas vendas líquidas de unidades de apartamentos comparado as vendas do mesmo período do ano anterior. Entretanto, em consequência das medidas de distanciamento social e queda da confiança do consumidor, a partir do final de março de 2020, as vendas de unidades tiveram uma retração, recuperando-se gradualmente nos meses de maio e junho, considerando, entre outras ações, os esforços de vendas pelos canais digitais e a reabertura parcial dos stands de vendas. As vendas líquidas em unidades no segundo trimestre de

2020 cresceram 3,0% em relação ao mesmo período do ano anterior e voltaram a apresentar forte crescimento no terceiro trimestre alcançando 36,1% acima do terceiro trimestre de 2019.

A Companhia mantém esforços para vender todas as unidades de seus empreendimentos antes de sua entrega. De todo o estoque de 8.187 unidades disponíveis para venda em 30 de setembro de 2020, apenas 194 unidades eram de unidades prontas. Cabe ressaltar também que a Companhia tem baixíssima exposição a risco de crédito direto aos clientes na modalidade pró-soluto, uma vez que além do repasse do financiamento do cliente para a Caixa Econômica Federal ser efetuado na planta, a Companhia procura minimizar a parcela de recebíveis pós chaves direto ao cliente.

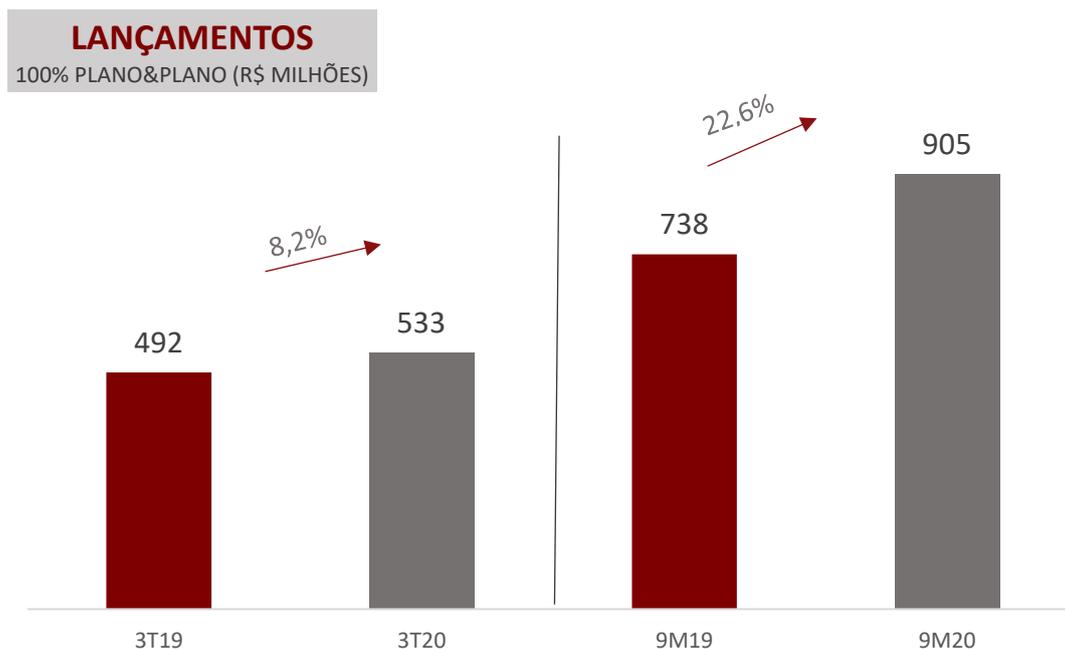
Em setembro de 2020, a Companhia realizou sua Oferta Pública Inicial de distribuição primária e secundária de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de sua emissão, realizada sob regulação da Instrução CVM 400, cujos recursos líquidos estão sendo destinados para capital de giro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

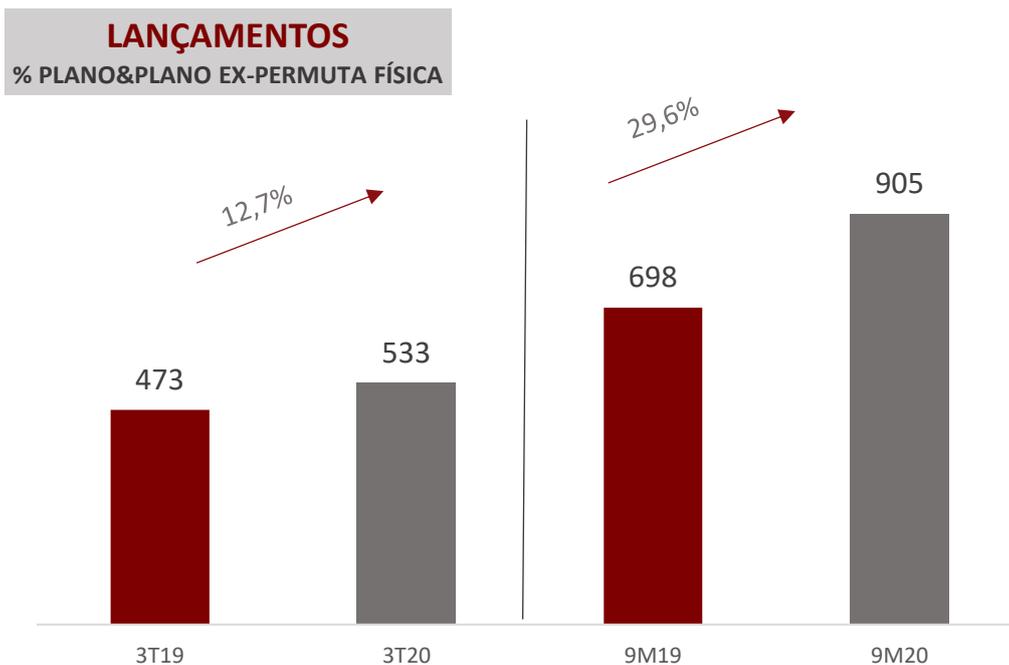
DESEMPENHO OPERACIONAL

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

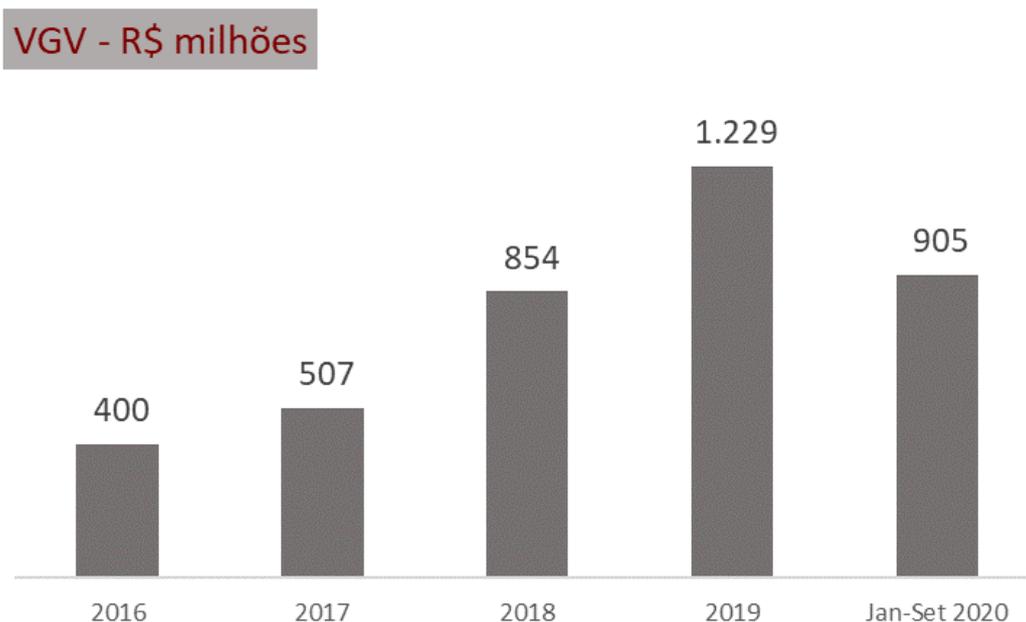
LANÇAMENTOS

A Companhia lançou 8 (oito) empreendimentos no trimestre totalizando um volume de R\$ 533 milhões, 8,2% superior ao realizado no 3T19 (R\$ 492 milhões). Nos 9M20, o total de lançamentos foi de R\$ 905 milhões, 22,6% superior aos R\$ 738 milhões lançados nos 9M19. A participação da Companhia nos lançamentos do trimestre e no ano foi de 100%. Ao se considerar somente o % Plano&Plano e excluir as permutas físicas, o volume lançado no 3T20 permanece em R\$ 533 milhões, 12,7% superior em relação ao mesmo período do ano anterior (R\$ 473 milhões no 3T19), e nos 9M20, os lançamentos foram de R\$ 905 milhões comparados aos R\$ 698 milhões dos primeiros 9M de 2019 representando um crescimento de 29,6%.



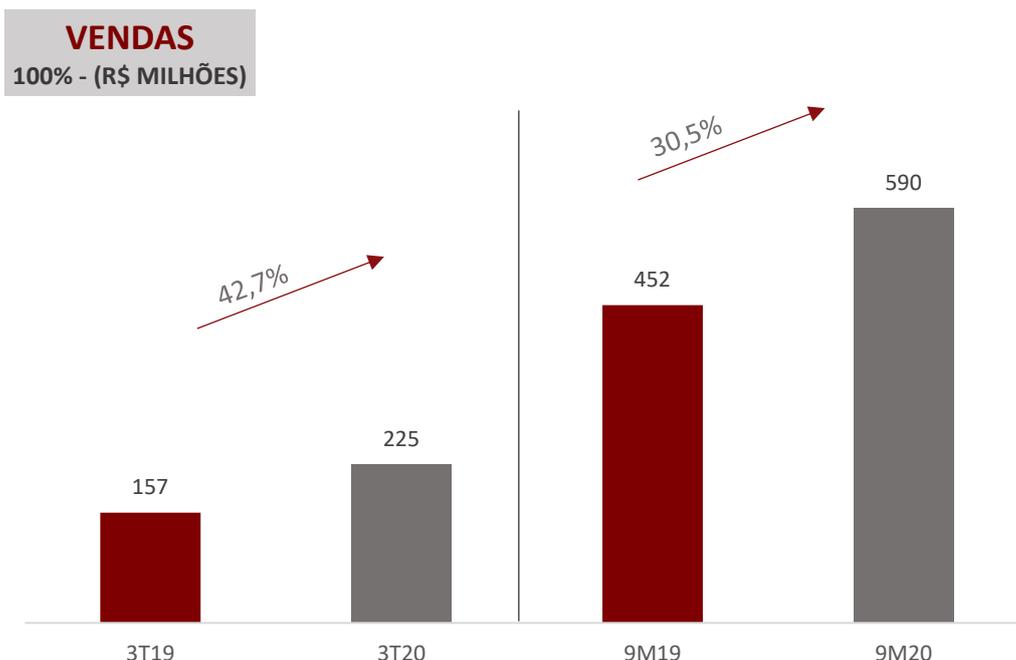


VGV (100% Plano&Plano ex-permuta física)



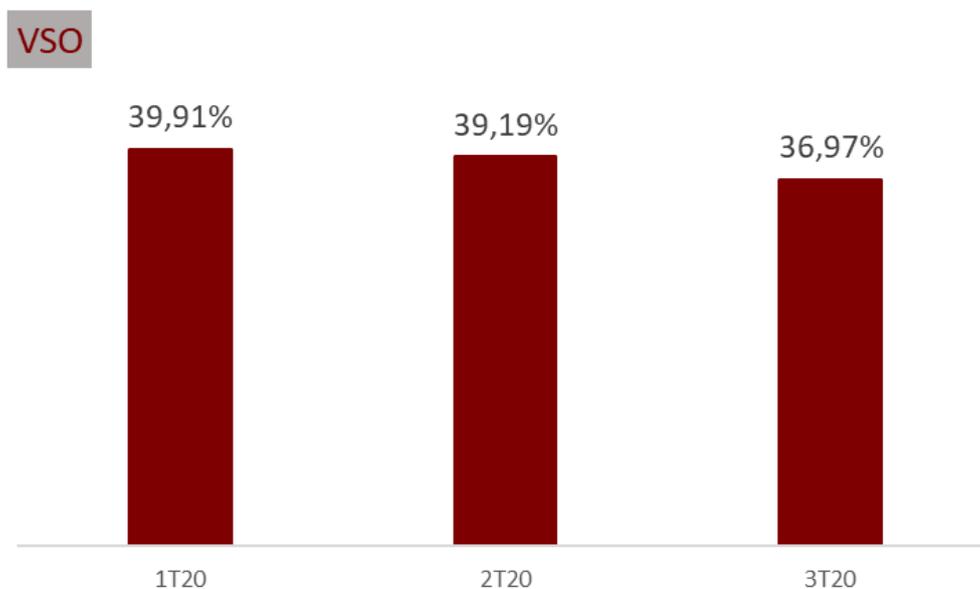
VENDAS

As vendas líquidas (100% Plano&Plano) contratadas neste trimestre somaram R\$ 225 milhões, valor 42,7% superior ao registrado no 3T19 (R\$ 157 milhões). Nos 9M20, as vendas contratadas atingiram R\$ 590 milhões, sendo 30,5% 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).



VSO

Os dados operacionais resultaram em um indicador de Vendas sobre Oferta (VSO) dos últimos 12 (dose) meses findos em 30/setembro/2020 de 36,97%, ficando abaixo do VSO dos últimos 12 (dose) meses findos em 31/março/2020 e 30/junho/2020.



ESTOQUES

Estoque Plano&Plano (em milhares de reais)	2T20		3T20	
	unid.	VGV	unid.	VGV
Lançado ou em Construção	5.227	1.052.213	7.993	1.577.748
Pronto	69	14.569	194	38.463

Estoque por Região (em milhares de reais)	2T20		3T20	
	unid.	VGV	unid.	VGV
RMSP	4.981	948.418	7.892	1.519.023
Interior	315	118.364	295	97.188
Total	5.296	1.066.782	8.187	1.616.211

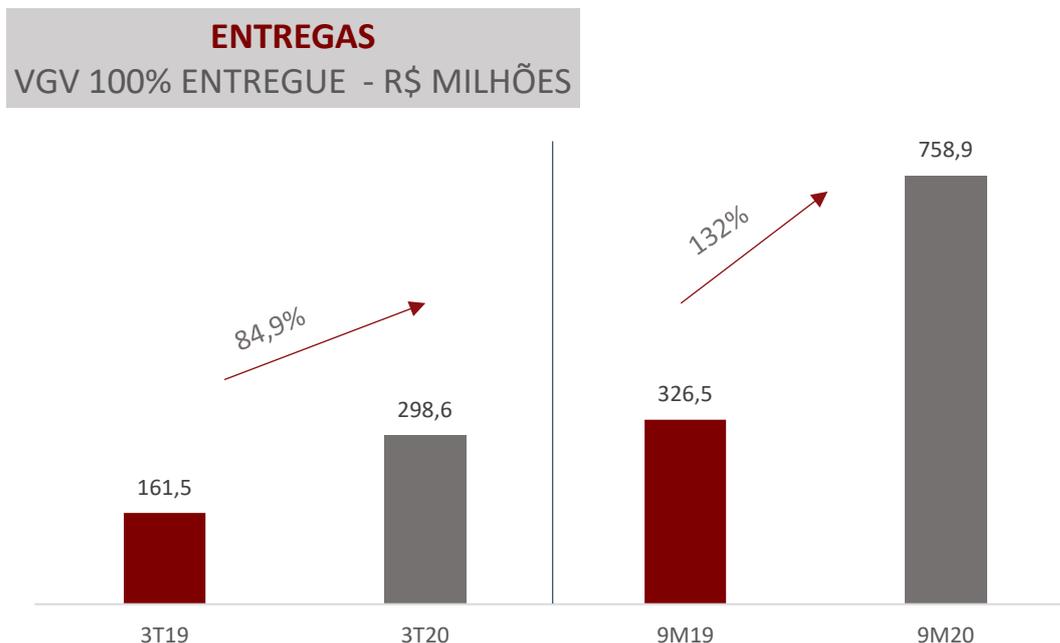
A Companhia trabalha com objetivos de vender todas as unidades de seus empreendimentos antes de sua entrega aos clientes. Em 30 de setembro de 2020 a Companhia detinha 194 unidades prontas em seu estoque, representando 2,37% de seu estoque total em unidades.

TERRENOS (*LANDBANK*)

Ao final do 3T20 o estoque de terrenos somava 1,2 milhões de metros quadrados, com potencial de vendas total de R\$ 10,1 bilhões.

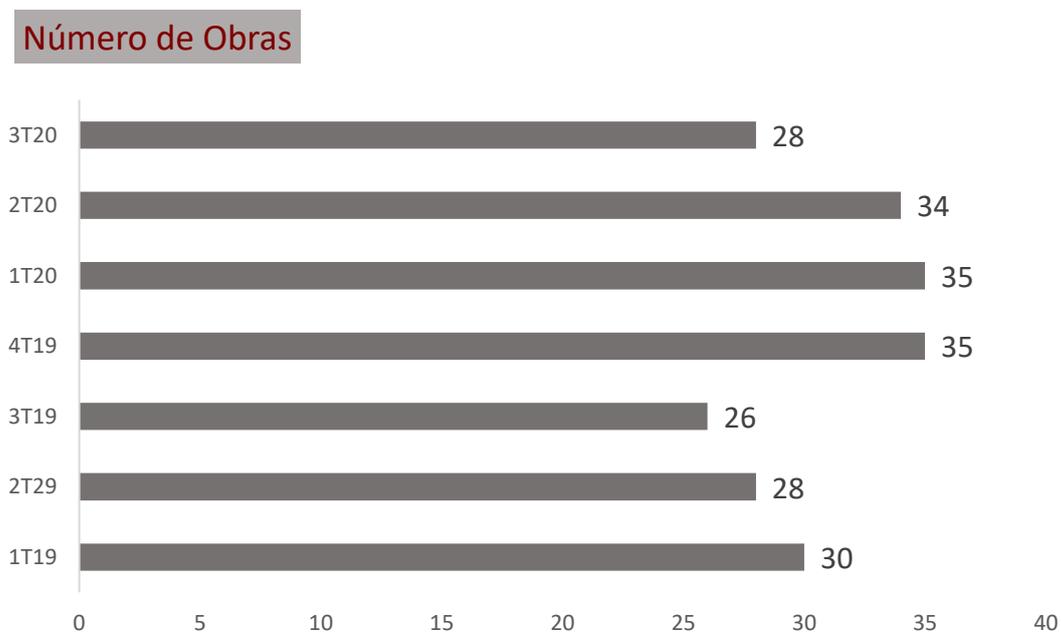
Durante o 3T20 a Companhia adquiriu dois novos terrenos em São Paulo. O estoque de terrenos está concentrado na região metropolitana de São Paulo, sendo 94% do número de terrenos e 87% do VGV potencial localizados no município de São Paulo. Do custo de aquisição de todo o landbank, 3,53% será pago em caixa antes dos respectivos lançamentos e 96,47% será pago a prazo na medida e proporcionalmente ao recebimento de caixa referente às vendas efetuadas (chamada “permuta financeira”).

ENTREGAS



OBRAS

Ao final do terceiro trimestre de 2020, o número de obras em andamento totalizou 28 ante 34 no segundo trimestre de 2020.

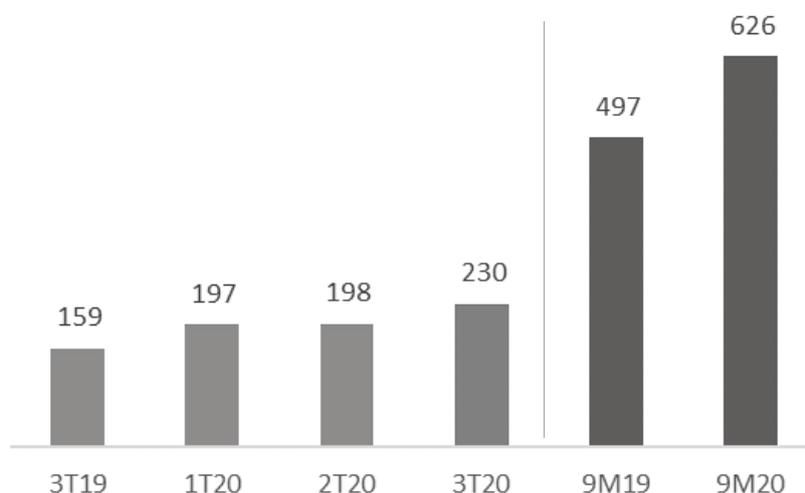


DESEMPENHO ECONÔMICO – FINANCEIRO

RECEITA

A receita operacional líquida da Companhia somou R\$ 230,3 milhões no 3T20, montante 45,3% superior aos R\$ 158,5 milhões obtidos no 3T19 e 16,3% em relação aos R\$ 198 milhões registrados no 2T20 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 período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020, a receita operacional líquida totalizou R\$ 625,9 milhões, representando um aumento de R\$ 128,9 milhões, ou 25,9%, comparado ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019, quando totalizou R\$ 497 milhões, devido, especialmente aos seguintes fatores: (i) aumento das vendas de unidades em estoque que cresceram 25,6% 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.

(em R\$ mil, exceto %)	3T20	3T19	3T20 x 3T19	9M20	9M19	9M20 x 9M19
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	230.326	158.528	45,3%	625.863	496.967	25,9%

CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS

O custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados no 3T20 foi de R\$ 146,7 milhões, representando 63,7% da receita líquida do período (ROL) comparativamente a R\$ 102,4 milhões registrado no mesmo período do ano anterior que equivalia a 64,6% da ROL. 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 43,3%, equivalentes a R\$ 44,3 milhões de aumento nominal, crescimento este que está um pouco abaixo do crescimento da ROL do 3T20, resultando em uma melhora de margem bruta do período.

No acumulado de nove meses de 2020, o custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados totalizou R\$ 395,1 milhões, um aumento de 19,8% abaixo do crescimento da ROL dos 9M19,.

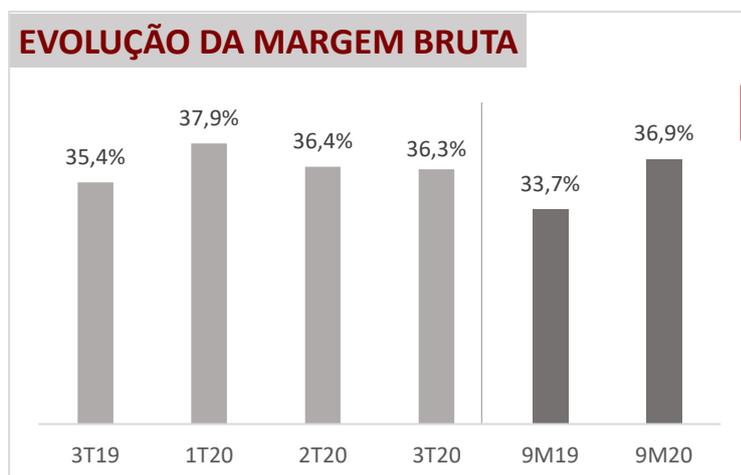
(em R\$ mil, exceto %)	3T20	3T19	3T20 x 3T19	9M20	9M19	9M20 x 9M19
CUSTOS DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS	(146.698)	(102.371)	43,3%	(395.144)	(329.699)	19,8%
% s/a ROL	-63,7%	-64,6%	0,9 pp	-63,1%	-66,3%	3,2 pp

LUCRO BRUTO

O Lucro Bruto do trimestre atingiu R\$ 83,6 milhões, demonstrando um crescimento de 48,9%, fruto da boa performance de vendas registrada no período, com crescimento do custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados em patamar inferior ao crescimento obtido nas receitas, o que propiciou a elevação da margem bruta em 0,9 pontos percentuais (pp) no 3T20.

(em R\$ mil, exceto %)	3T20	3T19	3T20 x 3T19	9M20	9M19	9M20 x 9M19
LUCRO BRUTO	83.628	56.157	48,9%	230.719	167.268	37,9%
Margem Bruta (%)	36,3%	35,4%	0,9 pp	36,9%	33,7%	3,2 pp

Diante do exposto, o lucro bruto acumulado no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2020 foi de R\$ 230,7 milhões contra R\$ 167,3 milhões no mesmo período encerrado em em 30 de setembro de 2019, um ganho de 37,3%, com um crescimento nominal de R\$ 63,5 milhões. Por consequência, a margem bruta do período ficou 3,2 pontos percentuais a maior, atingindo 36,9% contra 33,7% no mesmo período do ano anterior, também justificado pelo crescimento das receitas (25,9% superior) e custos com crescimento menores que a receita do período (19,8% acima).



- Melhoria de 0,9 pp na margem do 3T20 versus 3T19
- 3,2 pp de ganho no acumulado 9M20 ante 9M19

DESPESAS OPERACIONAIS

As despesas operacionais do trimestre totalizaram R\$ 43,4 milhões, refletindo em um crescimento de 42,8% em razão do aumento de 58,5% nas despesas comerciais pelo aumento das despesas com marketing, legais, estandes de vendas, despesas com vendas e serviços prestados. Por outro lado, as despesas gerais e administrativas demonstraram uma redução de 14,5% devido as menores despesas com serviços prestados, primordialmente por menos gastos com especificação de condomínios, e com menores despesas de utilidades e serviços.

(em R\$ mil, exceto %)	3T20	3T19	3T20 x 3T19	9M20	9M19	9M20 x 9M19
DESPESAS (RECEITAS) OPERACIONAIS	(43.402)	(30.384)	42,8%	(128.562)	(91.961)	39,8%
Despesas comerciais	(30.478)	(19.224)	58,5%	(84.842)	(56.046)	51,4%
Despesas gerais e administrativas	(10.089)	(11.795)	-14,5%	(38.844)	(36.946)	5,1%
Resultado da Equivalência Patrimonial	(1.316)	-	-	(1.316)	-	-
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(1.519)	635	-	(3.560)	1.031	-
% ROL	-18,8%	-19,2%	0,3 pp	-20,5%	-18,5%	(2,0) pp

No período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2020, as despesas operacionais foram de R\$ 128,6 milhões, registrando um aumento de 39,8% em comparação ao mesmo período de 2019 que totalizou R\$ 91,9 milhões. As despesas operacionais tiveram participação relativa na ROL maior devido ao aumento de 5,1% nas despesas gerais de administrativas e de 51,4% nas despesas comerciais em função da ampliação da estrutura dos pontos de vendas e dos incentivos dados às equipes de vendas. Desta forma, as despesas operacionais representaram 20,5% da ROL no acumulado de nove meses de 2020 comparado a 18,5% no mesmo período de 2019.

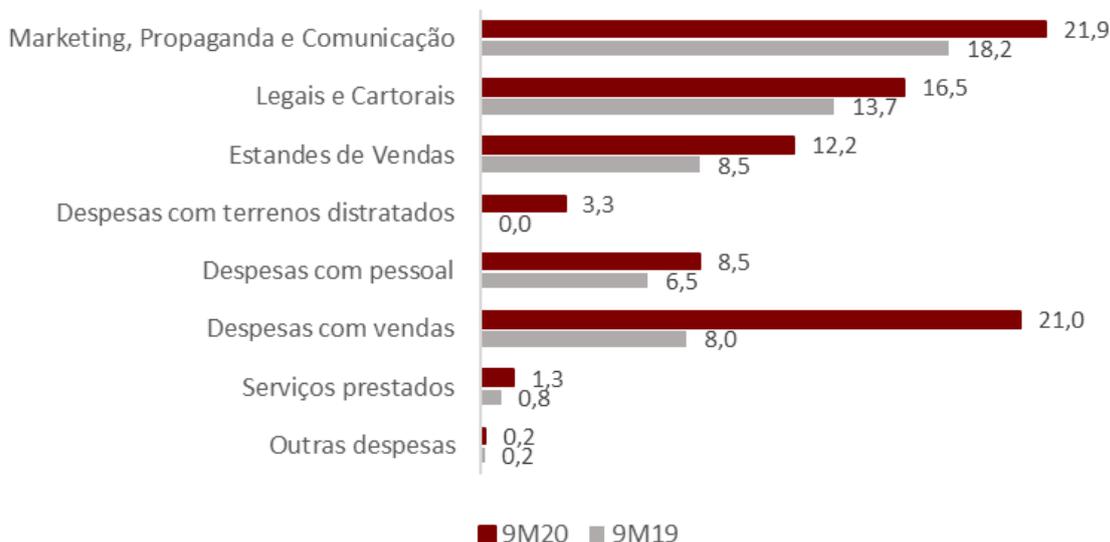
Principais Despesas Comerciais (em milhares de reais)	9M2020	% da Venda Líquida	9M2019	% da Venda Líquida
Marketing, Propaganda, Comerciais	21.923	3,71%	18.249	4,03%
Despesas com Pessoal	8.528	1,45%	6.519	1,44%
Estande de Vendas	12.160	2,06%	8.533	1,89%
Despesas com Vendas	20.974	3,55%	7.996	1,77%

Importante salientar 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 20,1%, 30,8% e 42,5%, comparando os nove primeiros meses de 2020 com o mesmo período de 2019. A Companhia teve um crescimento de 30,5% nas Vendas Líquidas (100% Plano&Plano) nos nove primeiros meses de 2020, comparado ao mesmo período de 2019. Desta maneira houve uma diluição de gastos de Marketing Propaganda e Comunicação e as Despesas com Pessoal ficaram praticamente estáveis no acumulado do ano, relativos às vendas líquidas. A Companhia efetuou investimentos concentrados em 2019 e começo de 2020 em novos estandes de vendas para fazer frente ao seu crescimento e o ritmo de crescimento desta despesa já diminuiu, apresentando um crescimento de 42,5% nos 9M20, contra 8,5% no 3T20, ambos comparados com o mesmo período do ano anterior.

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\$ 8,0 milhões nos 9M19 para R\$ 21,0 milhões no 9M20, e representaram, respectivamente, 1,77% e 3,55% da venda líquida dos nove primeiros meses do ano.

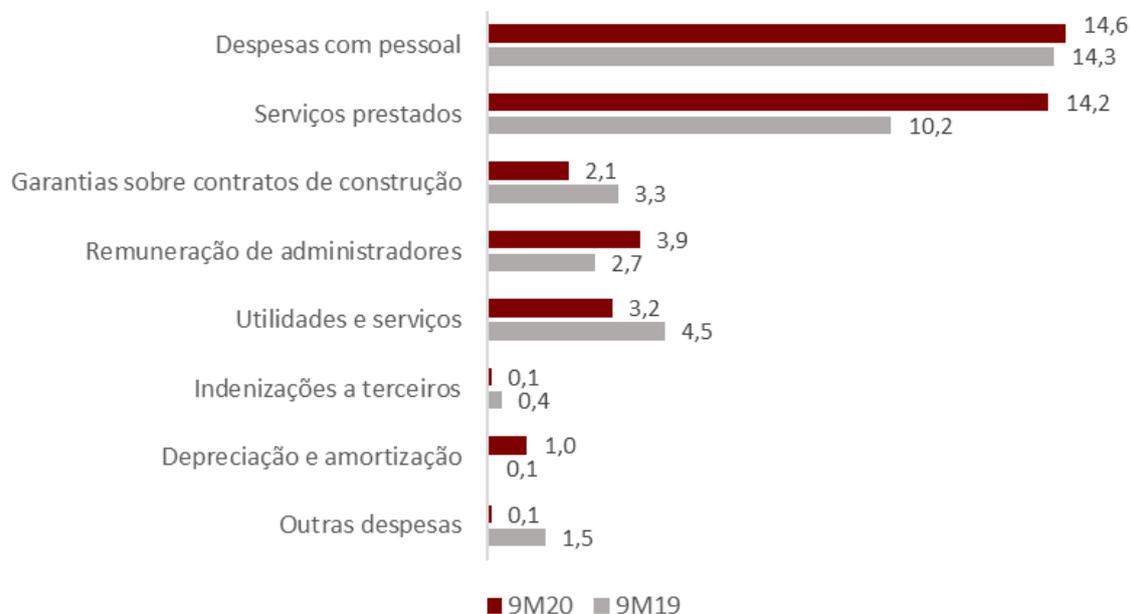
DESPESAS COMERCIAIS

R\$ milhões



DESPESAS ADMINISTRATIVAS

R\$ milhões



RESULTADO OPERACIONAL

Desta forma, o resultado operacional do 3T20 atingiu R\$ 40,2 milhões, demonstrando um ganho de 56,1% em relação ao 3T19, fruto do aumento das receitas de vendas com custos dos imóveis vendidos e despesas operacionais mensurando crescimentos menores do que o aumento das receitas, proporcionando, uma melhoria de margem de 1,2 pp, contabilizando 17,5% de margem operacional no 3T20 ante 16,3% atingida no 3T19.

No acumulado no período de nove meses encerrados em 30 de setembro de 2020 totalizou R\$ 102,2 milhões, representando 16,3% da ROL ante 15,2% de margem operacional registrado no período de nove meses encerrados em 30 de setembro de 2019, que totalizou R\$ 75,3 milhões. Esse aumento no Resultado Operacional decorre, principalmente, da melhoria da performance de vendas e com custos e despesas em patamares inferiores as receitas obtidas, permitindo, um ganho de R\$ 26,9 milhões, o que equivale a 35,7% de crescimento no lucro operacional do período.

(em R\$ mil, exceto %)	3T20	3T19	3T20 x 3T19	9M20	9M19	9M20 x 9M19
RESULTADO OPERACIONAL	40.226	25.773	56,1%	102.157	75.307	35,7%
% Margem Operacional	17,5%	16,3%	1,2 pp	16,3%	15,2%	1,2 pp

RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro do trimestre foi de R\$ 2 milhões negativos, contra R\$ 282 mil registrados no 3T19 em função, principalmente, das variações monetárias passivas.

(em R\$ mil, exceto %)	3T20	3T19	3T20 x 3T19	9M20	9M19	9M20 x 9M19
RECEITAS (DESPESAS) FINANCEIRAS	(1.969)	282	-	(6.414)	1.340	-
Despesas financeiras	(3.010)	(1.195)	151,9%	(10.908)	(3.560)	206,4%
Receitas financeiras	1.041	1.477	-29,5%	4.494	4.900	-8,3%
% ROL	-0,9%	0,2%	(1,0) pp	-1,0%	0,3%	(1,3) pp

No acumulado no período de nove meses encerrados em 30 de setembro de 2020, o resultado financeiro líquido registrou despesas financeiras líquidas de R\$ 6,4 milhões ante receitas financeiras líquidas de R\$ 1,3 milhão registradas no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2019, totalizando um aumento nominal de R\$ 7,8 milhões nas despesas financeiras, basicamente gerado pelo aumento de 206,4% nas despesas financeiras geradas no período e pela redução de 8,3% nos ganhos das receitas financeiras, considerando aumento do endividamento no período 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\$ 38,3 milhões de lucro acumulado no 3T20, registrando um aumento de 46,8% em relação ao 3T19 devido a boa performance operacional, o que contribuiu para a obtenção da margem operacional de 16,6% no resultado antes do imposto de renda e da contribuição social. No 9M20 o lucro operacional atingiu R\$ 95,7 milhões, demonstrando um crescimento de 24,9% e atingindo 15,3% de margem operacional antes do imposto de renda e da contribuição social.

(em R\$ mil, exceto %)	3T20	3T19	3T20 x 3T19	9M20	9M19	9M20 x 9M19
RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	38.257	26.055	46,8%	95.743	76.647	24,9%
% ROL	16,6%	16,4%	0,2 pp	15,3%	15,4%	(0,1) pp

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido) no 3T20 foi equivalente a R\$ 4,9 milhões ante R\$ 2,7 milhões no 3T19. Esse aumento de 82,3% foi decorrente do aumento do imposto de renda e contribuição social corrente e redução do crédito de imposto de renda e contribuição social diferidos. No período de nove meses encerrados em 30 de setembro de 2020, o imposto de renda e contribuição social cresceu 35,1%, representando 13,5% do resultado operacional antes do imposto de renda e contribuição social e 12,6%, respectivamente no acumulado 9M20 e 9M19.

(em R\$ mil, exceto %)	3T20	3T19	3T20 x 3T19	9M20	9M19	9M20 x 9M19
Imposto de renda e contribuição social	(4.857)	(2.665)	82,3%	(12.998)	(9.620)	35,1%
Imposto de renda e contribuição social - corrente	(5.254)	(4.324)	21,5%	(12.874)	(10.392)	23,9%
Imposto de renda e contribuição social - diferido	397	1.659	-76,1%	(124)	772	-116,1%

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

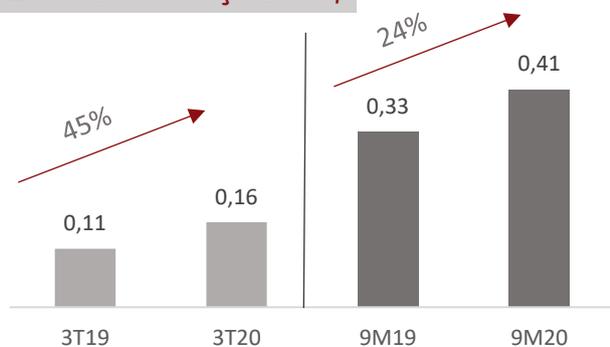
O lucro líquido atingiu R\$ 33,4 milhões no 3T20, um acréscimo de 42,8%, considerando o lucro líquido de R\$ 23,4 milhões registrado no 3T19. Esse aumento foi possível graças ao bom desempenho obtido nas vendas do trimestre. Desta maneira, a margem líquida ficou em 14,5% no 3T20 comparado a 14,8% no 3T19.

(em R\$ mil, exceto %)	3T20	3T19	3T20 x 3T19	9M20	9M19	9M20 x 9M19
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	33.400	23.390	42,8%	82.745	67.027	23,5%
Margem Líquida	14,5%	14,8%	(0,3) pp	13,2%	13,5%	(0,3) pp

No período de nove meses encerrados em 30 de setembro de 2020, o lucro líquido atingiu foi de R\$ 82,8 milhões comparativamente ao lucro líquido de R\$ 67 milhões apresentados no período de nove meses encerrados em 30 de setembro de 2019. Desta maneira, o lucro líquido aumentou em 23,5%, equivalente a um aumento nominal de R\$ 15,7 milhões, o que representou 13,2% da ROL ante 13,5% de margem líquida registrada no mesmo período anterior, graças ao bom desempenho operacional registrado conforme especificado nas análises das demonstrações financeiras acima mencionadas.

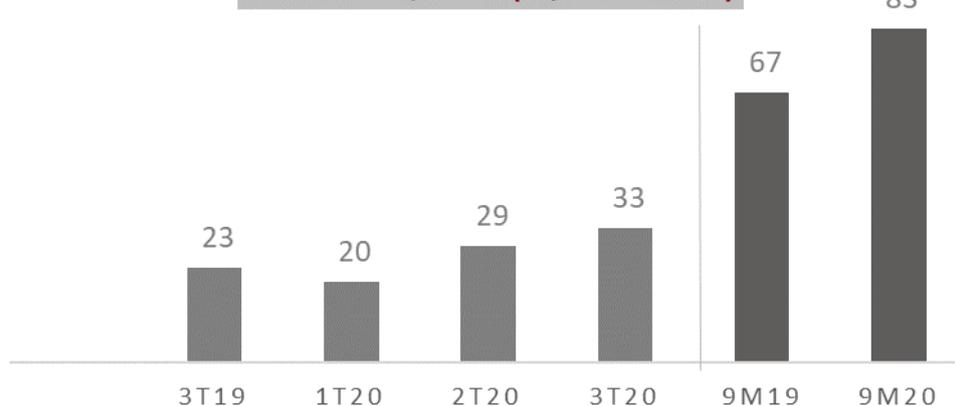
No 3T20, o lucro por ação da Companhia atingiu o montante de R\$ 0,16. Esse valor se compara ao valor de R\$ 0,11 no trimestre passado e resulta em um ganho de 45%.

LUCRO POR AÇÃO - R\$



Total de ações ao final do trimestre excluindo o saldo de ações em tesouraria na mesma data.

LUCRO LÍQUIDO (R\$ MILHÕES)



EBITDA

O EBITDA ajustado gerado nos primeiros nove meses de 2020 totalizou R\$ 127,5 milhões, um aumento de 33,6% 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)	3T20	3T19	3T20 x 3T19	9M20	9M19	9M20 x 9M19
Lucro líquido do exercício	33.400	23.390	42,8%	82.745	67.027	23,5%
(+) Imposto de renda e contribuição social	4.857	2.665	82,3%	12.998	9.620	35,1%
(+) Despesas financeiras, líquidas	1.969	(282)	-	6.414	1.340	-
(+) Depreciação e amortização	5.850	3.124	87,3%	14.051	8.630	62,8%
EBITDA	46.076	28.897	59,4%	116.208	83.937	38,4%
custo com encargos financeiros	4.501	4.034	11,6%	11.253	11.438	-1,6%
EBITDA ajustado	50.577	32.931	53,6%	127.461	95.375	33,6%
Receita operacional líquida	230.326	158.528	45,3%	625.863	496.967	25,9%
Margem EBITDA ajustado (%)	21,96%	20,77%	1,2	20,37%	19,19%	6,1%

PRINCIPAIS DESTAQUES PATRIMONIAIS

ENDIVIDAMENTO

Em 30 de setembro de 2020, a dívida bruta com juros a pagar somava R\$ 374,6 milhões, 55,8% maior do que os R\$ 240,4 milhões registrados em 31 de dezembro de 2019.

Natureza (R\$ mil)	Características	Taxa de Juros % a.a.	Ano de Vencimento	30/09/2020	31/12/2019
Banco Votorantin	Coobrigação na Cessão de recebíveis	104% do CDI	2020	30.195	30.059
Caixa Econômica Federal	Crédito Associativo (Financiamento à produção)	8,30% ao ano	conforme tabela de vencimentos abaixo	344.362	210.324
Dívida Bruta				374.557	240.383
Circulante				30.200	31.736
Não Circulante				344.357	208.647
Dívida Bruta				374.557	240.383
Caixa e Equivalentes de caixa				297.988	158.928
Dívida Líquida				76.569	81.455

A dívida líquida em 30 de setembro de 2020 totalizou R\$ 76,6 milhões, 6% de decréscimo em função do aumento de Caixa e Equivalentes de Caixa em 87,5%.

GERAÇÃO DE CAIXA

Nos 9M20, a Companhia apresentou consumo de Caixa Líquido de R\$ 30,4 milhões, sendo que no 3T20 a empresa apresentou uma geração de Caixa Líquido equivalente a R\$ 2,3 milhões, conforme a seguir:

Geração de Caixa (em milhares de reais)	3T20	9M20
Divida Líquida no início do período	114.228	81.455
Divida Líquida no final do período	76.569	76.569
Varição Divida Líquida	37.659	4.886
(+) Dividendos	0	0
(-) Integralização de capital	40.006	40.006
(+) Custos de transação capitalizados	4.671	4.671
Geração/Consumo de Caixa	2.324	(30.449)

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 30 de setembro de 2020, o Patrimônio Líquido totalizou R\$ 214,4 milhões, um aumento de 123,5% devido ao aumento do capital social e reservas de lucros.

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.

ANEXO I – BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO (em R\$ mil, exceto %)	30/09/2020	AV	31/12/2019	AV	AH
ATIVO CIRCULANTE	921.669	96,1%	659.322	95,1%	39,8%
Caixa e equivalentes de caixa	297.988	31,1%	158.928	22,9%	87,5%
Contas a receber	104.232	10,9%	94.112	13,6%	10,8%
Imóveis a comercializar	494.211	51,5%	396.464	57,2%	24,7%
Tributos a recuperar	4.609	0,5%	4.418	0,6%	4,3%
Outros créditos	20.629	2,2%	5.400	0,8%	282,0%
ATIVO NÃO CIRCULANTE	37.246	3,9%	34.214	4,9%	8,9%
Contas a receber	20.605	2,1%	6.869	1,0%	200,0%
Imóveis a comercializar	9.489	1,0%	19.172	2,8%	-50,5%
Ativos de direito de uso	2.376	0,2%	-	0,0%	-
Imobilizado	4.776	0,5%	8.173	1,2%	-41,6%
TOTAL DO ATIVO	958.915	100,0%	693.536	100,0%	38,3%

PASSIVO (em R\$ mil, exceto %)	30/09/2020	AV	31/12/2019	AV	AH
PASSIVO CIRCULANTE	147.295	15,4%	130.593	18,8%	12,8%
Empréstimos e financiamentos	30.200	3,1%	31.736	4,6%	-4,8%
Fornecedores	24.770	2,6%	19.153	2,8%	29,3%
Credores a pagar por aquisição de imóveis	20.637	2,2%	19.757	2,8%	4,5%
Obrigações trabalhistas e sociais	11.144	1,2%	9.852	1,4%	13,1%
Obrigações tributárias	5.625	0,6%	5.053	0,7%	11,3%
Adiantamentos de clientes	27.021	2,8%	29.511	4,3%	-8,4%
Impostos e contribuições diferidos	4.168	0,4%	4.148	0,6%	0,5%
Partes relacionadas	17.775	1,9%	6.163	0,9%	188,4%
Provisão para garantia	3.365	0,4%	3.562	0,5%	-5,5%
Provisão para distratos	1.592	0,2%	1.658	0,2%	-4,0%
Direito de uso de aluguel a pagar	998	0,1%	-	-	-
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	597.214	62,3%	467.019	67,3%	27,9%
Empréstimos e financiamentos	344.357	35,9%	208.647	30,1%	65,0%
Credores a pagar por aquisição de imóveis	231.145	24,1%	229.674	33,1%	0,6%
Provisão para garantia	9.346	1,0%	7.691	1,1%	21,5%
Impostos e contribuições diferidos	825	0,1%	852	0,1%	-3,2%
Partes relacionadas	2.315	0,2%	13.776	2,0%	-83,2%
Outros débitos com terceiros - SCPS	6.702	0,7%	5.134	0,7%	30,5%
Provisão para contingências	1.269	0,1%	1.245	0,2%	1,9%
Direito de uso de aluguel a pagar	1.255	0,1%	-	-	-
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	214.406	22,4%	95.924	13,8%	123,5%
Capital social	95.557	10,0%	10	0,0%	-
Reserva de capital	(14.550)	-1,5%	(14.980)	-2,2%	-2,9%
Reservas de lucros	133.399	13,9%	110.867	16,0%	20,3%
Participação dos acionistas não controladores	-	-	27	0,0%	-
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	958.915	100,00%	693.536	100,00%	38,3%

ANEXO II – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

(em R\$ mil, exceto %)	3T20	3T19	3T20 x 3T19	9M20	9M19	9M20 x 9M19
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	230.326	158.528	45,3%	625.863	496.967	25,9%
CUSTOS DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS	(146.698)	(102.371)	43,3%	(395.144)	(329.699)	19,8%
% s/a ROL	-63,7%	-64,6%	0,9 pp	-63,1%	-66,3%	3,2 pp
LUCRO BRUTO	83.628	56.157	48,9%	230.719	167.268	37,9%
Margem Bruta (%)	36,3%	35,4%	0,9 pp	36,9%	33,7%	3,2 pp
DESPESAS (RECEITAS) OPERACIONAIS	(43.402)	(30.384)	42,8%	(128.562)	(91.961)	39,8%
Despesas comerciais	(30.478)	(19.224)	58,5%	(84.842)	(56.046)	51,4%
Despesas gerais e administrativas	(10.089)	(11.795)	-14,5%	(38.844)	(36.946)	5,1%
Resultado da Equivalência Patrimonial	(1.316)	-	-	(1.316)	-	-
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(1.519)	635	-	(3.560)	1.031	-
% ROL	-18,8%	-19,2%	0,3 pp	-20,5%	-18,5%	(2,0) pp
RESULTADO OPERACIONAL	40.226	25.773	56,1%	102.157	75.307	35,7%
% Margem Operacional	17,5%	16,3%	1,2 pp	16,3%	15,2%	1,2 pp
RECEITAS (DESPESAS) FINANCEIRAS	(1.969)	282	-	(6.414)	1.340	-
Despesas financeiras	(3.010)	(1.195)	151,9%	(10.908)	(3.560)	206,4%
Receitas financeiras	1.041	1.477	-29,5%	4.494	4.900	-8,3%
% ROL	-0,9%	0,2%	(1,0) pp	-1,0%	0,3%	(1,3) pp
RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	38.257	26.055	46,8%	95.743	76.647	24,9%
% ROL	16,6%	16,4%	0,2 pp	15,3%	15,4%	(0,1) pp
Imposto de renda e contribuição social	(4.857)	(2.665)	82,3%	(12.998)	(9.620)	35,1%
Imposto de renda e contribuição social - corrente	(5.254)	(4.324)	21,5%	(12.874)	(10.392)	23,9%
Imposto de renda e contribuição social - diferido	397	1.659	-76,1%	(124)	772	-116,1%
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	33.400	23.390	42,8%	82.745	67.027	23,5%
Margem Líquida	14,5%	14,8%	(0,3) pp	13,2%	13,5%	(0,3) pp

ANEXO III – LANÇAMENTOS

Lançamentos Nominais % Plano&Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. (milhares)

Período	Lançamentos (s/ permuta física)		A.H.		Lançamentos (c/ permuta física)		A.H.	
	2020	2019	R\$	(%)	2020	2019	R\$	(%)
Jan	0	0	-	0,0%	-	-	-	0,0%
Fev	123.375	0	123.375	0,0%	123.375	-	123.375	0,0%
Mar	0	94.633	(94.633)	-100,0%	-	104.284	(104.284)	-100,0%
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%
Mai	-	81.630	(81.630)	-100,0%	-	81.630	(81.630)	-100,0%
Jun	185.230	48.928	136.302	278,6%	185.230	49.907	135.323	271,2%
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%
Ago	151.784	190.983	(39.198)	-20,5%	151.784	190.983	(39.198)	-20,5%
Set	129.585	150.388	(20.804)	-13,8%	129.585	158.098	(28.514)	-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	0	-	-	0,0%	-	-	-	0,0%
Nov	0	330.221	(330.221)	-100,0%	-	330.221	(330.221)	-100,0%
Dez	0	169.225	(169.225)	-100,0%	-	169.225	(169.225)	-100,0%
4º Tri	-	499.446	(499.446)	-100,0%	-	499.446	(499.446)	-100,0%
Acum. 12 meses	904.729	1.197.407	(292.678)	-24,4%	904.729	1.215.747	(311.018)	-25,6%

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	-	453	(453)	-100,0%	-	(50)	50	-100,0%	-	403	(403)	-100,0%
Nov	-	396	(396)	-100,0%	-	(24)	24	-100,0%	-	372	(372)	-100,0%
Dez	-	505	(505)	-100,0%	-	(21)	21	-100,0%	-	484	(484)	-100,0%
4º Tri	-	1.354	(1.354)	-100,0%	-	(95)	95	-100,0%	-	1.259	(1.259)	-100,0%
Acum. 12 meses	3.734	4.584	(850)	-18,5%	(410)	(716)	306	-42,7%	3.324	3.868	(544)	-14,1%

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.