

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas acompanhadas do relatório de revisão sobre as informações trimestrais (ITR)

Em 31 de março de 2021



Índice

	Página
Relatório da Administração	3
Relatório sobre a revisão de informações trimestrais (ITR)	24
Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas	26
Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período de três meses findo em 31 de março de 2021	32



PLANO & PLANO



RESULTADOS 1T2021

DESTAQUES DO TRIMESTRE

São Paulo, 13 de maio 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 primeiro trimestre de 2021 (1T21).

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 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 2020 e, eventualmente, ao quarto trimestre de 2020



RECEITA LÍQUIDA (R\$ milhões)

No trimestre:
R\$ 312 milhões, 58,1% acima
vs. 1T20



VENDAS LÍQUIDAS (unidades)

No trimestre:
1.916 no 1T21, 58,1% acima
vs. 1T20



LANÇAMENTOS EM VGV (R\$ milhões)

(100% P&P sem permuta física)
No trimestre:
R\$ 103 milhões no 1T21, 16,9%
inferior vs. 1T20



LUCRO LÍQUIDO (R\$ milhões)

No trimestre:
R\$ 50,0 milhões, 145,2% acima
vs. 1T20



MARGEM LÍQUIDA (%)

No trimestre:
16,0% no 1T21 vs. 10,3% 1T20



ROE (12 meses)

Últimos 12 meses:
57,8%

PLPL3
(31/03/2021)

Nº. de Ações:
204.256.000

Valor de mercado:
R\$ 1.280,7 milhões
US\$ 224,8 milhões

Teleconferências sobre os


Resultados do 1T21

Português

(com tradução simultânea) 14 de maio de 2021

(horário de Brasília) 15h00

Contatos de RI:

 Tel.: (55 11) 4095-7332

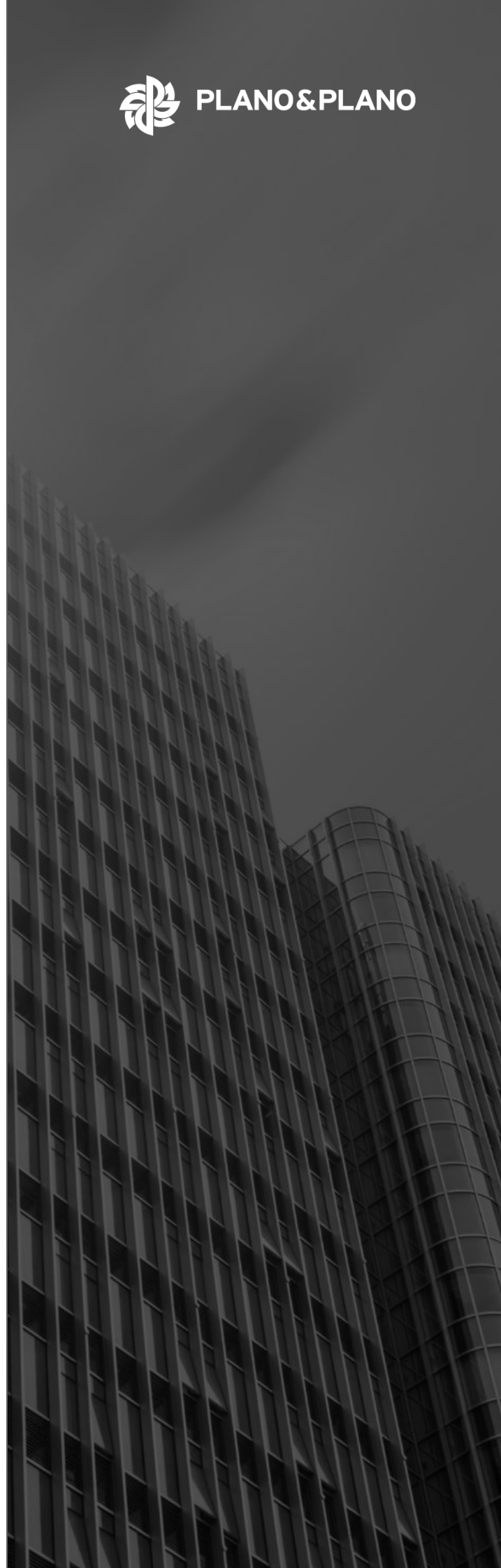
 ri@planoeplano.com.br



Visite o website de RI:
ri.planoeplano.com.br

SUMÁRIO

DESTAQUES DO TRIMESTRE	4
MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO	6
DESEMPENHO OPERACIONAL	7
VENDAS	7
VSO	8
LANÇAMENTOS	9
TERRENOS (<i>LANDBANK</i>)	10
ENTREGAS	10
OBRAS	11
DESEMPENHO ECONÔMICO – FINANCEIRO	11
RECEITA	11
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS	12
LUCRO BRUTO	12
DESPESAS OPERACIONAIS	13
RESULTADO OPERACIONAL	14
RESULTADO FINANCEIRO	15
LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA	16
EBITDA	16
PRINCIPAIS DESTAQUES PATRIMONIAIS	17
ENDIVIDAMENTO	17
GERAÇÃO DE CAIXA	18
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	18
ANEXO I – BALANÇO PATRIMONIAL	19
ANEXO II – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	21
ANEXO III – LANÇAMENTOS	22
ANEXO IV – UNIDADES VENDIDAS	22
GLOSSÁRIO	23



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”, 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.

No primeiro trimestre de 2021, a Companhia obteve recordes de desempenho em vários aspectos financeiros e operacionais. A receita líquida e lucro líquido foram o maior de sua história para um trimestre, atingindo respectivamente R\$ 312,3 e R\$ 50,0 milhões. As vendas líquidas de R\$ 335,2 milhões (100% P&P) também foram as maiores de sua história.

O patrimônio líquido da Companhia encerrou o trimestre em R\$ 280,2 milhões, 141% acima do patrimônio do final do mesmo período em 2020 (R\$ 116,3 milhões). A rentabilidade sobre patrimônio líquido atingiu 57,8% para os últimos 12 meses.

A Companhia vem acelerando sua expansão, tendo lançado 76 empreendimentos desde 2016 na região metropolitana de São Paulo, em bairros estrategicamente escolhidas com demanda para o segmento econômico que atua. Nosso foco permanecerá no segmento de baixa renda devido a boa demanda e rentabilidade para essa modalidade de empreendimentos.

De janeiro a março de 2021, as vendas líquidas de 1.916 unidades resultou em um total de R\$ 335 milhões em Valor Geral de Vendas (100% Plano&Plano), o que representa um crescimento de 58,8% em relação ao mesmo período do ano anterior. Por sua vez, a receita líquida cresceu 58,1% atingindo R\$ 312,3 milhões em 2021, com lucro bruto de R\$ 105,7 milhões, um incremento de 40,9%. O destaque fica para o lucro líquido de R\$ 50,0 milhões, obtendo um crescimento de 145,2% comparado ao mesmo período de 2020 e atingindo margem líquida de 16,0%, o que demonstra a boa performance operacional e financeira obtida no período.

Recentemente, recebemos o certificado Great Place to Work, um padrão de excelência para a definição das melhores empresas para se trabalhar. A Companhia conquistou esta certificação em sua primeira avaliação. A pesquisa nos indica pontos de melhoria e estamos montando um plano de ação para endereçar tais itens. Essa conquista nos motiva ainda mais a seguir nosso objetivo de ser a melhor empresa do nosso segmento para se trabalhar, aumentando a atração e retenção de talentos.

A Administração continua confiante que poderá continuar a expandir as operações da Companhia de maneira rentável e com riscos controlados. A pandemia continua afetando a vida das pessoas e dos negócios. A Companhia, em primeiro lugar, vem tomando 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.

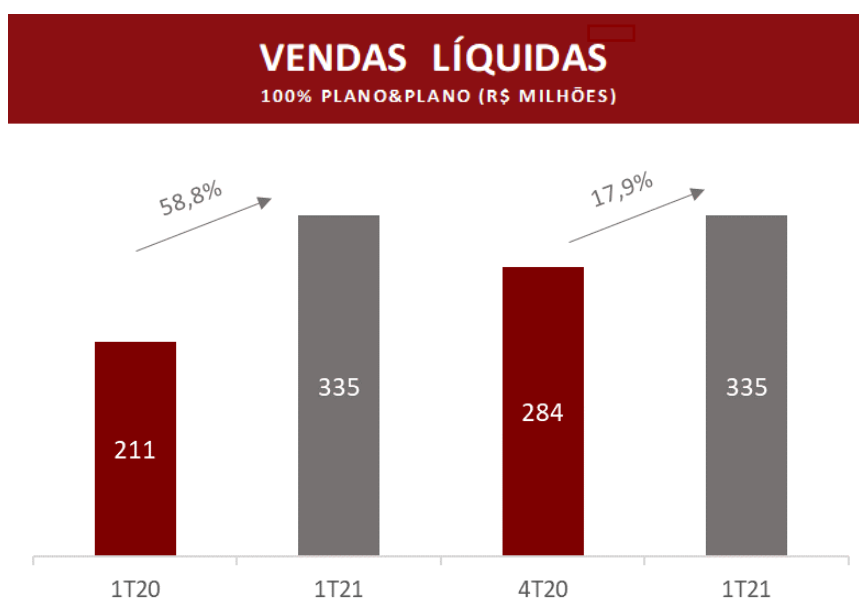
DESEMPENHO OPERACIONAL

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

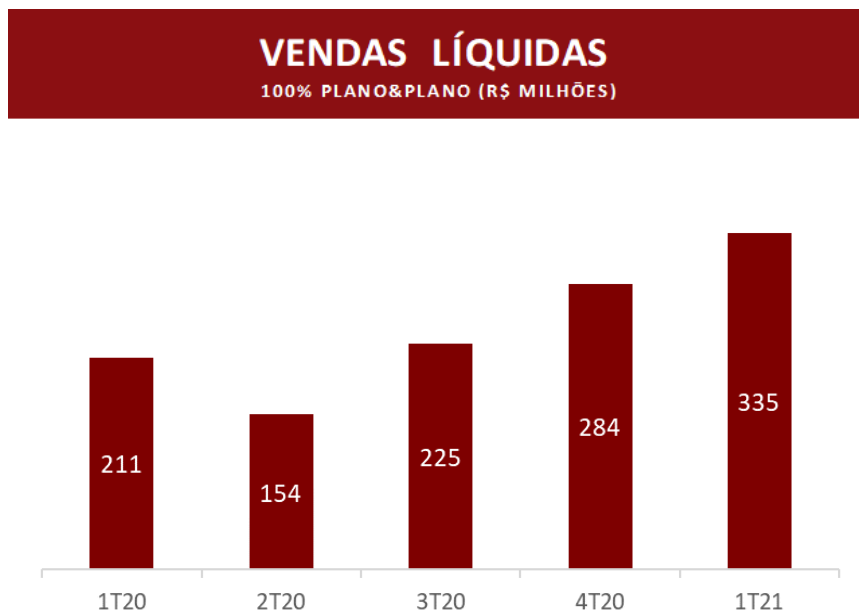
VENDAS

As vendas líquidas (100% Plano&Plano) contratadas neste trimestre somaram R\$ 335 milhões, valor 58,8% superior ao registrado no 1T20 (R\$ 211 milhões) e 17,9% maior que no 4T20 (R\$ 284 milhões).

Este resultado estabelece um novo recorde de vendas trimestrais para a Plano&Plano.

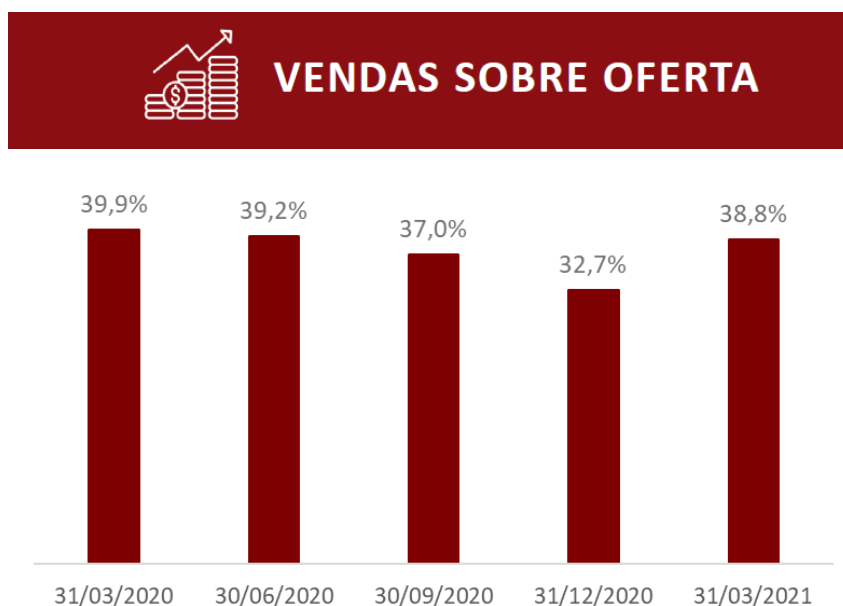


A Companhia vem apresentando crescimento constante nas vendas desde o segundo trimestre de 2020, quando houve uma diminuição causada pelas adaptações à pandemia de Covid-19. O funcionamento das obras foi mantido e a área comercial se adaptou às restrições, passando a utilizar canais e ferramentas digitais de forma mais intensiva.



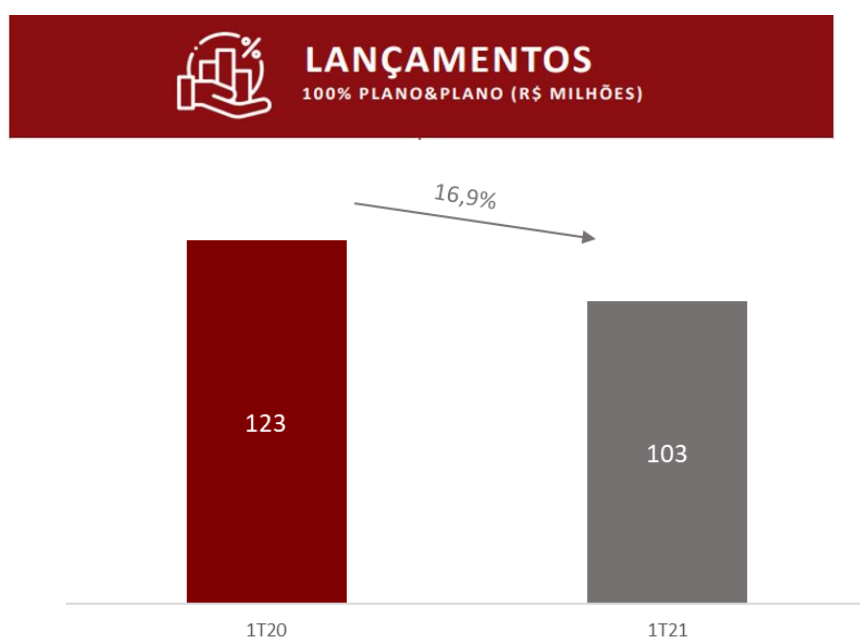
VSO

Os dados operacionais resultaram, em 31/03/21, em um indicador de Vendas sobre Oferta (VSO) dos últimos 12 (doze) meses de 38,8%, 6,1 p.p. acima de 31/12/20. Esse aumento se deve ao forte crescimento de vendas no primeiro trimestre de 2021 de produtos lançados em trimestres anteriores.



LANÇAMENTOS

A Companhia lançou dois empreendimentos no trimestre, totalizando R\$ 103 milhões e disponibilizando 573 unidades para venda. Devido às restrições impostas pela pandemia, os lançamentos previstos para março foram postergados para abril. Mesmo com esse adiamento, a administração da Companhia manteve o objetivo de lançamentos para 2021. A participação da Companhia nos lançamentos do 1º trimestre foi de 100%.



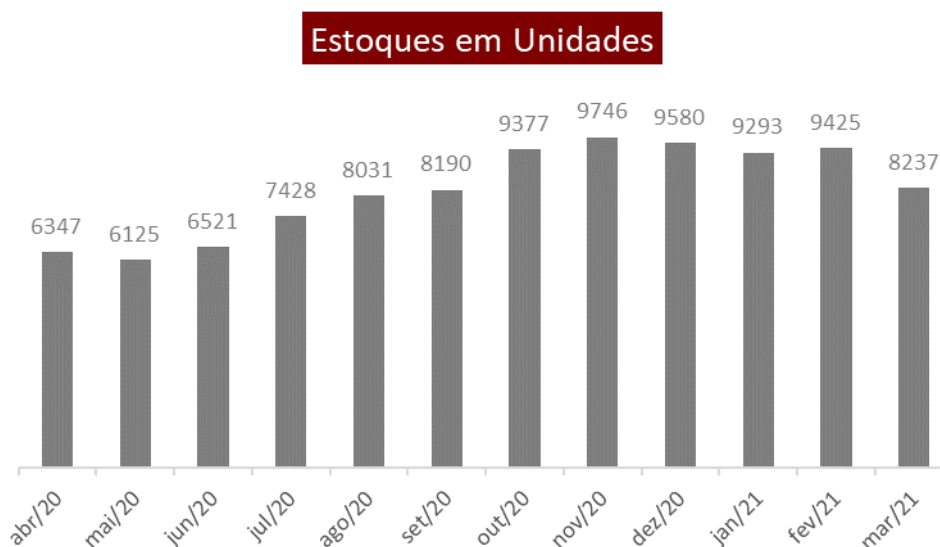
ESTOQUES

A companhia encerrou o trimestre com 8.237 unidades e um VGV de 1.700.886 em estoque. Esses números representam uma redução de 14,0% em unidade e 11,6% em VGV em comparação com o trimestre anterior.

Estoque Plano&Plano (em milhares de reais)	4T20		1T21	
	unid.	VGV	unid.	VGV
Lançado ou em Construção	9.404	1.886.054	8.179	1.686.548
Pronto	176	38.876	58	14.339

Estoque por Região (em milhares de reais)	4T20			1T21		
	unid.	VGV	% em VGV	unid.	VGV	% em VGV
RMSP	9.317	1.834.865	95,3%	8.011	1.619.435	95,2%
Interior	263	90.065	4,7%	226	81.451	4,8%
Total	9.580	1.924.930	100,0%	8.237	1.700.886	100,0%

A Companhia trabalha com objetivos de vender todas as unidades de seus empreendimentos antes da finalização da obra e instalação do condomínio. Em 31 de março de 2021 a Companhia detinha 58 unidades prontas em seu estoque, representando apenas 0,7% de seu estoque total em unidades. Esse resultado vem da capacidade de lançar empreendimentos adequados ao público alvo da região e gestão contínua das vendas, adequando parâmetros comerciais e o foco das equipes.



TERRENOS (LANDBANK)

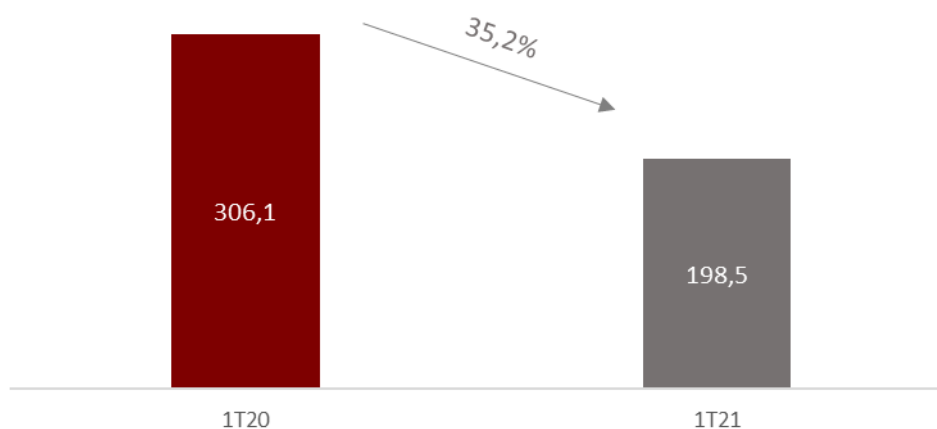
Ao final do 1T21, o estoque de terrenos somava 1,34 milhões de metros quadrados, com potencial de vendas total de R\$ 10,1 bilhões.

Durante o 1T21, a Companhia adquiriu três novos terrenos em São Paulo. O estoque de terrenos está concentrado na região metropolitana de São Paulo, sendo 95% do número de terrenos e 87% do VGV potencial localizados no município de São Paulo. Do custo de aquisição de todo o landbank, 3% será pago em caixa antes dos respectivos lançamentos e 97% será pago a prazo na medida e proporcionalmente ao recebimento de caixa referente às vendas efetuadas (chamada “permuta financeira”).

ENTREGAS

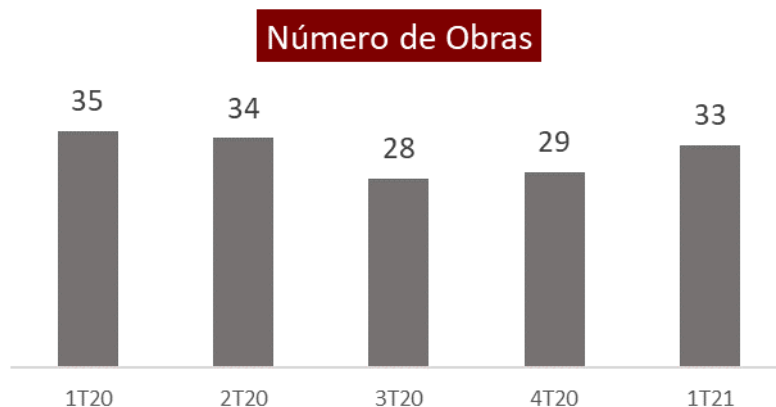
Foram entregues 1.187 unidades no primeiro trimestre, representando uma redução de 36,2% em termos de unidades comparado ao mesmo período do ano anterior. A queda em VGV foi de 35,2%, conforme gráfico a seguir. Nos últimos 12 meses, foram entregues 5828 unidades e 1,0 bilhão de reais em VGV.

ENTREGAS VGV 100% ENTREGUE - R\$ MILHÕES



OBRAS

Ao final do primeiro trimestre de 2021, o número de obras em andamento totalizou 33 ante 35 no primeiro e 29 no quarto trimestres de 2020. O crescimento de obras em andamento nos últimos três trimestres é consequência do alto volume de lançamentos no segundo semestre de 2020.

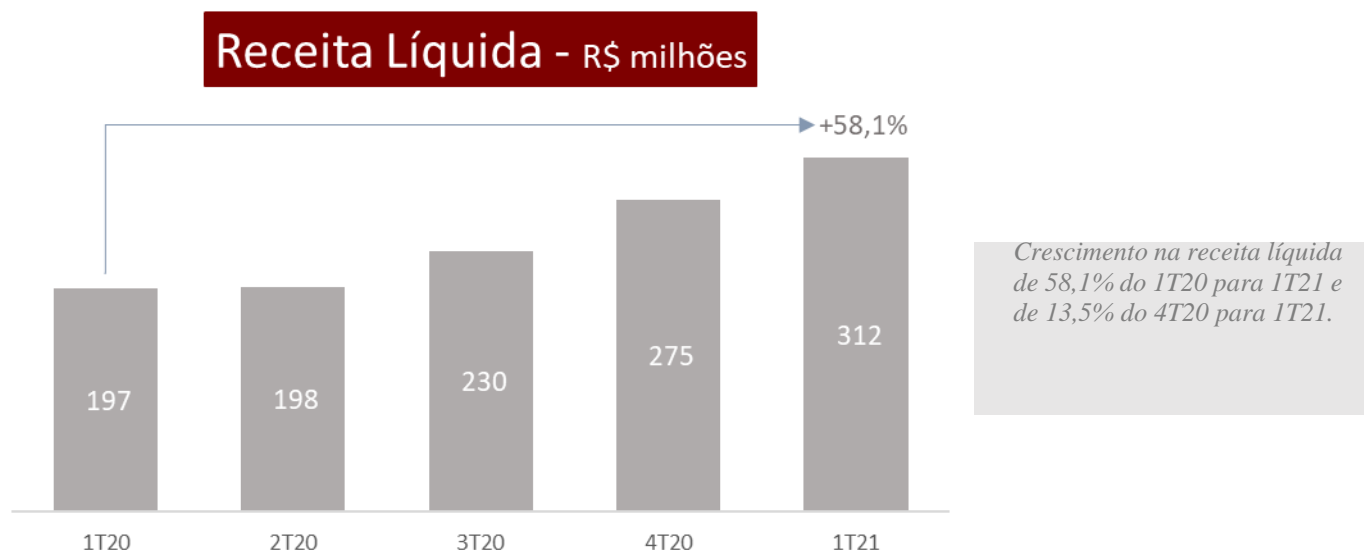


DESEMPENHO ECONÔMICO – FINANCEIRO

RECEITA

A receita líquida da Companhia somou R\$ 312,3 milhões no 1T21, montante 58,1% superior aos R\$ 197,5 milhões obtidos no 1T20 e 13,5% em relação aos R\$ 275,1 milhões registrados no 4T20 devido principalmente ao desempenho de vendas do estoque de produtos lançados nos últimos períodos e pelo reconhecimento da receita das obras em execução para as unidades já vendidas, de acordo com a metodologia de “percentage of completion” (POC). O aumento poderia ter sido ainda maior caso não fossem os efeitos da

pandemia do Covid-19, que tem afetado todos os setores da economia global. A necessidade de manter um distanciamento social dificulta as atividades de vendas, porém esse desafio em boa parte está sendo superado por interações com nossos clientes nos canais digitais.



CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS

O custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados no 1T21 foi de R\$ 206,6 milhões, representando 66,2% da receita líquida do período, comparativamente a R\$ 122,5 milhões registrado no 1T20, que equivalia a 62,0% da receita líquida. Essa redução da margem bruta foi causada pelo aumento da pressão de custos e por descontos concedidos em determinados produtos para estimular o crescimento de vendas. Com relação ao 4T20, houve aumento de 18,6% no custo e redução de 2,9 pp na proporção sobre a receita líquida.

(em R\$ mil, exceto %)	1T21	1T20	1T21 x 1T20	4T20	1T21 x 4T20
CUSTOS DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS	-206.561	-122.473	68,7%	-174.192	18,6%
% Receita Líquida	-66,2%	-62,0%	-4,2 pp	-63,3%	-2,9 pp

LUCRO BRUTO

O Lucro Bruto do trimestre atingiu R\$ 105,7 milhões, demonstrando um crescimento de 40,9% em comparação ao 1T20 devido à boa performance de vendas registrada no período. Com relação à margem bruta, houve queda de 4,2pp em relação ao 1T20 como consequência do aumento de custos e de descontos concedidos no período. Em comparação com o 4T20, houve aumento de 4,8% no lucro bruto e redução de 2,9 pp na margem bruta.

(em R\$ mil, exceto %)	1T21	1T20	1T21 x 1T20	4T20	1T21 x 4T20
LUCRO BRUTO	105.700	75.018	40,9%	100.897	4,8%
<i>Margem Bruta</i>	<i>33,8%</i>	<i>38,0%</i>	<i>-4,2 pp</i>	<i>36,7%</i>	<i>-2,9 pp</i>

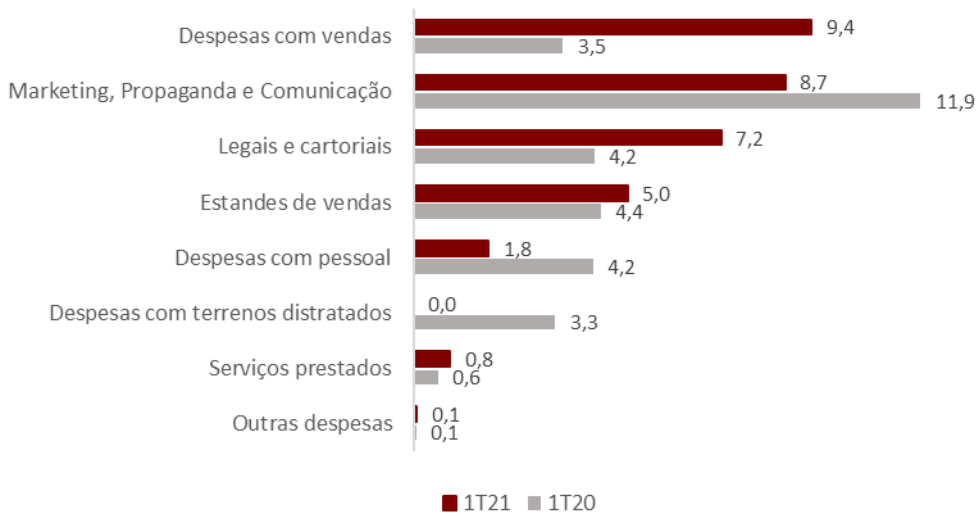
DESPEAS OPERACIONAIS

As despesas operacionais do primeiro trimestre totalizaram R\$ 50,3 milhões, semelhante aos R\$50,2 milhões gastos no ano anterior. No primeiro trimestre de 2020, houve um investimento relevante em marketing que não se traduziu em aumento de receita no mesmo período, devido ao momento de incerteza e início do distanciamento social em fevereiro e março de 2020 causados pela pandemia de Covid-19. Isso provocou um aumento na proporção de despesas sobre receita. Em 2021, houve crescimento de 2,5% nas despesas comerciais pelo aumento das despesas com vendas, legais e com estandes de vendas. Por outro lado, as despesas administrativas demonstraram redução de 3,2%, com menores gastos em serviços prestados e utilidades e serviços.

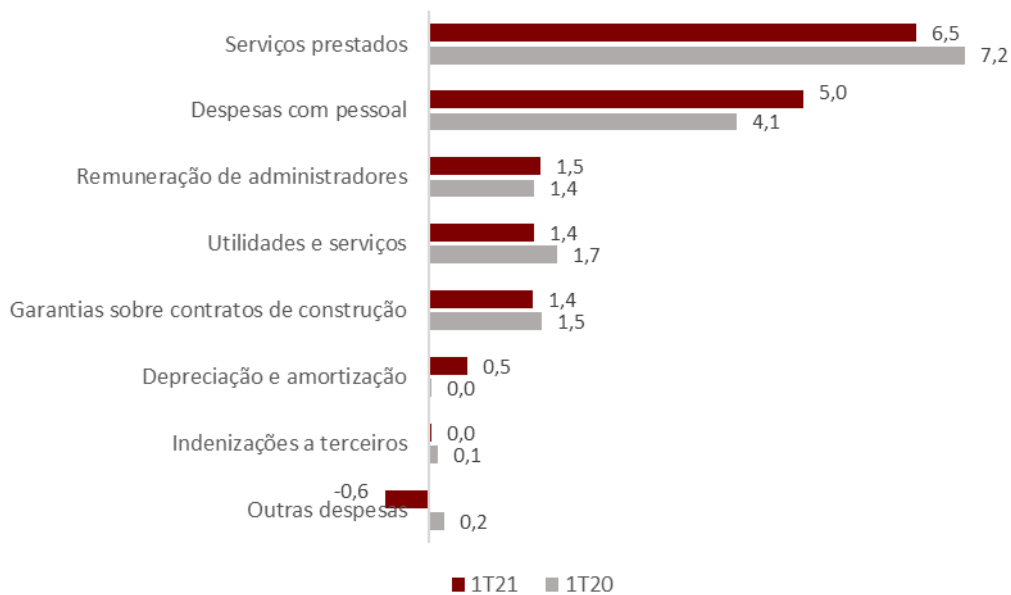
Destacamos novamente que parte das despesas comerciais ocorrem e são reconhecidas antecipadamente em relação ao reconhecimento das receitas. As despesas com vendas estão mais correlacionadas com as vendas líquidas e cresceram 167% sobre o mesmo período do ano anterior, enquanto as vendas líquidas (100% Plano&Plano) subiram 59%. Esse aumento maior das despesas deve-se à adoção de políticas de incentivo aos corretores, com a finalidade de aumentar a fidelização e as vendas.

(em R\$ mil, exceto %)	1T21	1T20	1T21 x 1T20
DESPEAS (RECEITAS) OPERACIONAIS	-50.259	-50.226	0,1%
Despesas comerciais	-33.032	-32.217	2,5%
Despesas administrativas	-15.721	-16.249	-3,2%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	-1.506	-1.760	-14,4%
<i>% Receita Líquida</i>	<i>-16,1%</i>	<i>-25,4%</i>	<i>9,3 pp</i>

DESPESAS COMERCIAIS - R\$ milhões



DESPESAS ADMINISTRATIVAS - R\$ milhões



RESULTADO OPERACIONAL

Desta forma, o resultado operacional do 1T21 atingiu R\$ 55,4 milhões, com ganho de 124% em relação ao 1T20 devido ao forte aumento das receitas de vendas e à manutenção dos valores de despesas operacionais sem crescimento relevante. Apesar da redução de margem bruta no período, a combinação dos fatores mencionados teve saldo positivo para o resultado operacional do trimestre, proporcionando aumento de 5,2 pp na margem operacional, de 12,6% no 1T20 para 17,8% no 1T21.

(em R\$ mil, exceto %)	1T21	1T20	1T21 x 1T20
RESULTADO OPERACIONAL	55.441	24.792	123,6%
<i>Margem Operacional</i>	<i>17,8%</i>	<i>12,6%</i>	<i>5,2 pp</i>

RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro do 1T21 foi de R\$ 597 mil positivos, contra R\$ 584 mil positivos registrados no 1T20. Houve queda tanto nas receitas quanto nas despesas financeiras em função, principalmente, das variações monetárias ativas nas receitas e das variações monetárias passivas nas despesas no ano de 2020.

(em R\$ mil, exceto %)	1T21	1T20	1T21 x 1T20
RECEITAS (DESPESAS) FINANCEIRAS	597	584	2,2%
Despesas financeiras	-727	-1.914	-62,0%
Receitas financeiras	1.324	2.498	-47,0%
<i>% Receita Líquida</i>	<i>0,2%</i>	<i>0,3%</i>	<i>-0,1 pp</i>

RESULTADO ANTES DO IR E DA CS

O resultado antes do imposto de renda e da contribuição social totalizou R\$ 56,0 milhões de lucro acumulado no 1T21, registrando um aumento de 120,8% em relação ao 1T20 devido à boa performance operacional. A margem operacional de 17,9% representa um ganho de 5,1 pp em relação ao mesmo período no ano anterior.

(em R\$ mil, exceto %)	1T21	1T20	1T21 x 1T20
RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	56.038	25.376	120,8%
<i>% Receita Líquida</i>	<i>17,9%</i>	<i>12,8%</i>	<i>5,1 pp</i>

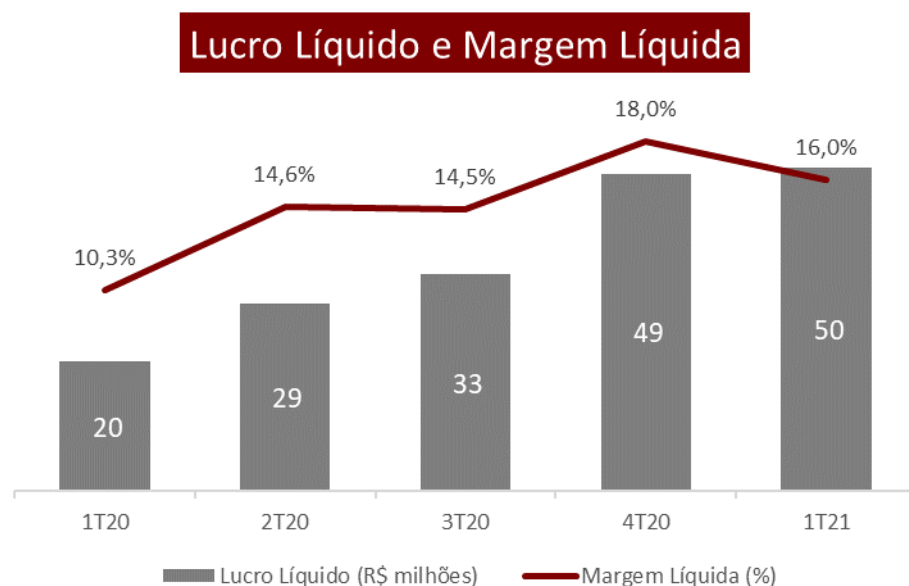
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido) no 1T21 foi equivalente a R\$ 6,0 milhões ante R\$ 5,0 milhões no 1T20. Esse aumento de 21,2% foi decorrente do aumento do imposto de renda e contribuição social diferidos em 122,9%.

(em R\$ mil, exceto %)	1T21	1T20	1T21 x 1T20
Imposto de renda e contribuição social	-6.032	-4.978	21,2%
Imposto de renda e contribuição social - corrente	-4.224	-4.167	1,4%
Imposto de renda e contribuição social - diferido	-1808	-811	122,9%

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

O lucro líquido atingiu R\$ 50,0 milhões no 1T21, um acréscimo de 145,2% considerando o lucro líquido de R\$ 20,4 milhões registrado no 1T20. Esse aumento foi possível devido ao bom desempenho obtido nas vendas do trimestre. A margem líquida ficou em 16,0% no 1T21, 5,7 pp acima dos 10,3% obtidos no 1T20. Com relação ao 4T20, houve aumento de 1,1% no lucro líquido e redução de 2,0 pp na margem líquida.



(em R\$ mil, exceto %)	1T21	1T20	1T21 x 1T20	4T20	1T21 x 4T20
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	50.006	20.398	145,2%	49.459	1,1%
Margem Líquida	16,0%	10,3%	5,7% pp	18,0%	-2,0 pp

EBITDA

O EBITDA ajustado gerado no primeiro trimestre de 2021 totalizou R\$ 68,9 milhões, um aumento de 110,5% em relação ao mesmo período de 2020, 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)	1T21	1T20	1T21 x 1T20
Lucro líquido do exercício	50.006	20.398	145,2%
(+) Imposto de renda e contribuição social	6.032	4.978	21,2%
(+) Despesas financeiras, líquidas	(597)	(584)	2,2%
(+) Depreciação e amortização	5.535	4.433	24,9%
EBITDA	60.976	29.225	108,6%
Encargos financeiros apropriados (juros-financeiro) ¹	7.962	3.530	125,6%
EBITDA ajustado²	68.938	32.755	110,5%
Margem EBITDA ajustado (%)	22,1%	16,6%	5,5 pp

¹ O custo dos encargos financeiros são os encargos financeiros dos financiamentos à produção capitalizados no custo dos empreendimentos e que originalmente afetam a margem bruta.

² Contempla a norma que regula o tratamento contábil das Operações de Arrendamento Mercantil (IFRS 16/ CPC 06 (R2) emitida pelo IASB e CPC, que entrou em vigor a partir de 1º de janeiro de 2019. Esta norma adotada pela companhia em 1º de janeiro de 2020.

PRINCIPAIS DESTAQUES PATRIMONIAIS

ENDIVIDAMENTO

Em 31 de março de 2021, a dívida bruta com juros a pagar somava R\$ 372,7 milhões, 28,2% maior do que os R\$ 290,6 milhões registrados em 31 de dezembro de 2020.

Considerando o caixa, equivalentes de caixa e depósitos vinculados de R\$ 280,0 milhões, a dívida líquida atingiu R\$ 92,7 milhões ao final do trimestre, 7,2% superior aos R\$ 86,5 milhões na mesma data do ano anterior. Tanto a dívida bruta quanto as disponibilidades cresceram no período, considerando a geração de caixa e a captação de recursos via emissão de debênture.

A relação dívida líquida sobre patrimônio líquido diminuiu de 0,38 em 31 de dezembro de 2020 para 0,33 em 31 de março de 2021, em consequência do aumento mais acelerado do patrimônio líquido em relação ao aumento da dívida líquida.

Dívida Líquida			
(R\$ mil)	31/03/2021	31/12/2020	Var. %
Circulante	143	119	20,2%
Não Circulante	372.568	290.570	28,2%
Dívida Bruta	372.711	290.689	28,2%
Caixa e Equivalentes de caixa	280.042	204.223	37,1%
Dívida Líquida	92.669	86.466	7,2%
Patrimônio Líquido	280.151	230.144	21,7%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	0,33	0,38	-12,0%
Grau de Alavancagem	0,25	0,27	-9,0%

GERAÇÃO DE CAIXA

No 1T21, a Companhia apresentou consumo de Caixa Líquido de R\$6,2 milhões devido à evolução da dívida líquida de dezembro/2020 a março/2021, conforme tabela abaixo:

Geração de Caixa (em milhares de reais)	1T21
Dívida Líquida no início do período	86.466
Dívida Líquida no final do período	92.669
Variação Dívida Líquida	(6.203)
(+) Dividendos	-
(-) Integralização de capital	-
(+) Custos de transação capitalizados	-
Geração/Consumo de Caixa	(6.203)

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 31 de março de 2021, o Patrimônio Líquido totalizou R\$ 280,2 milhões, um aumento de 21,7% em relação ao primeiro trimestre de 2020 devido ao resultado do exercício de R\$ 50,0 milhões.

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 os períodos dos exercícios de 2020 e de 2021, 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 %)	31/03/2021	AV	31/12/2020	AV	AH
ATIVO CIRCULANTE	1.136.424	97,1%	905.420	94,2%	25,5%
Caixa e equivalentes de caixa	280.042	23,9%	204.223	21,2%	37,1%
Contas a receber	241.948	20,7%	151.693	15,8%	59,5%
Imóveis a comercializar	589.093	50,3%	523.351	54,4%	12,6%
Tributos a recuperar	5.343	0,5%	4.088	0,4%	30,7%
Outros créditos	19.998	1,7%	22.065	2,3%	-9,4%
ATIVO NÃO CIRCULANTE	33.865	2,9%	55.925	5,8%	-39,4%
Contas a receber	16.946	1,4%	15.859	1,6%	6,9%
Imóveis a comercializar	8.268	0,7%	32.474	3,4%	-74,5%
Ativos de direito de uso	1.739	0,1%	2.054	0,2%	-15,3%
Imobilizado	6.912	0,6%	5.538	0,6%	24,8%
TOTAL DO ATIVO	1.170.289	100,0%	961.345	100,0%	21,7%

PASSIVO (em R\$ mil, exceto %)	31/03/2021	AV	31/12/2020	AV	AH
PASSIVO CIRCULANTE	200.128	17,1%	153.063	15,9%	30,7%
Empréstimos e financiamentos	-	0,0%	119	0,0%	-100,0%
Debêntures	143	0,0%	-	0,0%	-
Fornecedores	26.761	2,3%	22.416	2,3%	19,4%
Credores a pagar por aquisição de imóveis	52.822	4,5%	28.920	3,0%	82,6%
Obrigações trabalhistas e sociais	12.816	1,1%	15.541	1,6%	-17,5%
Obrigações tributárias	5.306	0,5%	5.772	0,6%	-8,1%
Adiantamentos de clientes	25.824	2,2%	20.473	2,1%	26,1%
Impostos e contribuições diferidos	10.091	0,9%	6.443	0,7%	56,6%
Partes relacionadas	26.832	2,3%	15.239	1,6%	76,1%
Provisão para garantia	5.723	0,5%	3.937	0,4%	45,4%
Provisão para distratos	1.403	0,1%	1.513	0,2%	-7,3%
Dividendos a pagar	31.399	2,7%	31.399	3,3%	0,0%
Arrendamentos a pagar	1.008	0,1%	1.291	0,1%	-21,9%
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	690.024	59,0%	578.138	60,1%	19,4%
Empréstimos e financiamentos	312.568	26,7%	290.570	30,2%	7,6%
Debêntures	60.000	5,1%	-	0,0%	-
Credores a pagar por aquisição de imóveis	298.336	25,5%	267.600	27,8%	11,5%
Provisão para garantia	10.260	0,9%	10.260	1,1%	0,0%
Impostos e contribuições diferidos	771	0,1%	645	0,1%	19,5%
Partes relacionadas	1.731	0,1%	2.138	0,2%	-19,0%
Outros débitos com terceiros - SCP'S	6.231	0,5%	5.330	0,6%	16,9%
Provisão para contingências	85	0,0%	934	0,1%	-90,9%
Provisão para perdas em investimentos	-	0,0%	-	0,0%	0,0%
Arrendamentos a pagar	42	0,0%	661	0,1%	-93,6%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	280.137	23,9%	230.144	23,9%	21,7%
Capital social	93.231	8,0%	93.231	9,7%	0,0%
Reserva de capital	(14.547)	-1,2%	(14.547)	-1,5%	0,0%
Reservas de lucros	201.466	17,2%	151.460	15,8%	33,0%
Participação dos acionistas não controladores	(13)	0,0%	-	0,0%	0,0%
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.170.289	100,0%	961.345	100,0%	21,7%

ANEXO II – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

(em R\$ mil, exceto %)	1T21	1T20	1T21 x 1T20
RECEITA LÍQUIDA	312.261	197.491	58,1%
CUSTOS DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS	(206.561)	(122.473)	68,7%
<i>% Receita Líquida</i>	-66,2%	-62,0%	(4,1) pp
LUCRO BRUTO	105.700	75.018	40,9%
<i>Margem Bruta</i>	33,8%	38,0%	(4,1) pp
DESPESAS (RECEITAS) OPERACIONAIS	(50.259)	(50.226)	0,1%
Despesas comerciais	(33.032)	(32.217)	2,5%
Despesas gerais e administrativas	(15.721)	(16.249)	-3,2%
Resultado da Equivalência Patrimonial	-	-	-
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(1.506)	(1.760)	-14,4%
<i>% Receita Líquida</i>	-16,1%	-25,4%	9,3 pp
RESULTADO OPERACIONAL	55.441	24.792	123,6%
<i>Magem Operacional</i>	17,8%	12,6%	5,2 pp
RECEITAS (DESPESAS) FINANCEIRAS	597	584	2,2%
Despesas financeiras	(727)	(1.914)	-62,0%
Receitas financeiras	1.324	2.498	-47,0%
<i>% Receita Líquida</i>	0,2%	0,3%	(0,1) pp
RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	56.038	25.376	120,8%
<i>% Receita Líquida</i>	17,9%	12,8%	5,1 pp
Imposto de renda e contribuição social	(6.032)	(4.978)	21,2%
Imposto de renda e contribuição social - corrente	(4.224)	(4.167)	1,4%
Imposto de renda e contribuição social - diferido	(1.808)	(811)	122,9%
Participação de Não Controladores	0	-	0,0%
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	50.006	20.398	145,2%
<i>Margem Líquida</i>	16,0%	10,3%	5,7 pp

ANEXO III – LANÇAMENTOS

Lançamentos Nominais % Plano&Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.									
(em milhares de reais)									
Período	Lançamentos (s/ permuta física)				Lançamentos (c/ permuta física)				
	2021		2020		2021		2020		
			A.H.	A.H.			A.H.	A.H.	
			R\$	(%)			R\$	(%)	
Jan	-	-	-	0,0%	-	-	-	0,0%	
Fev	102.518.402	123.375.072	(20.856.670)	-16,9%	102.518.402	123.375.072	(20.856.670)	-16,9%	
Mar	-	-	-	0,0%	-	-	-	0,0%	
1º Tri	102.518.402	123.375.072	(20.856.670)	-16,9%	102.518.402	123.375.072	(20.856.670)	-16,9%	
Abr	ND	63.534.360	ND	ND	ND	63.534.360	ND	ND	
Mai	ND	-	ND	ND	ND	-	ND	ND	
Jun	ND	185.230.290	ND	ND	ND	185.230.290	ND	ND	
2º Tri	ND	248.764.650	ND	ND	ND	248.764.650	ND	ND	
Acum. 6 meses	ND	372.139.722	ND	ND	ND	372.139.722	ND	ND	
Jul	ND	251.220.722	ND	ND	ND	251.220.722	ND	ND	
Ago	ND	151.784.472	ND	ND	ND	151.784.472	ND	ND	
Set	ND	129.584.584	ND	ND	ND	129.584.584	ND	ND	
3º Tri	ND	532.589.778	ND	ND	ND	532.589.778	ND	ND	
Acum. 9 meses	ND	904.729.500	ND	ND	ND	904.729.500	ND	ND	
Out	ND	287.976.682	ND	ND	ND	287.976.682	ND	ND	
Nov	ND	133.120.394	ND	ND	ND	133.120.394	ND	ND	
Dez	ND	85.265.513	ND	ND	ND	85.265.513	ND	ND	
4º Tri	ND	506.362.589	ND	ND	ND	506.362.589	ND	ND	
Acum. 12 meses	ND	1.411.092.089	ND	ND	ND	1.411.092.089	ND	ND	

* ND = Não Divulgado

ANEXO IV – UNIDADES VENDIDAS

Unidades Vendidas Plano&Plano												
Período	Vendas Brutas				Distratos				Vendas Líquidas			
	2021		2020		2021		2020		2021		2020	
	Unid.	Unid.	Unid.	(%)	Unid.	Unid.	Unid.	(%)	Unid.	Unid.	Unid.	(%)
Jan	331	338	(7)	-2,1%	(44)	(40)	(4)	10,0%	287	298	(11)	-3,7%
Fev	486	399	87	21,8%	(45)	(34)	(11)	32,4%	441	365	76	20,8%
Mar	1.240	579	661	114,2%	(52)	(30)	(22)	73,3%	1.188	549	639	116,4%
1º Tri	2.057	1.316	741	56,3%	(141)	(104)	(37)	35,6%	1.916	1.212	704	58,1%
Abr	ND	271	ND	ND	ND	(43)	ND	ND	ND	228	ND	ND
Mai	ND	286	ND	ND	ND	(63)	ND	ND	ND	223	ND	ND
Jun	ND	473	ND	ND	ND	(44)	ND	ND	ND	429	ND	ND
2º Tri	ND	1.030	ND	ND	ND	(150)	ND	ND	ND	880	ND	ND
Acum. 6 meses	ND	2.346	ND	ND	ND	(254)	ND	ND	ND	2.092	ND	ND
Jul	ND	424	ND	ND	ND	(61)	ND	ND	ND	363	ND	ND
Ago	ND	485	ND	ND	ND	(60)	ND	ND	ND	425	ND	ND
Set	ND	479	ND	ND	ND	(35)	ND	ND	ND	444	ND	ND
3º Tri	ND	1.388	ND	ND	ND	(156)	ND	ND	ND	1.232	ND	ND
Acum. 9 meses	ND	3.734	ND	ND	ND	(410)	ND	ND	ND	3.324	ND	ND
Out	ND	522	ND	ND	ND	(41)	ND	ND	ND	481	ND	ND
Nov	ND	511	ND	ND	ND	(34)	ND	ND	ND	477	ND	ND
Dez	ND	634	ND	ND	ND	(22)	ND	ND	ND	612	ND	ND
4º Tri	ND	1.667	ND	ND	ND	(97)	ND	ND	ND	1.570	ND	ND
Acum. 12 meses	ND	5.401	ND	ND	ND	(507)	ND	ND	ND	4.894	ND	ND

* 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.

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.

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais (ITR)

**Grant Thornton Auditores
Independentes**

Av. Eng. Luís Carlos Berrini, 105 –
12º andar Itaim Bibi,
São Paulo (SP) Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Acionistas e Administradores da
Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.
São Paulo – SP

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2021, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com a NBC TG 21– Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – *Interim Financial Reporting* aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e *ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity*, respectivamente). A revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo a NBC TG 21 e a IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR).

Ênfase

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação da NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As informações trimestrais acima referidas incluem as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 13 de maio de 2021

Maria Aparecida Regina Cozero Abdo
CT CRC 1SP-223.177/O-1

Grant Thornton Auditores Independentes
CRC 2SP-025.583/O-1

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Balancos patrimoniais individuais e consolidados em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Notas	ATIVO			
		Controladora		Consolidado	
		31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	83.382	30.376	280.042	204.223
Contas a receber	5	-	-	241.948	151.693
Imóveis a comercializar	6	-	-	589.093	523.351
Tributos a recuperar	-	3.347	3.339	5.343	4.088
Outros créditos	-	2.492	6.813	19.998	22.065
Total do ativo circulante		89.221	40.528	1.136.424	905.420
Ativo não circulante					
Contas a receber	5	208	208	16.946	15.859
Imóveis a comercializar	6	1.237	895	8.268	32.474
Partes relacionadas	7	155.390	126.412	-	-
Investimentos	8	621.504	557.491	-	-
Ativos de direito de uso	9	968	1.206	1.739	2.054
Imobilizado	10	2.304	2.339	6.912	5.538
Total do ativo não circulante		781.611	688.551	33.865	55.925
Total do ativo		870.832	729.079	1.170.289	961.345

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Balancos patrimoniais individuais e consolidados em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Notas	PASSIVO			
		Controladora		Consolidado	
		31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Passivo circulante					
Empréstimos e financiamentos	11	-	-	-	119
Debêntures	12	143	-	143	-
Fornecedores	13	635	473	26.761	22.416
Credores a pagar por aquisição de imóveis	14	-	-	52.822	28.920
Obrigações trabalhistas e sociais	15	7.442	10.821	12.816	15.541
Obrigações tributárias	-	16	82	5.306	5.772
Adiantamentos de clientes	16	54	191	25.824	20.473
Impostos e contribuições diferidos	18	-	-	10.091	6.443
Partes relacionadas	7	427.368	396.179	26.832	15.239
Provisão para garantia	-	5.170	3.937	5.723	3.937
Provisão para distratos	-	-	-	1.403	1.513
Dividendos a pagar	21.c	31.399	31.399	31.399	31.399
Arrendamentos a pagar	9	441	832	1.008	1.291
Total do passivo circulante		472.668	443.914	200.128	153.063
Passivo não circulante					
Empréstimos e financiamentos	11	-	-	312.568	290.570
Debêntures	12	60.000	-	60.000	-
Credores a pagar por aquisição de imóveis	14	-	-	298.336	267.600
Provisão para garantia	-	10.260	10.260	10.260	10.260
Impostos e contribuições diferidos	18	-	-	771	645
Partes relacionadas	7	1.731	2.138	1.731	2.138
Outros débitos com terceiros - SCP's	19	-	-	6.231	5.330
Provisão para contingências	17	-	-	85	934
Provisões para perdas em investimentos	8	45.997	42.386	-	-
Arrendamentos a pagar	9	26	237	42	661
Total do passivo não circulante		118.014	55.021	690.024	578.138
Patrimônio líquido					
Capital social	21	93.231	93.231	93.231	93.231
Reserva de capital	21	(14.547)	(14.547)	(14.547)	(14.547)
Reservas de lucros	21	201.466	151.460	201.466	151.460
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores		280.150	230.144	280.150	230.144
Participação de acionistas não controladores		-	-	(13)	-
Total do patrimônio líquido		280.150	230.144	280.137	230.144
Total do passivo e patrimônio líquido		870.832	729.079	1.170.289	961.345

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações dos resultados individuais e consolidados para os períodos de três meses findos em 31 de março de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		01/01/2021 a 31/03/2021	01/01/2020 a 31/03/2020	01/01/2021 a 31/03/2021	01/01/2020 a 31/03/2020
Receita líquida	22	-	-	312.261	197.491
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	23	-	-	(206.561)	(122.473)
Lucro bruto		-	-	105.700	75.018
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas comerciais	24	(1.058)	(1.831)	(33.032)	(32.217)
Despesas administrativas	25	(12.269)	(12.460)	(15.721)	(16.249)
Resultado de equivalência patrimonial	8	63.257	35.623	-	-
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	26	-	2	(1.506)	(1.760)
Total receitas (despesas) operacionais		49.930	21.334	(50.259)	(50.226)
Resultado antes das receitas (despesas) financeiras e impostos		49.930	21.334	55.441	24.792
Receitas financeiras		229	118	1.324	2.498
Despesas financeiras		(153)	(1.044)	(727)	(1.914)
Receita (despesas) financeiras líquidas	27	76	(926)	597	584
Resultado antes da contribuição social e imposto de renda		50.006	20.408	56.038	25.376
Imposto de renda e contribuição social - corrente	18	-	(13)	(4.224)	(4.167)
Imposto de renda e contribuição social - diferido	18	-	-	(1.808)	(811)
Lucro líquido do período		50.006	20.395	50.006	20.398
Atribuível a:					
Acionistas controladores	21(c)	50.006	20.395	50.006	20.395
Acionistas não controladores		-	-	-	3
Lucro líquido por ação do capital social - R\$ 1,00		0,24	2,040	0,25	2,040

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes individuais e consolidados para os períodos de três meses findos em 31 de março de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2021 a 31/03/2021	01/01/2020 a 31/03/2020	01/01/2021 a 31/03/2021	01/01/2020 a 31/03/2020
Lucro líquido do período	50.006	20.395	50.006	20.398
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente total do período	<u>50.006</u>	<u>20.395</u>	<u>50.006</u>	<u>20.398</u>
Atribuível a:				
Acionistas controladores	50.006	20.395	50.006	20.395
Acionistas não controladores	-	-	-	3
Resultado abrangente total do período	<u>50.006</u>	<u>20.395</u>	<u>50.006</u>	<u>20.398</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os períodos de três meses findos em 31 de março de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

Notas	Capital Social		Transação de capital	Reserva de lucros		Patrimônio líquido da controladora	Participação dos não controladores	Patrimônio líquido consolidado
	Capital social	(-) Custo com transação de capital		Retenção de lucros	Lucros acumulados			
Saldos em 31 de dezembro de 2019	10	0	(14.980)	110.867	-	95.897	27	95.924
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	132.204	132.204	(27)	132.177
Destinações:								
Ganho (perda) na transação entre sócios	21.b	0	433	-	-	433	-	433
Integralização de capital com reserva de lucros	21.a	60.212	-	(60.212)	-	-	-	-
Integralização de capital com terceiros	21.a	40.006	-	-	-	40.006	-	40.006
Gastos com emissão de ações		-	(6.997)	-	-	(6.997)	-	(6.997)
Reserva legal		-	-	6.610	(6.610)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios		-	-	-	(31.399)	(31.399)	-	(31.399)
Dividendos adicionais		-	-	-	-	-	-	-
Retenção de lucros		-	-	94.195	(94.195)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2020	100.228	(6.997)	(14.547)	151.460	-	230.144	-	230.144
Lucro líquido do período	-	-	-	-	50.006	50.006	(13)	49.993
Destinações:								
Retenção de lucros				50.006	(50.006)	-	-	-
Saldos em 31 de março de 2021	100.228	(6.997)	(14.547)	201.466	-	280.150	(13)	280.137

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidados para os períodos de três meses findos em 31 de março de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Resultado antes da contribuição social e imposto de renda	50.006	20.408	56.038	25.376
Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com recursos provenientes de atividades operacionais:				
Depreciação e amortização	176	29	187	33
Amortização de stand de vendas	-	-	5.033	4.400
Amortização de arrendamentos	238	-	315	-
Resultado de equivalência patrimonial	(63.257)	(35.623)	-	-
Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	-	317	-	258
Encargos financeiros sobre debêntures	143	-	143	-
Encargos financeiros sobre arrendamentos	129	-	129	-
Tributos diferidos sobre as receitas	-	-	3.774	607
Reversão (Provisão) para distrato	-	-	3.720	(892)
Receita de indenização por distrato	-	-	49	266
Ajuste a valor presente em clientes	-	-	181	55
Provisão para distratos em custos	-	-	(2.263)	(1.301)
Provisão para perda esperada para risco de crédito	-	-	606	1.205
Provisão para garantia	1.233	1.084	1.786	1.084
Provisão para contingências	-	-	(783)	(87)
Redução (aumento) nos ativos:				
Contas a receber	-	-	(96.008)	(54.282)
Imóveis a comercializar	(342)	(166)	47.188	12.858
Tributos a recuperar	(8)	(249)	(1.255)	(691)
Outros créditos	4.321	(80)	2.067	(1.178)
Aumento (redução) nos passivos:				
Fornecedores	162	229	4.345	6.272
Credores a pagar por aquisição de imóveis	-	-	(26.107)	(16.851)
Obrigações sociais e tributárias	(3.408)	(1.811)	(4.815)	1.012
Adiantamentos de clientes	(137)	(119)	5.351	3.302
Outros débitos com terceiros - SCP's	-	-	901	653
Pagamentos de contingências	-	-	(66)	(13)
Pagamentos dos tributos de IRPJ e CSLL	(37)	(15)	(4.408)	(4.192)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	(10.781)	(15.996)	(3.892)	(22.106)
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Aquisições e aportes em investidas	-	(2.570)	-	-
Movimentação em não controladores	-	-	(13)	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	2.855	-	-	-
Acréscimo/baixa do imobilizado	(141)	(186)	(6.594)	(3.432)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	2.714	(2.756)	(6.607)	(3.432)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Partes relacionadas	1.804	25.263	11.186	3.034
Pagamentos de empréstimos e financiamentos	-	-	(72.523)	(64.100)
Pagamento de arrendamentos	(731)	-	(1.031)	-
Debêntures captadas	60.000	-	60.000	-
Empréstimos e financiamentos captados	-	-	88.686	101.859
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento	61.073	25.263	86.318	40.793
Aumento de Caixa e equivalentes de caixa	53.006	6.511	75.819	15.255
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	30.376	2.158	204.223	158.928
No fim do período	83.382	8.669	280.042	174.183
Aumento de Caixa e equivalentes de caixa	53.006	6.511	75.819	15.255

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado para os períodos de três meses findos em 31 de março de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Receitas				
Receita de imóveis vendidos/serviços prestados	-	-	318.809	200.872
(-) Deduções de vendas	-	-	(6.548)	(5.253)
	-	-	312.261	195.619
Insumos adquiridos de terceiros				
Custo de imóveis vendidos/serviços prestados	-	-	(206.561)	(122.473)
Serviços de terceiros	(3.635)	(5.394)	(7.372)	(7.742)
Outras receitas (despesas) operacionais	(3.147)	(1.822)	(14.876)	(12.205)
	(6.782)	(7.216)	(228.809)	(142.420)
Valor adicionado bruto	(6.782)	(7.216)	83.452	53.199
Retenções				
Depreciações e amortizações	(414)	(29)	(6.860)	(4.433)
Valor líquido produzido pela entidade	(7.196)	(7.245)	76.592	48.766
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	63.257	35.623	-	-
Receitas financeiras	229	118	1.324	4.887
	63.486	35.741	1.324	4.887
Valor adicionado total a distribuir	56.290	28.496	77.916	53.653
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal e encargos				
Remuneração direta	4.674	5.385	15.996	13.963
Benefícios	713	608	856	707
FGTS	338	364	1.104	718
Impostos, taxas e contribuições				
Tributos federais	127	184	8.900	12.764
Outros impostos, taxas e contribuições	187	123	193	138
Remuneração de capital de terceiros				
Juros e encargos financeiros	153	1.044	727	4.303
Aluguéis	92	393	134	567
Remuneração de capital próprio				
Dividendos distribuídos	-	-	-	-
Participação de acionistas não controladores	-	-	-	3
Lucros retidos	50.006	20.395	50.006	20.395
	56.290	28.496	77.916	53.558

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período de três meses findo em 31 de março de 2021

(Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma)

1. Contexto operacional

A Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“Companhia” e “Controladora”), domiciliada na Rua Samuel Morse, nº 74 no 13º andar, Bairro do Brooklin no município de São Paulo - SP, cujas atividades foram iniciadas em 23 de fevereiro de 2016, foi constituída inicialmente como sociedade empresarial limitada e transformada em sociedade anônima de capital fechado em 30 de junho de 2020.

A Companhia foi constituída como resultado de uma “*joint venture*” entre a Plano & Plano R2 Incorporações Ltda. e Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, com participação de 50% cada, sendo que a Plano & Plano R2 Incorporações Ltda. foi extinta em 30 de junho de 2020 e sucedida pelos Srs. Rodrigo Uchoa Luna e Rodrigo Fairbanks Von Uhlendorff na proporção da participação de cada sócio ingressante na Companhia.

A Companhia teve seu registro de Companhia Aberta em 16 de setembro de 2020 e iniciou a negociações de suas ações no segmento do Novo Mercado da B3 S.A – Brasil, Bolsa, Balcão em 17 de setembro de 2020 sob a sigla “PLPL3”. A Companhia fez uma oferta de distribuição primária e secundária de ações ordinárias de emissão da Companhia, realizada no Brasil, com esforços de colocação das ações no exterior, compreendendo: **(i)** emissão de 4.256.000 novas ações ordinárias, ao valor de R\$ 9,40 (nove reais e quarenta centavos) cada uma, totalizando uma captação de R\$ 40.006; e **(ii)** a distribuição secundária de 59.574.000 ações.

A Companhia, por meio de suas controladas, as quais estão relacionadas com suas respectivas participações na Nota Explicativa nº 8, tem por objeto a incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários voltados substancialmente para o segmento 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 Sudeste, Brasil, especificamente São Paulo e Grande São Paulo.

Impacto do Covid

Em razão da pandemia mundial declarada pela Organização Mundial de Saúde (OMS), relacionada ao novo Coronavírus (Covid-19) que vem afetando o Brasil e diversos países no mundo, trazendo riscos à saúde pública e impactos na economia mundial, a Companhia informa que vem tomando as medidas preventivas e de mitigação dos riscos em linha com as diretrizes estabelecidas pelas autoridades de saúde nacionais e internacionais, visando minimizar eventuais impactos no que se refere à saúde e segurança dos colaboradores, familiares, parceiros e comunidades, e à continuidade das operações e dos negócios.

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde (OMS) declarou a pandemia do novo coronavírus, chamado Covid-19, alertando todos os países a adotarem ações preventivas para conter a disseminação do vírus e o cuidado com os infectados. Assim, muitos governos, incluindo o Brasil, adotaram medidas restritivas e de isolamento social, que podem causar efeitos na economia global em virtude da paralisação ou desaceleração de diversos setores produtivos.

No Brasil, em 20 de março de 2020, o Senado aprovou o Decreto Legislativo nº 6, reconhecendo o estado de calamidade pública, com o objetivo de elevar os gastos públicos para acompanhar e combater a proliferação da doença, além de proteger a saúde da população, os empregos e a economia do país.

Neste contexto a Companhia adotou diversas medidas com o intuito de evitar a disseminação do vírus e garantir a preservação da saúde dos nossos colaboradores e a manutenção de seus empregos, bem como de toda a comunidade com a qual se relaciona, sejam eles clientes, fornecedores ou o público em geral.

A primeira delas foi a implantação do trabalho *Home Office* para quase 100% dos colaboradores dos nossos escritórios. Com isso, a Companhia se manteve ativa no cumprimento de tarefas e metas. Pesquisa realizada pela nossa área interna de marketing demonstrou ainda que 91,5% dos nossos funcionários acreditam que termos adotado a estratégia de trabalho remoto foi parcialmente ou totalmente decisivo para segurança e para evitar o contágio pelo Covid-19.

O segundo passo foi o fechamento dos nossos stands e plantões de vendas. Dessa forma, todos nossos atendimentos foram centralizados no atendimento eletrônico.

Nos nossos escritórios, que eventualmente ainda recebiam circulação de pessoas e algumas atividades presenciais, reforçamos a higienização dos ambientes, incluímos pontos de disponibilização de álcool gel, barreira de proteção na recepção (que é responsável pelo relacionamento com prestadores de serviços externos), distribuímos máscaras faciais e todos realizavam a checagem de temperatura corporal ao adentrar nossos ambientes.

Cuidados nos canteiros de obras

Como a construção civil foi considerada atividade essencial à economia, nossos canteiros de obras continuaram suas atividades regulares. Para tanto, as medidas de prevenção nesses espaços receberam atenção especial, orientadas pelo Sinduscon, Sintracon, Seconci e pelo Ministério da Economia (Secretaria Especial de Previdência e Trabalho – Ofício Circular SEI nº 1247/2020).

Inicialmente, afastamos todos os colaboradores pertencentes ao grupo de risco (acima de 60 anos ou com comorbidades) e demos início a uma campanha interna de conscientização, que contemplou cartazes, comunicados e palestras ao ar livre sobre a prevenção da doença. Suspendemos treinamentos e reuniões em grupo para evitar aglomerações, e as orientações gerais começaram a ser repassadas de forma individual ou em grupos menores e ao ar livre.

A estratégia da Companhia para prevenção ao Covid-19 nos canteiros de obras ainda contempla as seguintes ações:

- Sanitização diária das áreas de vivência, vestiário, escritório, refeitório, portaria, tapumes, áreas de passagem, almoxarifados e equipamentos de proteção individual, além de orientação e fiscalização sobre a própria higienização (e dos EPIs) e utilização de máscaras;
- As portarias foram equipadas com torneira e sabão para que todos lavem as mãos antes de entrar na obra, e a disponibilização de álcool gel, papel toalha, para facilitar a higienização das mãos;

- Verificação da temperatura de cada funcionário na entrada, caso necessário (aqueles com estado febril igual ou acima de 37,5º C são liberados e orientados a direcionar-se até uma Unidade Básica de Saúde e/ou atendimento do Seconci-SP);
- Nos refeitórios, os horários das refeições foram alternados e os espaços ficaram mais distribuídos, com espaçamento de 1,20m entre lugares, para evitar aglomerações;
- Os vestiários passaram a ser utilizados de forma rápida, em horários alternados e em pequenos grupos.

Todos os funcionários que trabalham nos canteiros de obras da Companhia também recebem máscaras individuais, de uso obrigatório, durante o horário de permanência nas obras. Foi estabelecido, adicionalmente, uma rotina de controle e acompanhamento diário de casos suspeitos e confirmados, até o retorno do colaborador às atividades laborais, com envio de planilha eletrônica diária com todos os casos (suspeitos ou confirmados). Todas as ações podem ser confirmadas por relatório fotográfico realizado semanalmente, contemplando todas as ações e ocorrências.

Como uma maior medida de controle, foi adquirido 550 testes rápidos para Covid-19 a fim de testar funcionários e terceiros no retorno a suas atividades após o afastamento por sintomas de coronavírus. O trabalhador só retorna ao trabalho após avaliação e orientação médica em conjunto com o Seconci-SP e a Global Work.

Vale salientar que acompanhamos regularmente os números de infectados e hospitalizados e mais recentemente, nos meses de janeiro e abril de 2021, registramos vinte e oito pessoas infectadas, representando uma média de 2 pessoas por semana de um total de funcionários em nossos canteiros que variou entre 1800 a 2500, próprios e terceirizados.

Reabertura dos stands de venda

Com a retomada do comércio na cidade, como parte do “Plano São Paulo” de reabertura econômica, os stands de venda da Companhia voltaram a funcionar, mesmo que com horários reduzidos, nos primeiros meses de 2021. Para tal, nossas lojas mantiveram as readequações para receber com segurança clientes e colaboradores. Os espaços obedecem a um distanciamento de 2,00m entre as mesas de atendimento, limitando o acesso ao ambiente de visitação do apartamento decorado a uma família por vez. As portas e janelas permanecem abertas a todo momento, para garantir a circulação de ar, e é realizada manutenção preventiva de todos os aparelhos de ar-condicionado.

Dispensers com álcool gel 70% estão em diversos pontos de nossas lojas para higienização das mãos, com medição da temperatura corporal no acesso às lojas, e os clientes passam por tapetes sanitizantes. As medidas de sanitização de copas, banheiros, maçanetas, mesas de atendimento e trabalho, piso, computadores, telefones e balcões de recepção e simulação, continuam reforçadas.

A máscara semifacial é de uso obrigatório durante toda a permanência em nossos espaços. A partir de 05/03/2021, quando Plano São Paulo entrou na fase vermelha, os stands permaneceram fechados por todo o mês de março para atendimento ao cliente.

Vendas e Inadimplência

Nos primeiros três meses de 2021 as vendas brutas de unidades somaram 2.022 apartamentos, 53,6% superior às 1.316 unidades vendidas no mesmo período do ano de 2020, registrando recorde trimestral de vendas da Companhia. Mesmo com o fechamento dos stands de vendas a partir do início de março de 2021 as vendas brutas no mês atingiram recorde histórico de 1.205 unidades, 108% acima do mesmo mês de 2020 quanto totalizou 579 unidades.

A Companhia acompanha mensalmente o atraso de pagamentos de seus clientes e verificou-se que nos primeiros seis meses do ano de 2020 não houve aumento do índice de valor em Reais (R\$) atrasado acima de trinta dias sobre o valor total da carteira devida pelos clientes (no pró-soluto). No primeiro semestre de 2020 a média do índice mensal de atraso acima de 30 dias foi de 11,05% e a Companhia fechou o ano de 2020 com 10,45%. Destaca-se que a companhia tem uma baixa exposição de crédito direto ao cliente na modalidade de pró-soluto. O saldo médio da carteira de pró-soluto ao longo do ano de 2020 foi de aproximadamente R\$18 MM (dezoito milhões de reais). No primeiro trimestre de 2021 a carteira de pró-soluto cresceu para aproximadamente R\$27,8 MM, com média de atraso acima de 30 dias por volta de 9,5%, o que representa uma queda de 0,95 pp.

Os índices de distratos sobre vendas vem caindo nos últimos quatro semestres (20% no 1º semestre de 2019; 12% no 2º semestre de 2019; 10% no 1º semestre de 2020; e 8% no 2º semestre de 2020). A tendência de queda se confirmou no primeiro trimestre de 2021, com índice de distratos sobre vendas de 6,7%. Desta forma, podemos afirmar que não houve impacto nos distratos motivados pelos efeitos da pandemia de Covid-19. De toda forma continuaremos atentos a possíveis efeitos da pandemia nos distratos durante os próximos meses.

Ações sociais na pandemia

A pandemia tem sido mais difícil para a comunidade carente de nosso País, que sofre pela desigualdade social e, nesse momento, sente falta de itens básicos para sua sobrevivência. Assim, a Companhia, nesse período, doou R\$ 25.000 (vinte e cinco mil reais) à campanha #IpponNoCorona, do Instituto Reação, uma organização não governamental liderada pelo medalhista olímpico Flávio Canto, a fim de auxiliar famílias de regiões menos favorecidas por meio da doação de cestas básicas digitais.

Também nos solidarizamos com a Campanha DO MESMO LADO, da ABRAINC, que auxilia famílias em situação de vulnerabilidade durante a pandemia do Covid-19. Para tal, contribuimos com R\$ 30.000 (trinta mil reais), que serão revertidos, também, em cestas básicas

A Companhia realizou as análises dos impactos do Covid-19 na data de aprovação dessas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas. Conforme as análises, os principais impactos estão concentrados na provisão para perdas por redução ao valor recuperável (“*impairment*”), nas perdas esperadas de crédito e na provisão para distratos.

A seguir detalhamos as análises realizadas:

a) Necessidade de provisão para perdas por redução ao valor recuperável (“*impairment*”)

A Administração não identificou, até a data de aprovação das presentes demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, a existência de *impairment* nos terrenos para futura incorporação, uma vez que manteve as previsões de lançamentos e identificou recuperação nas vendas, concluindo que não havia necessidade de alteração nos estudos de viabilidade dos referidos terrenos.

b) Análise de eventuais perdas de crédito e provisão para distratos

Diante da queda do índice de distratos sobre as vendas percebida no primeiro semestre (detalhado na Nota Explicativa nº 28), a Administração concluiu que as premissas utilizadas para a respectiva provisão estão adequadas e elas foram mantidas. Da mesma forma, conforme descrito na referida nota, foi identificada queda nos montantes em atraso acima de 30 dias até a data de apresentação dessas demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, fazendo com que se concluísse que o critério e premissas para registro das perdas esperadas com crédito também estão razoáveis.

c) Atividades nas obras e escritórios

Em relação às obras, essas continuaram com a adoção de medidas de segurança e prevenção com o objetivo de garantir a saúde de todos os colaboradores (terceiros ou não), em obras ou escritórios e, conseqüentemente, de toda a sociedade.

A Companhia acompanhará os efeitos da pandemia nos próximos meses e registrará os ajustes necessários nas informações contábeis intermediárias ou demonstrações financeiras anuais quando forem substancialmente conhecidos.

2. Apresentação das informações contábeis intermediárias e principais práticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com o pronunciamento técnico NBC TG 21 - Demonstrações intermediárias e com a norma internacional IAS34 - *Interim Financial Reporting*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

A apresentação da demonstração do valor adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às companhias abertas e foi elaborada de acordo com a Deliberação CVM nº 557, de 12 de novembro de 2008, que aprovou o pronunciamento contábil NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. As normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), não requerem a apresentação dessa demonstração.

Como consequência, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das informações contábeis intermediárias às normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

A Administração da Companhia declara e confirma que todas as informações relevantes próprias e constantes das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas estão sendo evidenciadas e que correspondem às informações utilizadas pela Administração da Companhia na sua gestão.

As informações contábeis intermediárias foram elaboradas no curso normal dos negócios.

A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das informações contábeis individuais e consolidadas.

A Companhia e suas controladas são voltadas basicamente para um único segmento operacional de incorporação imobiliária. Todos os relatórios internos fornecidos para os principais tomadores de decisões operacionais, representados pela Administração da Companhia, considera um único segmento de incorporação imobiliária.

2.2. Base de elaboração

As informações contábeis intermediárias estão apresentadas ao custo histórico como base de valor, exceto eventual instrumentos financeiros mensuradas pelo valor justo.

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas são apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação da controladora e suas investidas.

Os aspectos relacionados aos julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas, bem como as principais práticas contábeis, adotadas na apresentação e preparação dessas informações contábeis intermediárias, não sofreram alteração em relação àquelas divulgadas na Nota Explicativa nº 2 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020. Desta forma, estas informações contábeis intermediárias devem ser lidas em conjunto com as referidas demonstrações financeiras individuais e consolidadas emitidas e divulgadas em 18 de março de 2021.

Como não há diferença entre os patrimônios líquidos e os resultados da controladora e consolidado, a Companhia optou por apresentar essas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas em um único conjunto.

As informações contábeis intermediárias foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetuou uma avaliação da capacidade da Companhia em dar continuidade às suas atividades e não identificou dúvidas da capacidade operacional.

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2021 foram aprovadas para emissão e divulgação em 13 de maio de 2021, considerando os eventos subsequentes até esta data.

2.3. Base de consolidação e investimentos em controladas

As informações contábeis intermediárias consolidadas incluem as operações da Companhia e de suas controladas descritas na Nota Explicativa nº 8. Todas as transações, saldos, lucros não realizados, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações contábeis intermediárias consolidadas, sendo destacada a participação dos cotistas/acionistas não controladores.

A Companhia controla uma entidade quando está exposta aos, ou tem direito sobre, os retornos variáveis advindos de seu envolvimento com a entidade e tem a habilidade de afetar esses retornos exercendo seu poder sobre a entidade. As demonstrações contábeis intermediárias de controladas são incluídas nas demonstrações contábeis intermediárias consolidadas a partir da data em que a Companhia obtiver o controle até a data em que o controle deixa de existir.

Quando a Companhia perde o controle sobre uma controlada, a Companhia desreconhece os ativos e passivos e qualquer participação de não-controladores e outros componentes registrados no patrimônio líquido referentes a essa controlada. Qualquer ganho ou perda originado pela perda de controle é reconhecido no resultado.

3. Novas normas, alterações e interpretações

As seguintes normas alteradas tiveram sua entrada em vigor no exercício de 2021:

- Benefícios relacionados à Covid-19 concedidos para arrendatários em contratos de arrendamento (alteração ao CPC 06/IFRS 16)
- Reforma da taxa de juros de referência –Fase 2 (alterações à IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16)

Os demais pronunciamentos emitidos e que ainda não entraram em vigor são os mesmos divulgados nas demonstrações financeiras individuais e consolidados para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Caixa	42	49	42	49
Bancos	1.253	272	98.831	85.037
Aplicações financeiras (a)	82.087	30.055	181.169	119.137
Total	83.382	30.376	280.042	204.223

- (a) Correspondem às aplicações de renda fixa com liquidez imediata e baixo risco de mudança de valores. Estão vinculadas à variação do CDI em que as taxas de remuneração variam para a controladora e consolidado de 94,7% a 100% do CDI. A Administração utilizará os recursos em suas operações de curto prazo.

5. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Unidades em construção	-	-	277.296	176.169
Unidades concluídas	-	-	2.673	8.000
Prestação de serviços	208	208	208	-
Provisão de distratos	-	-	(14.520)	(10.641)
Perda Esperada com Crédito (PEC)	-	-	(3.674)	(3.068)
Ajuste a valor presente	-	-	(3.089)	(2.908)
Total	208	208	258.894	167.552
Circulante	-	-	241.948	151.693
Não circulante	208	208	16.946	15.859

Os saldos de contas a receber de clientes vinculados à Caixa Econômica Federal (principal contas a receber das controladas) não possuem correções ou atualizações, enquanto os saldos relativos às contas a receber cujos financiamentos foram realizados diretamente com a controladas da Companhia são corrigidos pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a obtenção do Habite-se, e posteriormente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M).

O efeito do ajuste a valor presente no resultado consolidado do trimestre findo em 31 de março de 2021 foi uma reversão de R\$ 181 (reversão de R\$ 55 em 31 de março de 2020 e reversão de R\$ 1.760 no exercício findo em 31 de dezembro de 2020), e a taxa de desconto utilizada foi de 3,0 % a.a. em 31 de março de 2021 (5,21% a.a. em 31 de março de 2020 e 3,8% a.a. em 31 de dezembro de 2020).

A segregação de contas a receber de clientes por vencimento está assim representada:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Vencidas				
Até 60 dias	-	-	14.726	13.482
De 61 a 90 dias	-	-	3.229	1.239
De 91 a 180 dias	-	-	3.505	2.110
Acima de 180 dias	-	-	10.991	2.664
Subtotal	-	-	32.451	19.495
A vencer				
Até 01 ano	-	-	230.780	148.815
Até 03 anos	208	208	16.946	15.852
Acima de 01 a 03 anos	-	-	-	7
Subtotal	208	208	247.726	164.674
Total vencidas e a vencer	208	208	280.177	184.169
PEC (Perda esperada com crédito) e ajuste a valor presente				
Perda esperada com crédito	-	-	(3.674)	(3.068)
Provisão para distrato	-	-	(14.520)	(10.641)
Ajuste a valor presente	-	-	(3.089)	(2.908)
Total	-	-	(21.283)	(16.617)
Total	208	208	258.894	167.552

A movimentação das perdas esperadas com créditos e da provisão para distratos no período de três meses findo em 31 de março de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020, está assim representada:

Movimentação da provisão para distratos

	Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
Saldo inicial	(10.641)	(5.600)
Adições	(3.879)	(5.041)
Saldo final	(14.520)	(10.641)

Movimentação das perdas esperadas com créditos

	Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
Saldo inicial	(3.068)	(3.086)
Adições	(606)	-
Reversões	-	18
Saldo final	(3.674)	(3.068)

6. Imóveis a comercializar

São representados pelos terrenos disponíveis para incorporação, pelo custo de formação de unidades imobiliárias disponíveis para venda.

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2020	31/12/2020
Imóveis concluídos	-	-	3.520	3.102
Imóveis em construção	-	-	361.509	366.016
Terrenos para futuras incorporações	-	-	174.972	120.917
Adiantamento a fornecedores	1.237	895	40.336	48.783
Provisão para distratos	-	-	9.443	7.180
Juros capitalizados	-	-	7.581	9.827
Total	1.237	895	597.361	555.825
Circulante	-	-	589.093	523.351
Não circulante	1.237	895	8.268	32.474

A classificação dos terrenos para futuras incorporações entre o ativo circulante e o não circulante é realizada mediante a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente pela Administração.

Os custos financeiros de financiamentos são capitalizados em "Imóveis a comercializar" das obras em andamento e realizados ao resultado na rubrica "custo dos imóveis vendidos" de acordo com as unidades vendidas.

A movimentação dos encargos financeiros capitalizados no período de três meses findo em 31 de março de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020 está assim representada:

	31/03/2021	31/12/2020
Saldo inicial	9.827	3.322
Encargos financeiros apropriados aos custos dos imóveis (Nota Explicativa nº 23)	(7.962)	(15.432)
Encargos financeiros capitalizados (Nota Explicativa nº 11) (i)	5.716	21.937
Total	7.581	9.827

- (i) Juros incorridos sobre financiamentos à produção os quais são capitalizados no estoque e reconhecidos no custo dos imóveis vendidos, na proporcionalidade das unidades vendidas.

7. Partes relacionadas

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Ativo				
Conta corrente e mútuos (a)	155.390	126.412	-	-
Não circulante	155.390	126.412	-	-
Passivo				
Conta corrente e mútuos (a)	411.722	380.940	11.186	-
Outras contas a pagar com partes relacionadas (b)	17.377	17.377	17.377	17.377
Total	429.099	398.317	28.563	17.377
Circulante	427.368	396.179	26.832	15.239
Não circulante	1.731	2.138	1.731	2.138

(a) Conta corrente e mútuos com partes relacionadas

Na condução normal dos negócios, a Companhia realiza transações financeiras com suas controladas e outras empresas do Grupo para disponibilização de recursos que são exclusivamente aplicados na atividade imobiliária para a compra de terrenos, pagamento de despesas com estandes de vendas, publicidade e propaganda e demais despesas comerciais, bem como para o pagamento dos custos de construção e despesas inerentes ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

Esses recursos são enviados na forma de conta corrente e mútuos sem a previsão de incidência de juros, correção monetária, tampouco prazo de vencimento preestabelecido.

Os valores a receber encontram-se registrados no ativo não circulante devido ao fato de não haver prazo definido recebimento, enquanto aos valores a pagar encontram-se registrados no passivo circulante pelo fato de serem pagos de acordo com a disponibilidade de caixa da Companhia.

A Companhia não espera perdas na realização dos saldos com partes relacionadas.

Os saldos de partes relacionadas estão registrados com base nos valores contábeis e estão assim apresentadas:

Controladora – ativo não circulante

Ativo não circulante	Controladora	
	31/03/2021	31/12/2020
Mútuos com controladas		
Plano & Vendas Consultoria De Imóveis	35.611	33.036
Plano Pitangueiras Empreend. Imob. Ltda.	255	-
Living Brotas Empreend. Imob. Ltda.	5	-
Plano Cabreúva Empreend. Imob. Ltda.	-	832
Plano Laranjeira Empreend. Imob. Ltda.	86	81
Plano Carvalho Empreend. Imob. Ltda.	7.239	9.259
Plano Guarita Empreend. Imob. Ltda.	24.279	29.184
Plano Cambuí Empreend. Imob. Ltda.	7.450	-
Plano Coqueiro Empreend. Imob. Ltda.	175	-
Plano Danúbio Empreend. Imob. Ltda.	7.438	6.553
Plano Xingu Empreend. Imob. Ltda.	4.955	6.270
Plano Tocantins Empreend. Imob. Ltda.	2.565	-
Plano Araguaia Empreend. Imob. Ltda.	904	1.399
Plano Iguaçú Empreend. Imob. Ltda.	205	-
Plano Solimões Empreend. Imob. Ltda.	70	-
Plano Tigre Empreend. Imob. Ltda.	10.889	9.699
Plano Ipiranga Empreend. Imob. Ltda.	1.790	-
Plano Sena Empreend. Imob. Ltda.	2.499	794
Plano São Francisco Empreend. Imob. Ltda.	8.423	5.673
Plano Colorado Empreend. Imob. Ltda.	10.263	5.018
Plano Columbia Empreend. Imob. Ltda.	6.426	4.041
Plano Jordao Empreend. Imob. Ltda.	1.177	837
Plano Nilo Empreend. Imob. Ltda.	15.255	9.650
Plano Paraná Empreend. Imob. Ltda.	2.202	692
Plano Reno Empreend. Imob. Ltda.	1.215	1.155
Plano Aracati Empreend. Imob. Ltda.	160	130
Plano Eufrates Empreend. Imob. Ltda.	1.095	585
Plano Piracicaba Empreend. Imob. Ltda.	540	445
Plano Tapajós Empreend. Imob. Ltda.	669	409
Plano Tejo Empreend. Imob. Ltda.	1.550	670
Total	155.390	126.412

Controladora – passivo circulante

Passivo circulante Mútuos com controladas	Controladora	
	31/03/2021	31/12/2020
Plano Cambara Empreend. Imob. Ltda.	11.034	7.619
Plano Jacarandá Empreend. Imob. Ltda.	41.883	37.413
Living Brotas Empreend Imob Ltda.	37.392	37.392
Plano Videira Empreend Imob Ltda.	15.094	14.594
Plano Cabreúva Empreend Imob Ltda.	3.673	-
Plano Angelim Empreend Imob Ltda.	37.957	36.272
Plano Pinheiro Empreend Imob Ltda.	9.228	5.183
Plano Peroba Empreend Imob Ltda.	45.467	44.512
Plano Cambuí Empreend Imob Ltda.	51.210	51.210
Plano Coqueiro Empreend Imob Ltda.	18.409	18.409
Plano Magnólia Empreend Imob Ltda.	2.215	1.055
Plano Limeira Empreend Imob Ltda.	7.317	3.267
Plano Amazonas Empreend. Imob. Ltda.	19.423	18.778
Plano Madeira Empreend. Imob. Ltda.	63.915	61.265
Plano Tocantins Empreend. Imob. Ltda.	1.607	1.607
Plano Tiete Empreend. Imob. Ltda.	8.843	6.608
Plano Iguaçú Empreend. Imob. Ltda.	2.498	2.498
Plano Paraíba Empreend. Imob. Ltda.	4.720	3.420
Plano Solimões Empreend. Imob. Ltda.	27.005	27.005
Plano Ipiranga Empreend. Imob. Ltda.	2.832	2.833
Total	411.722	380.940

Consolidado – passivo circulante

Passivo circulante Mútuos com partes relacionadas	Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
Plano Participações Ltda.	11.186	-
Total	11.186	-

(b) Outras contas a pagar com partes relacionadas

Correspondem aos saldos remanescentes a pagar para a Plano & Plano Construções e Participações Ltda. pela aquisição das sociedades listadas na composição abaixo.

O fluxo de pagamento acordado entre partes prevê pagamento na proporção dos recebimentos do respectivo empreendimento, dessa forma, os saldos são corridos pelo CDI até o lançamento do empreendimento e pelo INCC após o lançamento do empreendimento.

Nessas transações, as contas a pagar conforme divulgado nessa nota, sofrem atualizações com base em índices acordados entre as partes, não havendo no entendimento da Companhia, por consequência, prejuízos a eventuais acionistas/cotistas não controladores nem prejuízo ou favorecimento da Companhia e suas controladas. As remunerações previstas são definidas com base na remuneração que teria numa aplicação financeira que usualmente é feita pelas partes relacionadas envolvidas e à época da operação.

A composição do contas a pagar por sociedade adquirida, é como segue:

	Controladora e consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
Plano Cambara Empreed. Imob. Ltda.	3.776	3.776
Plano Jacaranda Empreed. Imob. Ltda.	11.776	11.776
Plano Laranjeira Empreed. Imob. Ltda.	1.825	1.825
Total	17.377	17.377
Circulante	15.646	15.239
Não circulante	1.731	2.138

O cronograma de vencimento dessas obrigações está demonstrado a seguir:

	Controladora e consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
2021	15.239	15.239
2022	407	313
Acima de 2022	1.731	1.825
Total	17.377	17.377

(c) Contrato de aluguel

A controlada Plano & Vendas Consultoria de Imóveis Ltda. (adquirida pela Companhia em 1º de julho de 2019) possui contrato de aluguel com empresas dos cotistas controladores, para o imóvel onde se localiza suas instalações, sendo o custo mensal de R\$ 34, sendo a despesa total registrada no período de três meses findo em março de 2021 de R\$ 102 (R\$ 410 no exercício findo em 31 de dezembro de 2020, reajustado mediante negociação entre as partes, e com prazo de duração indeterminado. As condições e valores de mercado são os mesmos que praticaria com terceiros.

(d) Remuneração de pessoal-chave da Administração

A remuneração global dos diretores estatutários registradas no trimestre findo em 31 de março de 2021 foi de R\$1.423 e R\$1.573 na controladora e no consolidado, respectivamente (em março de 2020 foi R\$1.406 e R\$1.406, respectivamente). Essas despesas encontram-se registradas na rubrica "Remuneração de administradores" em despesas administrativas do resultado do exercício (Nota Explicativa nº 25).

(e) Outras transações com partes relacionadas

Em 21 de agosto de 2020 a Companhia celebrou com a Plano & Vendas Consultoria de Imóveis Ltda. instrumento particular de mútuo segundo o qual se compromete, na medida de suas disponibilidades, a transferir para a Plano & Vendas Consultoria de Imóveis Ltda. recursos até o valor de R\$ 40.000 (sem a necessidade de elaboração de outros Instrumentos Particulares de Mútuo). Sobre os recursos transferidos incidirão juros de 100% da variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) ao mês, vigorando por prazo indeterminado (vide saldo em aberto na Nota Explicativa nº 7a).

8. Investimentos e provisão para perdas com investimentos

a) Composição do saldo

	Controladora	
	31/03/2021	31/12/2020
Investimentos controladas	621.504	557.491
Investimentos controladas – com passivo a descoberto (i)	(45.997)	(42.386)
Total	575.507	515.105

- (i) Os investimentos em controladas com o patrimônio líquido negativo foram reclassificados para a rubrica “Provisão para perda de investimentos”, pois a Companhia arca com todas as obrigações além das legais impostas pela legislação do País.

b) Movimentações dos investimentos em participações societárias

Nos quadros a seguir estão resumidas as principais movimentações nos investimentos em 31 de março de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020:

	Controladora	
	31/03/2021	31/12/2020
Saldo em 1º de janeiro	515.105	322.704
Ganho (perda) na transação entre sócios	-	433
Cessões de cotas minoritários	-	30
Adição de investimentos - compra de participações	-	2.570
Adição de investimentos - constituição de novas sociedades	-	13.126
Baixa de investimentos - venda de participações	-	(267)
Dividendos distribuídos por controladas	-	(10.850)
Adiantamento para futuro aumento de capital	(2.855)	-
Outros resultados em investimentos	-	(217)
Equivalência patrimonial - controladas	63.257	187.576
Saldo no final do período	575.507	515.105

c) Principais informações das controladas e das participações societárias na controladora

		31/03/2021						
Investida	(% Particip.)	Balanço patrimonial				Controladora		
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial	
Plano Pinheiro Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	21.285	(1.190)		21.808	667	22.475	667
Plano Amazonas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	81.621	42.401		37.229	1.991	39.220	1.991
Plano Madeira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	75.104	835		72.941	1.328	74.269	1.328
Plano Cambara Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	95.463	96.984		(2.175)	654	(1.521)	654
Plano Cambui Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	115.660	68.066		40.368	7.226	47.593	7.226
Plano Carvalho Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	91.915	69.617		14.642	7.656	22.298	7.656
Plano Peroba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	45.811	(422)		46.911	(678)	46.233	(678)
Plano Jacaranda Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	74.120	23.275		44.496	6.349	50.845	6.349
Living Brotas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	37.777	1.089		36.710	(22)	36.688	(22)
Plano Xingu Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	66.222	37.801		20.657	7.764	28.421	7.764
Plano Angelim Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	41.742	3.199		37.949	594	38.542	594
Plano Guarita Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	122.123	99.686		14.590	7.847	22.437	7.847
Plano Limeira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	34.033	10.197		21.427	2.409	23.834	2.409
Plano Videira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	29.957	4.029		25.960	(32)	25.928	(32)
Plano Solimões Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	27.232	504		26.759	(31)	26.728	(31)
Plano Paraíba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	9.659	(691)		10.221	129	10.350	129
Plano Magnólia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	18.632	524		13.334	4.774	18.108	4.774
Plano Cabreúva Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	84.694	63.364		13.636	7.694	21.329	7.694
Plano Coqueiro Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	19.138	701		18.629	(192)	18.437	(192)
Plano Iguaçu Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	31.443	21.677		10.661	(895)	9.766	(895)
Subtotal							581.980	55.232

31/03/2021

Investida	(% Particip.)	Balço patrimonial				Controladora	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
Plano Danúbio Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	2.647	7.835	(4.410)	(778)	(5.188)	(778)
Plano Tiete Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	22.833	18.172	1.606	3.055	4.661	3.055
Plano Araguaia Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	36.695	31.001	1.666	4.028	5.694	4.028
Plano Tocantins Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	45.192	38.044	6.713	435	7.148	435
Plano Nilo Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	48.332	43.516	2.407	2.409	4.816	2.409
Plano Colorado Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	25.891	26.630	(392)	(347)	(739)	(347)
Plano Ipiranga Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	21.952	20.527	728	697	1.425	697
Plano Tigre Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	35.315	34.064	292	959	1.251	959
Plano São Francisco Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	39.401	41.092	(1.013)	(678)	(1.691)	(678)
Plano Sena Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	2.326	2.651	(272)	(53)	(325)	(53)
Plano Columbia Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	6.701	6.841	(56)	(84)	(140)	(84)
Plano & Vendas Consultoria De Imóveis Ltda.	99,98%	1.123	37.241	(33.988)	(2.130)	(36.111)	(2.130)
Plano Jordao Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	1.156	1.180	(23)	(1)	(24)	(1)
Plano Paraná Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	2.159	2.312	(25)	(128)	(153)	(128)
Plano Piracicaba Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	541	545	5	(9)	(4)	(9)
Plano Tejo Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	1.838	1.875	(22)	(15)	(37)	(15)
Plano Reno Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	1.245	1.250	(5)	-	(5)	-
Plano Aracati Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	168	161	7	-	7	-
Plano Eufrates Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	1.045	1.100	(7)	(48)	(55)	(48)
Plano Tapajos Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	666	670	(4)	-	(4)	-
Plano Laranja Empreed. Imob. Ltda. (i)	100,00%	2.589	86	2.504	(1)	2.503	(1)
Plano Pitangueiras Empreed. Imob. Ltda. – SCP (ii)	100,00%	33.840	23.349	9.777	714	10.498	714
Subtotal						(6.473)	8.025
Total Investimentos						575.507	63.257

(i) Controladas adquiridas em transação entre sócios, conforme demonstrado no item (e) a seguir.

(ii) Vide detalhes da investida no item (f) a seguir.

31/12/2020

Investida	(% Particip.)	Balço patrimonial				Controladora	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
Plano Pinheiro Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	31.947	10.139	11.969	9.839	21.808	9.839
Plano Amazonas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	58.411	21.182	22.328	14.901	37.229	14.901
Plano Madeira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	77.879	4.938	44.844	28.097	72.941	28.097
Plano Cambara Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	86.241	88.416	(1.215)	(960)	(2.175)	(960)
Plano Cambui Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	110.351	69.984	29.535	10.832	40.367	10.832
Plano Carvalho Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	87.683	73.041	(947)	15.589	14.642	15.589
Plano Peroba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	47.506	595	35.437	11.474	46.911	11.474
Plano Jacaranda Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	75.062	30.566	30.518	13.978	44.496	13.978
Living Brotas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	37.766	1.056	36.688	22	36.710	22
Plano Xingu Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	59.495	38.838	8.564	12.093	20.657	12.093
Plano Angelim Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	44.015	6.067	34.931	3.017	37.948	3.017
Plano Guarita Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	117.886	103.296	(772)	15.362	14.590	15.362
Plano Limeira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	35.693	14.267	8.303	13.123	21.426	13.123
Plano Videira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	26.837	877	21.754	4.206	25.960	4.206
Plano Solimões Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	27.365	606	25.083	1.676	26.759	1.676
Plano Paraíba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	10.880	660	2.940	7.280	10.220	7.280
Plano Magnólia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	18.440	5.106	2.165	11.169	13.334	11.169
Plano Cabreúva Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	81.912	68.276	(1.103)	14.739	13.636	14.739
Plano Coqueiro Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	19.182	553	19.121	(492)	18.629	(492)
Plano Iguaçu Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	11.473	812	3.259	7.402	10.661	7.402
Subtotal						526.749	193.347

31/12/2020							
Investida	(%) Particip.	Balço patrimonial				Controladora	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
Plano Danúbio Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	2.550	6.960	(740)	(3.670)	(4.410)	(3.670)
Plano Tiete Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	21.417	19.811	(467)	2.073	1.606	2.073
Plano Araguaia Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	34.693	33.027	(578)	2.244	1.666	2.244
Plano Tocantins Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	36.690	29.976	7.103	(389)	6.714	(389)
Plano Nilo Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	38.276	35.870	(8)	2.414	2.406	2.414
Plano Colorado Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	4.793	5.186	(3)	(390)	(393)	(390)
Plano Ipiranga Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	19.256	18.528	(11)	739	728	739
Plano Tigre Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	21.409	21.117	(5)	297	292	297
Plano São Francisco Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	30.897	31.909	-	(1.012)	(1.012)	(1.012)
Plano Sena Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	524	796	(10)	(262)	(272)	(262)
Plano Columbia Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	4.279	4.335	1	(57)	(56)	(57)
Plano & Vendas Consultoria De Imóveis Ltda.	99,98%	1.036	35.023	(26.791)	(7.196)	(33.982)	(7.194)
Plano Jordao Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	815	839	(11)	(13)	(24)	(13)
Plano Paraná Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	1.093	1.118	2	(27)	(25)	(27)
Plano Piracicaba Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	450	445	8	(3)	5	(3)
Plano Tejo Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	652	674	9	(31)	(22)	(31)
Plano Reno Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	1.152	1.157	(40)	35	(5)	35
Plano Aracati Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	137	130	9	(2)	7	(2)
Koby Administração de Imóveis Ltda (i)	100,00%						
Plano Eufrates Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	583	590	5	(12)	(7)	(12)
Plano Tapajos Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	407	410	6	(9)	(3)	(9)
Plano Laranjeira Empreed. Imob. Ltda (i).	100,00%	2.585	81	2.519	(15)	2.504	(15)
Plano Pitangueiras Empreed. Imob. Ltda. – SCP (ii)	100,00%	26.995	27.001	12.639	-	12.639	(487)
Subtotal						(11.644)	(5.771)
Total Investimentos						515.105	187.576

(i) Controladas adquiridas em transação entre sócios, conforme demonstrado no item (e) a seguir.

(ii) Vide detalhes da investida no item (f) a seguir.

d) Movimentação dos investimentos na controladora

Investida	(%) Particip	31/12/2020	31/03/2021		
		Saldo final	AFAC	Equivalência patrimonial	Saldo final
Plano Pinheiro Empreend Imob Ltda	100,00%	21.809	-	667	22.476
Plano Amazonas Empreend. Imob. Ltda	100,00%	37.228	-	1.991	39.219
Plano Madeira Empreend. Imob. Ltda	100,00%	72.940	-	1.328	74.268
Plano Cambara Empreend. Imob. Ltda	100,00%	(2.175)	-	654	(1.521)
Plano Cambui Empreend Imob Ltda	100,00%	40.368	-	7.226	47.594
Plano Carvalho Empreend Imob Ltda	100,00%	14.642	-	7.656	22.298
Plano Peroba Empreend Imob Ltda	100,00%	46.911	-	(678)	46.233
Plano Jacaranda Empreend. Imob. Ltda	100,00%	44.496	-	6.349	50.845
Living Brotas Empreend Imob Ltda	100,00%	36.710	-	(22)	36.688
Plano Xingu Empreend. Imob. Ltda	100,00%	20.657	-	7.764	28.421
Plano Angelim Empreend Imob Ltda	100,00%	37.948	-	594	38.542
Plano Guarita Empreend Imob Ltda	100,00%	14.590	-	7.847	22.437
Plano Limeira Empreend Imob Ltda	100,00%	21.427	-	2.409	23.836
Plano Videira Empreend Imob Ltda	100,00%	25.959	-	(32)	25.927
Plano Solimões Empreend. Imob. Ltda	100,00%	26.757	-	(31)	26.726
Plano Paraíba Empreend. Imob. Ltda	100,00%	10.220	-	129	10.349
Plano Magnolia Empreend Imob Ltda	100,00%	13.335	-	4.774	18.109
Plano Cabreúva Empreend Imob Ltda	100,00%	13.635	-	7.694	21.329
Plano Coqueiro Empreend Imob Ltda	100,00%	18.627	-	(192)	18.435
Subtotal		516.084	-	56.127	572.211

Investida	(%) Particip	31/12/2020	31/03/2021		
		Saldo final	AFAC	Equivalência patrimonial	Saldo final
Plano Iguaçú Empreed. Imob. Ltda	100,00%	10.661	-	(895)	9.766
Plano Danúbio Empreed. Imob. Ltda	100,00%	(4.410)	-	(778)	(5.188)
Plano Tiete Empreed. Imob. Ltda	100,00%	1.606	-	3.055	4.661
Plano Araguaia Empreed. Imob. Ltda	100,00%	1.667	-	4.028	5.695
Plano Tocantins Empreed. Imob. Ltda	100,00%	6.713	-	435	7.148
Plano Nilo Empreed. Imob. Ltda	100,00%	2.406	-	2.409	4.815
Plano Colorado Empreed. Imob. Ltda	100,00%	(393)	-	(347)	(740)
Plano Ipiranga Empreed. Imob. Ltda	100,00%	729	-	697	1.426
Plano Tigre Empreed. Imob. Ltda	100,00%	292	-	959	1.251
Plano São Francisco Empreed. Imob. Ltda	100,00%	(1.012)	-	(678)	(1.690)
Plano Sena Empreed. Imob. Ltda	100,00%	(272)	-	(53)	(325)
Plano Columbia Empreed. Imob. Ltda	100,00%	(56)	-	(84)	(140)
Plano & Vendas Consultoria De Imóveis	100,00%	(33.981)	-	(2.130)	(36.111)
Plano Jordao Empreed. Imob. Ltda	100,00%	(23)	-	(1)	(24)
Plano Paraná Empreed. Imob. Ltda	100,00%	(25)	-	(128)	(153)
Plano Piracicaba Empreed. Imob. Ltda	100,00%	5	-	(9)	(4)
Plano Tejo Empreed. Imob. Ltda	100,00%	(22)	-	(15)	(37)
Plano Reno Empreed. Imob. Ltda	100,00%	(5)	-	-	(5)
Subtotal		(16.120)	-	6.465	(9.655)

Investida	(%) Particip	31/12/2020	31/03/2021		
		Saldo final	AFAC	Equivalência patrimonial	Saldo final
Plano Aracati Empreed. Imob. Ltda	100,00%	7	-	-	7
Plano Eufrates Empreed. Imob. Ltda	100,00%	(6)	-	-	(6)
Plano Tapajos Empreed. Imob. Ltda	100,00%	(3)	-	(48)	(51)
Plano Laranjeira Empreed. Imob. Ltda (i).	100,00%	2.504	-	(1)	2.503
Plano Pitangueiras Empreed. Imob. Ltda (ii)	100,00%	12.639	(2.855)	714	10.498
Subtotal		15.141	(2.855)	665	12.951
Total geral		515.105	(2.855)	63.257	575.507

(i) Controladas adquiridas em transação entre sócios durante o ano de 2020, conforme demonstrado no item (e) a seguir.

(ii) Vide detalhes da investida no item (f) a seguir.

Investida	(% Particip	31/12/2019	31/12/2020							
		Saldo final	Adições	Baixas	Dividendos distribuídos	Cessão	Transação entre sócios	Equivalência patrimonial	Outros resultados	Saldo final
Plano Pinheiro Empreend Imob Ltda	99,99%	22.818	-	-	(10.850)	2	-	9.839	-	21.809
Plano Amazonas Empreend. Imob. Ltda	99,99%	22.325	-	-	-	2	-	14.901	-	37.228
Plano Madeira Empreend. Imob. Ltda	99,99%	44.839	-	-	-	4	-	28.097	-	72.940
Plano Cambara Empreend. Imob. Ltda (i)	99,99%	(1.215)	-	-	-	-	-	(960)	-	(2.175)
Plano Cambui Empreend Imob Ltda	99,99%	29.533	-	-	-	3	-	10.832	-	40.368
Plano Carvalho Empreend Imob Ltda	99,99%	(947)	-	-	-	-	-	15.589	-	14.642
Plano Peroba Empreend Imob Ltda	99,99%	35.433	-	-	-	4	-	11.474	-	46.911
Plano Jacaranda Empreend. Imob. Ltda (i)	99,99%	30.515	-	-	-	3	-	13.978	-	44.496
Living Brotas Empreend Imob Ltda	100,00%	36.688	-	-	-	-	-	22	-	36.710
Plano Xingu Empreend. Imob. Ltda	99,99%	8.563	-	-	-	1	-	12.093	-	20.657
Plano Angelim Empreend Imob Ltda	99,99%	34.928	-	-	-	3	-	3.017	-	37.948
Plano Guarita Empreend Imob Ltda	99,99%	(772)	-	-	-	-	-	15.362	-	14.590
Plano Limeira Empreend Imob Ltda	99,99%	8.303	-	-	-	1	-	13.123	-	21.427
Plano Videira Empreend Imob Ltda	99,99%	21.751	-	-	-	2	-	4.206	-	25.959
Plano Solimões Empreend. Imob. Ltda	99,99%	25.078	-	-	-	3	-	1.676	-	26.757
Plano Paraíba Empreend. Imob. Ltda	99,99%	2.940	-	-	-	-	-	7.280	-	10.220
Plano Magnolia Empreend Imob Ltda	99,99%	2.166	-	-	-	-	-	11.169	-	13.335
Plano Cabreúva Empreend Imob Ltda	99,99%	(1.104)	-	-	-	-	-	14.739	-	13.635
Plano Coqueiro Empreend Imob Ltda	99,99%	19.118	-	-	-	1	-	(492)	-	18.627
Subtotal		340.960	-	-	(10.850)	29	-	185.945	-	516.084

31/12/2019

31/12/2020

Investida	(%) Particip	31/12/2019					31/12/2020				
		Saldo final	Adições	Baixas	Dividendos distribuídos	Cessão	Transação entre sócios	Equivalência patrimonial	Outros resultados	Saldo final	
Plano Iguaçu Empreed. Imob. Ltda	99,99%	3.259	-	-	-	-	-	7.402	-	10.661	
Plano Danúbio Empreed. Imob. Ltda	99,99%	(740)	-	-	-	-	-	(3.670)	-	(4.410)	
Plano Tiete Empreed. Imob. Ltda	99,99%	(467)	-	-	-	-	-	2.073	-	1.606	
Plano Araguaia Empreed. Imob. Ltda	99,99%	(577)	-	-	-	-	-	2.244	-	1.667	
Plano Tocantins Empreed. Imob. Ltda	99,99%	7.101	-	-	-	1	-	(389)	-	6.713	
Plano Nilo Empreed. Imob. Ltda	99,99%	(8)	-	-	-	-	-	2.414	-	2.406	
Plano Colorado Empreed. Imob. Ltda	99,99%	(3)	-	-	-	-	-	(390)	-	(393)	
Plano Ipiranga Empreed. Imob. Ltda	99,99%	(10)	-	-	-	-	-	739	-	729	
Plano Tigre Empreed. Imob. Ltda	99,99%	(5)	-	-	-	-	-	297	-	292	
Plano São Francisco Empreed. Imob. Ltda	99,99%	-	-	-	-	-	-	(1.012)	-	(1.012)	
Plano Sena Empreed. Imob. Ltda	99,99%	(10)	-	-	-	-	-	(262)	-	(272)	
Plano Columbia Empreed. Imob. Ltda	99,99%	1	-	-	-	-	-	(57)	-	(56)	
Plano & Vendas Consultoria De Imóveis	99,99%	(26.787)	-	-	-	-	-	(7.194)	-	(33.981)	
Plano Jordao Empreed. Imob. Ltda	99,99%	(10)	-	-	-	-	-	(13)	-	(23)	
Plano Paraná Empreed. Imob. Ltda	99,99%	2	-	-	-	-	-	(27)	-	(25)	
Plano Piracicaba Empreed. Imob. Ltda	99,99%	8	-	-	-	-	-	(3)	-	5	
Plano Tejo Empreed. Imob. Ltda	99,99%	9	-	-	-	-	-	(31)	-	(22)	
Plano Reno Empreed. Imob. Ltda	99,99%	(40)	-	-	-	-	-	35	-	(5)	
Subtotal		(18.277)	-	-	-	1	-	2.156	-	(16.120)	

Investida	(% Particip)	31/12/2019			31/12/2020					
		Saldo final	Adições	Baixas	Dividendos distribuídos	Cessão	Transação entre sócios	Equivalência patrimonial	Outros resultados	Saldo final
Plano Aracati Empreed. Imob. Ltda	99,99%	9	-	-	-	-	-	(2)	-	7
Plano Eufrates Empreed. Imob. Ltda	99,99%	6	-	-	-	-	-	(12)	-	(6)
Plano Tapajos Empreed. Imob. Ltda	99,99%	6	-	-	-	-	-	(9)	-	(3)
Koby Administração de Imóveis Ltda. (i)	100,00%	-	51	(267)	-	-	433	-	(217)	-
Plano Laranjeira Empreed. Imob. Ltda (i)	100,00%	-	2.519	-	-	-	-	(15)	-	2.504
Plano Pitangueiras Empreed. Imob. Ltda (ii)	100,00%	-	13.126	-	-	-	-	(487)	-	12.639
Subtotal		21	15.696	(267)	-	-	433	(525)	(217)	15.141
Total geral		322.704	15.696	(267)	(10.850)	30	433	187.576	(217)	515.105

(i) Controladas adquiridas em transação entre sócios, conforme demonstrado no item (e) a seguir.

(ii) Vide detalhes da investida no item (f) a seguir.

Todos os valores negativos foram reclassificados para provisão para perdas em investimentos no passivo não circulante.

e) Informações de sociedades adquiridas em transação entre sócios no exercício de 2020

A seguir apresentamos as principais informações quanto às controladas adquiridas no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e as movimentações nas contas de investimentos decorrentes destas aquisições:

	31/12/2020				
	Valores de aquisição		Composição das adições		
	Patrimônio líquido	Valor de aquisição	Capital social	Resultados anteriores	Valor final de adição
Plano Laranjeira Empreed. Imob. Ltda. (ii)	2.519	(2.519)	10	2.510	2.520
Koby Administração de Imóveis Ltda. (i)	51	(51)	10	40	50
Total	2.570	(2.570)	20	2.550	2.570

- (i) Em 1º de março de 2020, por meio do instrumento particular de 5ª alteração contratual, a Companhia adquiriu a totalidade das cotas da controlada Koby Administração de Bens Ltda., que tem como atividade preponderante a realização de atividades de cobranças e informações cadastrais. O capital social desta controlada é de R\$ 3.161 dividido em 3.161.000 (três milhões e cento e sessenta e uma cotas) cotas, com o valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada. Em 21 de setembro de 2020, a Companhia alienou a totalidade de sua participação detida nesta controlada pelo valor de R\$ 207. Na data da transação, essa controlada apresentava passivo a descoberto no montante de (R\$226). Dessa forma, foi gerado um ganho líquido no montante de R\$ 433 o qual foi reconhecido no patrimônio líquido como transação de capital entre sócios.
- (ii) Em 1º de março de 2020, por meio do instrumento particular de 1ª alteração contratual, a Companhia adquiriu a totalidade das cotas da controlada Plano Laranjeira Empreendimentos Imobiliários Ltda., que tem como atividade preponderante a atividade de incorporação de empreendimentos imobiliários. O capital social da sociedade é de R\$ 2.626, dividido em 2.626.111 cotas, de valor nominal e unitário de R\$ 1,00 (um real) cada.

f) Informações de sociedades constituídas – SCP Pitangueiras

Em 1º de junho de 2020 foi constituída a Sociedade em conta de Participação Plano Pitangueira Empreendimentos Imobiliários Ltda. – SCP na qual a Companhia figura como Sócia Participante. A SCP terá por objeto o desenvolvimento e implantação das torres Pinot e Merlot do Empreendimento no Imóvel designado como sendo o Lote A, e a comercialização das suas respectivas unidades ("SCP").

O valor do capital social (a integralizar) é de R\$ 10.271, distribuído em 10.270.574 cotas de R\$1,00 (um real) cada uma, sendo a participação da Companhia de 99,994%.

As Partes irão participar do proveito econômico oriundo da comercialização das futuras unidades do Empreendimento, partilhando entre si os resultados financeiros de referidas operações. A administração e controle operacional e financeiro da SCP será exercido pela Companhia, conforme estabelecido em acordo de acionistas entre as partes.

Até o final do exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a Companhia realizou aportes de capital no montante de R\$13.126, sendo que no primeiro trimestre do período findo em 31 de março de 2021 houve uma devolução de R\$2.855 nos aportes (AFAC) remetidos para a controlada.

9. Arrendamentos a pagar

A Companhia adotou em suas demonstrações financeiras a NBC TG 06 (R2) e reconheceu nas contas do ativo direito de uso e de arrendamentos a pagar conforme abaixo:

a) Ativos de direito de uso

Ativos de direito de uso	Controladora	Consolidado
	2021	2021
Em 1º de janeiro de 2021	1.206	2.054
(+) Amortização/ depreciação	(238)	(315)
Em 31 de março de 2021	968	1.739

Ativos de direito de uso	Controladora	Consolidado
	2020	2020
Em 1º de janeiro de 2020	2.098	3.228
(+) Adições por novos contratos aluguéis	-	-
(+) Amortização/depreciação	(892)	(1.174)
Em 31 de dezembro de 2020	1.206	2.054

b) Passivos de arrendamento

Valores de arrendamentos a pagar

	Controladora	Consolidado
2021	389	591
2022	87	417
2023	38	145
Total	514	1.153

Juros a apropriar

	Controladora	Consolidado
Valores para liquidação em até 12 meses – circulante	(35)	(68)
Valores para liquidação após 12 meses - não circulante	(12)	(35)
Total	(47)	(103)

	Controladora	Consolidado
Arrendamentos a pagar, líquido	467	1.050
Circulante	230	389
Não circulante	237	661

Movimentação de arrendamentos a pagar

	Controladora	Consolidado
	2020	2020
Em 1º de janeiro de 2021	1.069	1.952
(-) Contraprestação paga	(731)	(1.031)
(+) Juros apropriados no período	129	129
Em 31 de março de 2021	467	1.050
Circulante	441	1.008
Não circulante	26	42

c) Valores reconhecidos no resultado

	Controladora	Consolidado
Despesas de depreciação de ativos de direitos de uso	(238)	(315)
Despesas com juros de passivos de arrendamento	(129)	(129)
Créditos de PIS e Cofins sobre arrendamento (i)	-	-
Total	(367)	(444)

(i) A Companhia não tem receita (ou ainda expectativa de geração de receitas) tributadas por PIS e Cofins no regime não cumulativo. Dessa forma, na avaliação da Administração não há potencial de créditos de PIS e Cofins decorrentes das contraprestações pagas dos contratos de arrendamentos.

As despesas com locações incorridas pela Companhia e suas controladas referentes aos itens de curto prazo (ou seja, que terminam dentro de 12 meses a partir da data de início) e contratos de arrendamento para os quais o ativo subjacente é de baixo valor, reconhecidas nos resultados consolidados foi de R\$ 134 no período de três meses findo em 31 de março de 2021 (R\$ 644 no exercício findo em 31 de dezembro de 2020).

d) Outras considerações

Em atendimento ao ofício CVM/SNC/SEP 02/2019, são apresentados os saldos comparativos de arrendamentos a pagar, direito de uso, da despesa financeira e da despesa de depreciação do período findo em 31 de março de 2021, considerando os fluxos futuros estimados de pagamento corrigidos pela inflação.

Fluxos estimados de pagamentos corrigidos pela inflação

	2021	2022	2023	Arrendamento a pagar
IGP-M (*)	6,16%	4,10%	3,80%	
Controladora	389	87	38	514
Inflação	24	4	1	29
Com inflação	413	91	39	543
Consolidado	591	417	145	1.153
Inflação	36	17	6	59
Com inflação	627	434	151	1.212

(*) Inflação projetada.

	Despesas de juros de arrendamento	Juros de arrendamento considerando fluxos corrigidos pela inflação	Despesas de depreciação do direito de uso	Despesas de depreciação do direito de uso corrigidos pela inflação
Controladora	367	380	238	247
Consolidado	444	460	315	327

10. Imobilizado

	Via útil	Controladora		Consolidado	
		31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Stand de vendas	De 12 a 18 meses	1	-	4.454	3.033
Projetos em desenvolvimento	1 ano	1.066	1.012	1.066	1.012
Benfeitorias em Imóveis de terceiros	25 anos	613	690	696	779
Equipamentos informática	5 anos	604	616	660	677
Móveis e utensílios	10 anos	20	21	26	27
Máquinas e equipamentos	10 anos	-	-	10	10
Instalações	10 anos	-	-	-	-
Total		2.304	2.339	6.912	5.538

A movimentação do imobilizado no período findo em 31 de março de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020 está demonstrada a seguir:

31/03/2021							
Controladora							
Stand de vendas	Projetos em Desenvolvimento	Benfeitorias em Imóveis de Terceiros	Equipamentos Informática - Hardware	Móveis e Utensílios	Máquinas e Equipamentos	Instalações	Total
Saldo em 31/12/2020	-	1.012	690	616	21	-	- 2.339
Aquisições	1	106	-	34	-	-	- 141
Depreciação/amortização	-	(52)	(77)	(46)	(1)	-	- (176)
Saldo em 31/03/2021	1	1.066	613	604	20	-	- 2.304

Consolidado							
Stand de vendas	Projetos em Desenvolvimento	Benfeitorias em Imóveis de Terceiros	Equipamentos Informática - Hardware	Móveis e Utensílios	Máquinas e Equipamentos	Instalações	Total
Saldo em 31/12/2020	3.033	1.012	779	677	27	10	- 5.538
Aquisições	6.454	106	-	34	-	-	- 6.594
Depreciação/amortização	(5.033)	(52)	(83)	(51)	(1)	-	- (5.220)
Saldo em 31/03/2021	4.454	1.066	696	660	26	10	- 6.912

31/12/2020								
Controladora								
Stand de vendas	Projetos em Desenvolvimento	Benfeitorias em Imóveis de Terceiros	Equipamentos Informática - Hardware	Móveis e Utensílios	Máquinas e Equipamentos	Instalações	Total	
Saldo em 31/12/2019	-	-	658	428	24	-	-	1.110
Aquisições	-	1.138	32	322	-	-	-	1.492
Depreciação/amortização	-	(126)	-	(134)	(3)	-	-	(263)
Saldo em 31/12/2020	-	1.012	690	616	21	-	-	2.339

Controladora								
Stand de vendas	Projetos em Desenvolvimento	Benfeitorias em Imóveis de Terceiros	Equipamentos Informática - Hardware	Móveis e Utensílios	Máquinas e Equipamentos	Instalações	Total	
Saldo em 31/12/2019	6.892	-	773	473	30	5	-	8.173
Aquisições	10.662	1.139	6	352	1	7	-	12.167
Depreciação/amortização	(14.521)	(127)	-	(148)	(4)	(2)	-	(14.802)
Saldo em 31/12/2020	3.033	1.012	779	677	27	10	-	5.538

11. Empréstimos e financiamentos

Os Empréstimos e financiamentos correspondem aos financiamentos para construções dos imóveis e Cessão de créditos mobiliários. A composição dessas obrigações está demonstrada a seguir:

Instituição financeira	Classificação	Taxas	Controladora		Consolidado	
			31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Caixa Econômica Federal	Crédito Associativo (Financiamento à produção)	126% CDI a.a	-	-	56.168	8.200
Caixa Econômica Federal	Crédito Associativo (Financiamento à produção)	8,30% ao ano	-	-	256.400	282.489
Total			-	-	312.568	290.689
Circulante			-	-	-	119
Não circulante			-	-	312.568	290.570

Crédito associativo – Caixa Econômica Federal

As controladas da Companhia obtiveram linhas de financiamento junto à Caixa Econômica Federal na modalidade de Crédito Associativo (Financiamento à Produção), sendo que 82% dos valores captados estão sujeitos aos juros de 8,30% ao ano mais a variação da Taxa Referencial (TR), que atualmente está em 0,0%, e 18% dos valores estão sujeitos aos juros de 126% do CDI, a serem pagos em prestações com vencimentos até 2025. Estes financiamentos estão garantidos por hipotecas e outras avenças dos respectivos imóveis. Até agosto de 2020 os contratos assinados possuem como fiador a sócia Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, e a partir de setembro de 2020 o fiador passou a ser a própria controladora

Para esses contratos a Companhia possui obrigações contratuais restritivas não financeiras, dentre as quais destacam-se:

Ocorrência de vencimento antecipado da dívida

- Na falta de pagamento do encargo mensal ou de qualquer importância dos contratos;
- Ceder e transferir direitos e obrigações dos contratos;
- Venda do imóvel hipotecado sem prévia comunicação à Instituição Financeira;
- Constituir novas hipotecas ou outros ônus reais, exceto os previstos nos contratos;
- Decretação de falência ou insolvência do devedor;
- Ocorrência de desapropriação do referido imóvel em garantia;
- Modificação do projeto sem prévia autorização;
- Na hipótese de não conclusão da obra dentro do prazo contratual;
- Na ocorrência de retardamento ou paralisação da obra, sem motivo comprovadamente justificado e aceito pela Caixa Econômica Federal.

Cronograma de vencimentos

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimento dos empréstimos, financiamentos:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
2021	-	-	-	119
2022	-	-	-	26.901
2023	-	-	44.297	138.644
Acima de 2023	-	-	268.271	125.025
Total	-	-	312.568	290.689

Movimentação no período

A tabela a seguir apresenta a movimentação dos empréstimos e financiamentos:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Saldo inicial	-	30.059	290.689	240.383
Captações	-	-	88.686	440.417
Juros incorridos	-	828	-	829
Juros incorridos - capitalizados (i)	-	-	5.716	21.937
Pagamento de juros e principal	-	(30.887)	(72.523)	(412.877)
Saldo final	-	-	312.568	290.689

- (i) Juros incorridos sobre financiamentos à produção os quais são capitalizados no estoque e reconhecidos no custo dos imóveis vendidos, na proporcionalidade das unidades vendidas (Nota Explicativa nº 6).

12. Debêntures

Em 04 de março de 2021, o Conselho de Administração aprovou a primeira emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, no valor principal de R\$ 60.000, para distribuição pública, com esforços restritos, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009. Em 12 de março de 2021 a Companhia encerrou a oferta desta debenture, tendo subscrito a totalidade do valor principal ofertado.

No quadro a seguir, apresentamos o resumo das principais características deste instrumento:

Agente fiduciário:	Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Banco Liquidante:	Itaú Unibanco S.A.
Data de emissão:	08 de março de 2021
Prazo e data de vencimento:	30 (trinta) meses contados da data de emissão vencendo, portanto, em 08 de setembro de 2023, ressalvados os casos de vencimento antecipado das Debêntures em razão da ocorrência de Evento de Inadimplemento e de realização de Resgate Antecipado Decorrente de Oferta, com o cancelamento da totalidade das Debêntures).
Série:	Única
Tipo e forma	Nominativas e escriturais, sem a emissão de cautelas ou certificados.
Prazo de subscrição:	A ser realizada em até 24 (vinte e quatro) meses contados do início da Oferta Restrita.
Valor nominal unitário:	R\$1.000 (um mil reais)
Amortização:	Trimestralmente, após 18 (dezoito) meses contados da data de emissão (inclusive), sempre no dia 08 dos meses de março, junho, setembro e dezembro, sendo o primeiro pagamento em 08 de setembro de 2022
Juros:	Trimestrais, sem carência
Remuneração indicativa:	100% do CDI +2,25% a.a
Garantias e liquidez:	Sem garantias. Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Debêntures
Covenants financeiros:	Sem <i>covenants</i> financeiros
Destinação dos recursos:	Recursos a serem destinados para capital de giro da Companhia;
Direito de preferência:	Não haverá direito de preferência para subscrição das Debêntures pelos atuais acionistas da Companhia
Principais obrigações da Companhia vinculadas:	<p>a) Submeter as demonstrações financeiras da Companhia à auditoria por auditor independente registrado na CVM e enviá-las à B3 e ao agente fiduciário;</p> <p>b) Proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros;</p> <p>c) Fornecer ao agente fiduciário e à CVM todas as informações e documentações legais pertinentes;</p> <p>d) Adotar, durante o período de vigência das Debêntures, as medidas e ações destinadas a identificar, evitar, corrigir ou mitigar danos ao meio ambiente, segurança e medicina do trabalho</p> <p>e) Manter seguros adequados para seus bens e ativos relevantes, conforme práticas correntes de mercado;</p> <p>f) Manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades</p>

Cronograma de vencimentos

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimento das debêntures a pagar:

	Controladora e consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
2021	143	-
2022	24.000	-
2023	36.000	-
Total	60.143	-

Movimentação no período

A tabela a seguir apresenta a movimentação das debêntures a pagar:

	Controladora e consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
Saldo inicial	-	-
Captações	60.000	-
Juros incorridos	143	-
Saldo final	60.143	-

13. Fornecedores

Representam valores a pagar para fornecedores de materiais e serviços e são apresentados como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2010	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Fornecedores de bens e serviços	635	473	15.581	11.875
Cauções e retenções contratuais	-	-	11.180	10.541
Circulante	635	473	26.761	22.416

14. Credores a pagar por aquisição de imóveis

Referem-se substancialmente aos terrenos adquiridos, objetivando o lançamento de novos empreendimentos, de forma isolada ou com a participação de terceiros.

a) Composição do saldo

	Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
Contas a pagar pela aquisição de terrenos - (i)	338.323	289.600
Contas a pagar pela aquisição de terrenos - SCPs (ii)	12.065	5.330
Outras contas a pagar pela aquisição de terrenos	770	1.590
Total	351.158	296.520
Circulante	52.822	28.920
Não circulante	298.336	267.600

- (i) Refere-se às contas a pagar pela aquisição de terrenos com preço mínimo atualizado pelo INCC ou percentual do VGV (estabelecido em contrato), das unidades comercializadas do respectivo empreendimento, dos dois o maior, conforme estabelecido em contrato entre as partes. O fluxo de pagamento é vinculado diretamente com o fluxo de recebimento das unidades vendidas no respectivo empreendimento.
- (ii) Refere-se às contas a pagar com obrigação prevista em contratos de Sociedades em Cota de Participação (SCP), sendo o pagamento com base no percentual sobre as parcelas recebidas de unidades comercializadas, líquidas dos impostos. Os contratos são registrados pelo preço mínimo ou pelo valor justo, decorrente do percentual sobre o VGV das unidades comercializadas, dos dois o maior.

b) Cronograma previsto de pagamento

A tabela a seguir apresenta a previsão de pagamento:

	Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
2021	41.533	28.920
2022	11.349	8.821
2023	12.847	14.373
Acima de 2023	285.429	244.406
Total	351.158	296.520

15. Obrigações trabalhistas e sociais

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Salários e ordenados a pagar	977	1.123	1.953	1.880
Gratificações a pagar	2.225	5.995	2.341	6.342
Provisão de férias e encargos a pagar	2.399	2.407	5.183	5.129
Provisão de 13º salário e encargos a pagar	433	-	979	-
INSS e FGTS a recolher	574	546	1.238	1.115
IRRF a recolher	834	746	1.115	1.065
Outras	-	4	7	10
Total	7.442	10.821	12.816	15.541

16. Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Por recebimentos das vendas de imóveis	-	-	20.456	15.106
Por permutas de terrenos	-	-	4.966	4.965
Outros adiantamentos	54	191	402	402
Total	54	191	25.824	20.473

Os adiantamentos de clientes por recebimento das vendas dos imóveis representam a parcela excedente dos recebimentos de clientes, quando estes forem superiores aos valores reconhecidos de receitas.

Adiantamentos de clientes por permutas físicas de terrenos estão registrados ao seu valor justo, na data do seu reconhecimento inicial, ou na data que for possível essa mensuração. A Companhia utiliza o preço de venda à vista das unidades dadas em permuta para definir o valor justo da permuta física.

Os Adiantamentos de clientes, originados pela permuta física a valor justo na compra de terrenos, serão reconhecidos ao resultado mediante o mesmo procedimento de reconhecimento das receitas de vendas pelo POC.

17. Provisão para contingências

Com base na análise individual de eventuais riscos de natureza tributária, cíveis e trabalhistas, a Administração constitui provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso, como segue:

	Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
Processos cíveis	-	934
Processos trabalhistas	85	-
Total	85	934

Processos cíveis

Referem-se às ações que reclamam principalmente, cobranças de honorários de corretagens sobre vendas, danos morais, indenizações por atrasos ou supostas falhas na entrega do imóvel e discussões de cláusulas contratuais.

Processos trabalhistas

As reclamações trabalhistas referem-se basicamente aos questionamentos proferidos por ex-empregados da Companhia e prestadoras de serviços (responsabilidade solidária) pleiteando diferenças salariais, horas extras e outras verbas trabalhistas.

A movimentação das provisões pode ser assim resumida:

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2019	1.245
Provisões constituídas (revertidas) durante o exercício	530
Pagamentos realizados	(841)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	934
Provisões constituídas (revertidas) durante o exercício	(783)
Pagamentos realizados	(66)
Saldo em 31 de março de 2021	85

No período findo em 31 de março de 2021 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2020, os processos com prognóstico de perda possível da Companhia e suas controladas, não são provisionados e estão a seguir demonstrados:

	Valores		Quantidade de processos	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Processos cíveis	4.258	1.111	10	20
Processos tributários	1.057	1.439	3	5
Processos trabalhistas	2.292	2.001	12	10
Total	7.607	4.552	25	35

Em 31 de março de 2021 e em 31 de dezembro de 2020 não existiam depósitos judiciais nas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

18. Impostos e contribuições diferidos

a) Composição dos saldos

	Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
Empresas tributadas pelo lucro presumido		
Imposto de renda e contribuição social	5.193	3.390
PIS e Cofins	5.669	3.698
Total	10.862	7.088
Circulante	10.091	6.443
Não circulante	771	645

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a Cofins diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal que determina a tributação conforme o recebimento (Instrução Normativa nº 84/79 da Secretaria da Receita Federal – SRF) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário.

Os montantes classificados como não circulante serão realizados a partir de março de 2022 e estão consistentes com a segregação das contas a receber.

b) Reconciliação do IRPJ e da CSLL – correntes e diferidos

A controladora optou pelo sistema de apuração pelo lucro real e não registra os créditos tributários, registrando-os apenas quando dá realização de resultados tributáveis futuros. As controladas são tributadas pelo lucro presumido.

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	50.006	20.408	56.038	25.376
Ajustes para refletir a alíquota efetiva				
Resultado de equivalência patrimonial	(63.257)	(35.623)	-	-
Base de cálculo	(13.251)	(15.215)	56.038	25.376
(x) Aplicação de alíquotas do IRPJ - 25% e da CSLL - 9%	-	-	34%	34%
Encargos (Créditos) nominal	-	-	19.053	8.628
Crédito não constituído	-	-	-	-
Efeito da tributação pelo lucro presumido ou pelo patrimônio de afetação (RET)	-	13	(13.021)	(3.650)
Total dos impostos	-	13	6.032	4.978
(=) Imposto de renda e contribuição social correntes no resultado	-	(13)	(4.224)	(4.167)
(=) Imposto de renda e contribuição social diferidos no resultado	-	-	(1.808)	(811)
Total	-	(13)	(6.032)	(4.978)

A Controladora adota apuração pelo regime de lucro real e não registra os créditos tributários, pois não espera que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para uso na compensação das diferenças temporárias. Os saldos dos prejuízos fiscais e das bases negativas, para os quais não há prazo prescricional, são controlados em livros fiscais auxiliares e não são reconhecidos nos registros contábeis.

Para o período de três meses findo em 31 de março de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020, os montantes eram de R\$ 112.675 e R\$ 164.111, respectivamente.

19. Outros débitos com terceiros – SCPs

As Sociedades em Conta de Participação (SCP) são acordos entre a Companhia (sócio ostensivo) e determinados investidores (sócio participante) conforme previsto no Art. 991 do Código Civil. Os acordos preveem que os sócios participantes terão o direito de receber (de acordo com a sua participação no acordo) os resultados pelas vendas de unidades imobiliárias, líquidos de impostos e comissões, ao término das obras.

O saldo de débitos com terceiros possui a seguinte composição:

Sócio Participante	Sócios ostensivos	% Part. do sócio Participante	Consolidado	
			31/03/2021	31/12/2020
General Legend Desenvolvimento Imobiliário e Comercial Ltda.	Plano Pinheiros Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30%	470	455
Silva Solar Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Plano Amazonas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	25%	5.453	4.567
Comercial Brasil Rural Ltda – ME	Plano Xingu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9,3%	10	10
Gironpark do Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Plano Limeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10%	244	244
Gironpark do Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Plano Carvalho Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10%	54	54
Não circulante			6.231	5.330

A movimentação destes saldos ao longo do período está demonstrada a seguir:

Sócios ostensivos	Saldo em 31/12/2020	Resultado (Nota Explicativa nº26)	Saldo em 31/03/2021
Plano Pinheiros Empreendimentos Imobiliários Ltda.	455	15	470
Plano Amazonas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.567	886	5.453
Plano Xingu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10	-	10
Plano Limeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	244	-	244
Plano Carvalho Empreendimentos Imobiliários Ltda.	54	-	54
Não circulante	5.330	901	6.231

20. Receitas de vendas a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar

Conforme adoção a NBC TG 47 (IFRS 15) – “Receitas de Contratos com Clientes” e também as orientações contidas no ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas informações contábeis intermediárias da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas. As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas informações contábeis intermediárias:

	Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimentos em construção		
(a) Receita de vendas contratadas	3.484.000	3.100.867
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	3.222.981	2.869.591
= Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas (a) - (b)	261.019	231.276
(ii) Receita de indenização por distratos	-	677
(iii) Provisão para distratos (passivo)		
Ajuste em receitas apropriadas	(16.552)	(12.832)
Ajuste em contas a receber de clientes	14.521	10.641
Receita (reversão) de indenização por distratos	628	677
= Provisão para distratos (passivo)	(1.403)	(1.514)
(iv) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimentos em construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.952.084	1.729.036
(b) Custos de construção incorridos	(1.808.872)	(1.607.375)
(c) Distratos custos de construção	7.417	7.266
= Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros) (a + b + c)	150.629	128.927
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	92,28%	92,54%
(v) Custo orçado a apropriar de unidades em estoques		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	644.849	592.162
(b) Custos de construção incorridos	(365.261)	(369.118)
= Custo orçado a apropriar em estoque (sem encargos financeiros) (a + b)	279.588	223.044
Resultados de vendas de imóveis a apropriar	110.390	102.349

A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido das atualizações contratuais e deduzido de rescisões, líquida da parcela de receita apropriada, e não contempla ajuste a valor presente tampouco impostos incidentes.

Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, à medida que são incorridos, tampouco provisão para garantia, a qual é apropriada às unidades imobiliárias vendidas à medida da evolução financeira da obra.

21. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020, o capital social da Companhia era de R\$ 100.228 e está representado por 204.256 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Em 30 de junho de 2020, a Companhia registrou a quinta alteração, tendo deliberado e aprovado a transformação da Companhia em sociedade anônima de capital fechado, com a conversão da totalidade das 10.000 (dez mil) cotas, de valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, em que se dividia o capital social da Sociedade, no valor de R\$ 10, em 10.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, atribuindo-se uma ação para cada quota anteriormente detida no capital da Companhia.

Conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 1º de julho de 2020, resolveram os acionistas aumentar o capital social da Companhia no montante de R\$ 60.212, mediante a capitalização dos lucros acumulados da Companhia no valor total do aumento, nos termos do artigo 169 da Lei das S.A., sem emissão de novas ações e mantendo-se inalterada a proporção de participação de cada acionista no capital social da Companhia.

Conforme deliberação da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 21 de agosto de 2020, foi aprovado o desdobramento das 10.000 ações ordinárias de emissão da Companhia à razão de 1 (uma) ação ordinária existente para 20.000 ações ordinárias, resultando em um total de 200.000.000 de ações ordinárias, todas escriturais, nominativas e sem valor nominal. Com exceção da alteração do número de ações de emissão da Companhia, o desdobramento não resulta na modificação do valor total do capital social ou dos direitos conferidos pelas ações de emissão da Companhia a seus titulares, operacionalizado e efetivado de modo a não alterar a participação proporcional dos acionistas no capital social da Companhia, não afetando os direitos e vantagens, patrimoniais ou políticos, das ações de emissão da Companhia.

No dia 15 de setembro de 2020, a Companhia aumentou o capital social em R\$ 40.006 (quarenta milhões e seis mil reais) mediante a emissão de 4.256.000 (quatro milhões, duzentas e cinquenta e seis mil) novas Ações nominativas, escriturais e sem valor nominal, de emissão da Companhia, pelo preço de emissão de R\$ 9,40 por ação, através de oferta pública primária de ações da Companhia.

Dessa forma, em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020, o capital social da Companhia é de R\$ 100.228 e está representado por 204.256 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, distribuídas entre os acionistas como segue:

	Quantidade de ações	%
Cyrela Brazil Reality S.A. Empreendimentos e Participações	68.435	34%
Rodrigo Fairbanks von Uhlendorff	29.406	14%
Rodrigo Uchoa Luna	39.539	19%
Truxt Investimentos Ltda.	24.791	12%
Outros	42.085	21%
Total	204.256	100%

Após o aumento de capital social ocorrido no âmbito da distribuição pública primária e secundária de ações de emissão da Companhia realizada em setembro de 2020, a Companhia ainda está autorizada a aumentar seu capital social em R\$ 260.000.

Gastos com emissão de ações

Pela ocasião da oferta pública, a Companhia incorreu em gastos de captação relacionados a comissões dos bancos estruturadores, advogados, auditores, taxas de registro e outros. Os gastos incorridos correspondentes aos gastos com auditoria, consultorias totalizaram R\$ 6.997 e foram contabilizados no patrimônio líquido como conta redutora do capital social, conforme preconiza o normativo contábil CPC 08 (R1) Custos de Transação e Prêmios na Emissão de Títulos e Valores Mobiliários. A oferta pública de ações teve seu encerramento em 19 de outubro de 2020.

b) Reserva de capital

O saldo devedor registrado no patrimônio líquido no montante de R\$14.547 em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020 refere-se a contraprestações por transações realizadas entre sócios para aquisição e venda de participações adicionais em sociedades anteriormente controladas pela Companhia.

c) Destinações do resultado do exercício

O lucro líquido do exercício, após as compensações e deduções previstas em lei e consoante previsão estatutária, quando aplicável, tem a seguinte destinação:

- 5% para reserva legal, até atingir 20% do capital social integralizado ou 30% das reservas totais.
- 25% do saldo, após a apropriação para reserva legal, será destinado aos pagamentos de dividendo mínimo obrigatório a todos os acionistas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 a Companhia constituiu o montante de R\$ 31.399 de dividendos mínimos obrigatórios, conforme cálculo demonstrado a seguir:

	31/12/2020
Lucro líquido do período atribuído aos acionistas da controladora	132.204
Constituição de reserva legal – %	5%
(-) Reserva legal	6.610
(=) Base de cálculo do dividendo mínimo obrigatório	125.594
Dividendo mínimos obrigatórios - %	25%
(-) Dividendo mínimo obrigatório a pagar	31.399
Lucro destinado a reserva de lucros	94.195

d) Lucro por ação

O lucro por ação é calculado por meio da divisão do lucro líquido do exercício ou período atribuído aos detentores de ações ordinárias pela quantidade média ponderada de ações disponíveis durante o exercício/período.

Não há outros instrumentos patrimoniais ou de dívida com efeito diluidor do capital, portanto, o lucro diluído por ação é compatível com o lucro básico por ação. O quadro a seguir apresenta os dados de resultado e quantidade de ações no cálculo dos lucros básico e diluído por ação para cada um dos períodos apresentados nas demonstrações de resultados, considerando o desdobramento de ações para todos os períodos apresentados de forma retrospectiva (conforme requerido pela Norma NBC TG 41/Deliberação CVM nº 636/2010):

	Controladora	
	31/03/2021	31/03/2020
Lucro atribuível aos acionistas controladores	50.006	20.395
Média ponderada de ações em circulação (em milhares) (i)	204.256	200.000
Lucro básico e diluído por ação, expresso em reais	0,24	0,1020

- (i) Em 30 de junho de 2020, houve a transformação da Companhia para sociedade anônima. Naquela data, as cotas em circulação em 31 de dezembro de 2019 foram substituídas por ações à razão de 1 cota para cada ação ordinária. Em 21 de agosto de 2020 foi realizada Assembleia Geral Extraordinária, com aprovação do desdobramento das ações ordinárias de emissão da Companhia à razão de 1 (uma) ação ordinária existente para 20.000 (vinte mil) ações ordinárias, resultando em um total de 200.000.000 (duzentos milhões) de ações ordinárias, todas escriturais, nominativas e sem valor nominal, a partir daquela data.

22. Receita líquida

A composição da receita operacional líquida está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Venda de imóveis	-	-	322.759	200.705
Serviços prestados	-	-	-	167
Reversão (Provisão) para distrato	-	-	(3.720)	2.193
Receita de indenização por distrato	-	-	(49)	(266)
Ajuste a valor presente	-	-	(181)	(55)
Impostos sobre vendas e serviços	-	-	(6.548)	(5.253)
Receita líquida operacional	-	-	312.261	197.491

23. Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

A composição do custo dos imóveis vendidos e serviços prestados classificados por natureza estão demonstrados a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(200.862)	(118.109)
Provisão para distratos	-	-	2.263	(1.301)
Encargos financeiros apropriados (Nota Explicativa nº 6)	-	-	(7.962)	(3.063)
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	-	-	(206.561)	(122.473)

24. Despesas comerciais

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Marketing, propaganda e comunicação	(238)	(118)	(8.732)	(11.918)
Legais e cartoriais	-	(5)	(7.233)	(4.244)
Estandes de vendas	-	3	(5.033)	(4.398)
Despesas com terrenos distratados	-	-	-	(3.319)
Despesas com pessoal	(600)	(1.372)	(1.764)	(4.212)
Despesas com vendas	-	-	(9.355)	(3.499)
Serviços prestados	(190)	(322)	(849)	(574)
Outras despesas	(30)	(17)	(66)	(53)
Despesas comerciais	(1.058)	(1.831)	(33.032)	(32.217)

25. Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Despesa com pessoal	(4.963)	(3.580)	(5.003)	(4.118)
Serviços prestados	(3.445)	(5.072)	(6.523)	(7.168)
Garantias sobre contratos de construção	(1.382)	(1.510)	(1.382)	(1.510)
Remuneração de administradores	(1.423)	(1.406)	(1.573)	(1.406)
Utilidades e serviços	(402)	(705)	(1.394)	(1.704)
Indenizações a terceiros	-	-	(32)	(109)
Depreciação e amortização	(414)	(29)	(502)	(33)
Outras despesas	(240)	(158)	688	(201)
Despesas administrativas	(12.269)	(12.460)	(15.721)	(16.249)

26. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Resultado de SCP's	-	-	(901)	(653)
Reversão (constituição) de provisão para contingências	-	-	-	100
Reversão (constituição) Perdas estimadas com créditos	-	-	(606)	(1.205)
Outras receitas (despesas)	-	2	1	(2)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	-	2	(1.506)	(1.760)

27. Receitas (despesas) financeiras, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Receitas financeiras				
Rendimentos de aplicações financeiras	223	118	654	869
Multa e juros recebidos	-	-	67	97
Descontos obtidos	6	-	22	6
Variações monetárias ativas	-	-	543	-
Outras receitas financeiras	-	-	38	1.526
Total	229	118	1.324	2.498
Despesas financeiras				
Comissões, impostos e taxas bancárias	(151)	(101)	(653)	(528)
Juros e multas passivas	(2)	(317)	(74)	(403)
Variações monetárias passivas	-	(626)	-	(983)
Total	(153)	(1.044)	(727)	(1.914)
Receitas (despesas) financeiras, líquidas Total	76	(926)	597	584

28. Seguros

A Administração da Companhia adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e a relevância por montantes considerados suficientes, levando em conta a natureza de sua atividade e a orientação de seus consultores de seguros. As apólices estão em vigor e os prêmios foram devidamente pagos.

Em 31 de março de 2021 as coberturas totais de seguros contratadas eram R\$ 2.252.240 (R\$ 2.121.129 em 31 de dezembro de 2020) e tinham como natureza, principalmente, a cobertura de riscos cíveis e de engenharia.

A Companhia mantém contrato de seguro D&O para cobertura de despesas Processuais e Honorários Advocatícios com cobertura de R\$ 30.000 em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020.

29. Instrumentos financeiros

a) Gestão de risco de capital

A Companhia e suas controladas administram seu capital, para assegurar a continuação de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital da Companhia e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos detalhados na Nota Explicativa nº 11, debêntures a pagar detalhadas na Nota Explicativa nº 12 deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa na Nota Explicativa nº 4 e pelo patrimônio líquido da Companhia (que inclui capital, reservas de lucros, reserva de capital e participações de acionistas não controladores).

A Companhia e suas controladas não estão sujeitas a nenhum requerimento externo sobre o capital.

b) Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora		Classificação
	31/03/2021	31/12/2020	
Ativos financeiros			
Caixa e equivalentes de caixa	1.295	321	Valor justo por meio do resultado
Aplicação financeira	82.087	30.055	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber de clientes	208	208	Custo amortizado
Partes relacionadas	155.390	126.412	Custo amortizado
Passivos financeiros			
Fornecedores	(635)	(473)	Custo amortizado
Arrendamentos a pagar	(467)	(1.069)	Custo amortizado
Debêntures	(60.143)	-	Custo amortizado
Partes relacionadas	(429.099)	(398.317)	Custo amortizado

	Consolidado		Classificação
	31/03/2021	31/12/2020	
Ativos financeiros			
Caixa e equivalentes de caixa	98.873	85.086	Valor justo por meio do resultado
Aplicação financeira	181.169	119.137	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber de clientes	258.894	167.552	Custo amortizado
Passivos financeiros			
Fornecedores	(26.748)	(22.416)	Custo amortizado
Arrendamentos a pagar	(1.050)	(1.952)	Custo amortizado
Empréstimos e financiamentos	(312.568)	(290.689)	Custo amortizado
Debêntures	(60.143)	-	Custo amortizado
Partes relacionadas	(28.563)	(17.377)	Custo amortizado
Outros débitos com terceiros - SCPs	(6.231)	(5.330)	Valor justo por meio do resultado
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(351.158)	(296.520)	Valor justo por meio do resultado

c) Objetivos da gestão do risco financeiro

A Companhia monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações. Entre esses riscos destacam-se risco de mercado (variação nas taxas de juros), risco de crédito e risco de liquidez. O principal objetivo é manter a exposição da Companhia a esses riscos em níveis mínimos, utilizando, para isso, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando riscos de crédito e liquidez.

(i) Gestão de risco de mercado

A Companhia dedica-se principalmente à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;
- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado;
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande Companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras Empresas que atuam no setor;
- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos;
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização;

- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas;
- As oportunidades de incorporação podem diminuir;
- A construção e a venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda;
- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias;
- Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes;
- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

(ii) Risco de crédito

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em instrumentos financeiros e contratos de compra e venda de imóveis, o que levaria ao prejuízo financeiro. A Companhia está exposta ao risco de crédito em suas atividades operacionais.

O risco de crédito nas atividades operacionais da Companhia é administrado por normas específicas de aceitação de clientes, análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por cliente, os quais são revisados periodicamente.

Adicionalmente, a Administração realiza análises periódicas, a fim de identificar se existem evidências objetivas que indiquem incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a Companhia associados à receita apropriada. Exemplos: **(i)** atrasos no pagamento das parcelas; **(ii)** condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros.

Caso existam tais evidências, provisão para perda esperada ou provisão para distratos são registradas. O montante a ser registrado na provisão para distratos considera que o imóvel será recuperado pela Companhia, que eventuais montantes poderão ser retidos quando do pagamento das indenizações aos respectivos promitentes compradores, entre outros.

(iii) Exposição a riscos cambiais

A Companhia e suas controladas não estão diretamente expostas a riscos cambiais por não possuírem transações em moeda estrangeira.

(iv) Exposição a riscos de taxas de juros (análise de sensibilidade)

A Companhia e suas controladas apresentam abaixo as informações suplementares sobre seus instrumentos financeiros que são requeridas pela Instrução CVM nº 475/08, especificamente sobre a análise de sensibilidade complementar à requerida pelas IFRSs e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil.

Na elaboração dessa análise de sensibilidade suplementar, a Companhia adotou as seguintes premissas, definidas na Instrução CVM nº 475/08:

- Definição de um cenário provável do comportamento do risco que, caso ocorra, possa gerar resultados adversos para a Companhia, e que é referenciado por fonte externa independente (Cenário I);
- Definição de dois cenários adicionais com deteriorações de, pelo menos, 25% e 50% na variável de risco considerada (Cenário II e Cenário III, respectivamente); e
- Apresentação do impacto dos cenários definidos no valor justo dos instrumentos financeiros operados pela Companhia e suas controladas.

Os saldos apresentados nos quadros a seguir contemplam os valores da controladora e do consolidado no período findo em 31 de março de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020:

	Controladora - 31/03/2021					Consolidado - 31/03/2021				
	Posição	Fator de	Cenário I	Cenário II	Cenário III	Posição	Fator de	Cenário I	Cenário II	Cenário III
	2021	Risco	provável	Variação de 25%	Variação de 50%	2021	risco	Provável	Variação de 25%	Variação de 50%
Transação										
Crédito Associativo (Financiamento à produção)	-	-	-	-	-	256.400	TR + 8,3%	8,30%	10,38%	12,45%
Despesa financeira projetada	-	-	-	-	-	-	-	21.281	26.614	31.922
Crédito Associativo (Financiamento à produção)	-	-	-	-	-	56.168	126% CDI	6,49%	8,11%	9,73%
Despesa financeira projetada	-	-	-	-	-	-	-	3.645	4.556	5.467
Debêntures	60.143	CDI + 2,2%	5,15%	6,44%	7,73%	60.143	CDI + 2,2%	5,15%	6,44%	7,73%
Despesa financeira projetada	-	-	3.097	3.872	4.646	-	-	3.097	3.872	4.646
Aplicações financeiras em CDI	54.487	98,6% do CDI	5,08%	3,81%	2,54%	181.169	94,8% do CDI	5,08%	3,81%	2,54%
Receita financeira projetada	-	-	2.767	2.075	1.383	-	-	9.200	6.900	4.600

Transação	Controladora - 31/12/2020					Consolidado - 31/12/2020				
	Posição	Fator de	Cenário I	Cenário II	Cenário III	Posição	Fator de	Cenário I	Cenário II	Cenário III
	2020	Risco	provável	Varição de 25%	Varição de 50%	2020	risco	Provável	Varição de 25%	Varição de 50%
Crédito Associativo (Financiamento à produção)	-	-	-	-	-	290.689	TR + 8,3%	8,30%	10,38%	12,45%
Despesa financeira projetada	-	-	-	-	-	-	-	24.127	30.174	36.191
Aplicações financeiras em CDI	54.487	94,8% do CDI	3,90%	2,93%	1,95%	119.137	94,8% do CDI	3,90%	2,93%	1,95%
Receita financeira projetada			2.125	1.594	1.062			4.646	3.485	2.323

Os financiamentos na Crédito Associativo (Financiamento à produção) estão sujeitos a juros de 8,3% ao ano mais a correção pela TR, ou 126% do CDI ao ano. Para verificar a sensibilidade das despesas financeiras, fatores de risco de taxa de juros, aos quais a Companhia está exposta em 31 de março de 2021, foram definidos cenários diferentes. Foi utilizada para o cenário base a TR e o CDI previstos para o ano de 2021, equivalente a 0,00% e 5,15% ao ano, respectivamente. A partir do cenário provável desses dois índices, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%. Para cada cenário, foram calculadas as despesas financeiras, não se levando em consideração os efeitos fiscais e o fluxo de pagamentos programado para 2021.

Para as debêntures a pagar, que está vinculada ao CDI (100% deste índice + juros de 2,25% ao ano), considera-se provável a taxa efetiva de março de 2021 de 5,15%, a qual foi projetada nos cenários II e III considerando um aumento.

Calculou-se a sensibilidade das aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários a partir do saldo existente em 31 de março de 2021, levando em consideração a taxa média de rentabilidade de 94,8% do CDI (rentabilidade média dos CDBs das aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários até março de 2021) com deterioração de 25% e 50%.

Essas análises de sensibilidade foram preparadas de acordo com a Instrução CVM nº 475/2008, tendo como objetivo mensurar o impacto às mudanças nas variáveis de mercado sobre cada instrumento financeiro da Companhia e de suas controladas. No entanto, a liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados devido à subjetividade que está contida no processo utilizado na preparação dessas análises.

(v) **Gestão de risco de liquidez**

O risco de liquidez consiste na eventualidade de a Companhia e suas controladas não disporem de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em virtude dos diferentes prazos de liquidação de seus direitos e obrigações. O controle da liquidez e do fluxo de caixa da Companhia e de suas controladas é monitorado diariamente, a fim de garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos.

A dívida líquida da Companhia está abaixo apresentada:

	31/03/2021	
	Controladora	Consolidado
Dívida total (empréstimos e financiamentos)	(60.143)	(372.711)
(-) Caixa e equivalentes de caixa	83.382	280.042
Total	23.239	(92.669)

	31/12/2020	
	Controladora	Consolidado
Dívida total (empréstimos e financiamentos)	-	(290.689)
(-) Caixa e equivalentes de caixa	30.376	204.223
Total	30.376	(86.466)

A Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescentando às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

Instrumento	Controladora – 31/03/2021			Consolidado – 31/03/2021		
	Até 01 ano	De 02 a 03 anos	Total	Até 01 ano	De 02 a 03 anos	Total
Empréstimos e financiamentos	-	-	-	-	312.568	312.568
Debêntures	143	60.000	60.143	143	60.000	60.143
Fornecedores	635	-	635	26.761	-	26.761
Obrigações por compra de imóveis	-	-	-	52.822	298.336	351.158
Outros débitos com terceiros - SCPs	-	-	-	-	6.231	6.231
Total	778	60.000	60.778	79.726	677.135	756.861

Instrumento	Controladora – 31/12/2020			Consolidado – 31/12/2020		
	Até 01 ano	De 02 a 03 anos	Total	Até 01 ano	De 02 a 03 anos	Total
Empréstimos e financiamentos	-	-	-	119	290.570	290.689
Fornecedores	476	-	476	22.419	-	22.419
Obrigações por compra de imóveis	-	-	-	28.920	267.600	296.520
Outros débitos com terceiros - SCPs	-	-	-	-	5.330	5.330
Total	476	-	476	51.458	563.500	614.958

d) Concentração de risco

A Companhia e suas controladas mantêm contas correntes bancárias e aplicações financeiras em instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com critérios objetivos para diversificação de riscos. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e não existe um cliente que represente concentração de 10% ou mais do total da receita operacional líquida, nem do saldo a receber.

e) Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas em 31 de março de 2021, aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das demonstrações financeiras.

Os saldos de debêntures a pagar, caixa e equivalentes de caixa, bem como as aplicações financeiras, são indexados ao CDI; portanto, os valores registrados aproximam-se do valor justo desses instrumentos financeiros.

O valor de mercado do saldo a receber de clientes e o passivo circulante são instrumentos financeiros coincidentes com o saldo contábil e serão mantidos até o vencimento, conforme intenção da Administração. O saldo a receber de clientes é atualizado conforme índices contratuais praticados no mercado.

Hierarquia de valor justo

A Companhia utiliza a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação:

- **Nível 1:** preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos.
- **Nível 2:** *inputs* diferentes dos preços negociados em mercados ativos incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços).
- **Nível 3:** *inputs* para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado ("*inputs*" não observáveis).

Durante o período em 31 de março de 2021 e exercício findo em 2020, a Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos.

30. Transações que não afetam caixa

Para os períodos findo em 31 de março de 2021 e 2020, a Companhia apresentou transações que não representaram desembolso de caixa e, portanto, não foram apresentadas nas demonstrações do fluxo de caixa, conforme abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Juros capitalizados nos estoques	-	-	5.706	3.530
Permutas financeiras constituídas	-	-	80.745	-
Total	-	-	86.451	3.530

31. Eventos subsequentes

Conforme fato relevante divulgado ao mercado em 28 de abril de 2021, a Companhia comunicou em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada na mesma data, foi aprovado o plano de outorga de opção de compra de ações da Companhia, destinado a administradores e empregados em posição de comando da Companhia e de suas controladas.

As opções de aquisição de ações a serem outorgadas representarão, nos programas de opção de compra de ações a serem aprovados no âmbito do Plano, o máximo de 5% (cinco por cento) das ações de emissão da Companhia então existentes.

A administração geral do Plano caberá a um Comitê composto por 03 (três) membros do Conselho de Administração da Companhia, nos termos do item 2 do referido Plano.

Conforme apresentado na Nota Explicativa nº 21(c), em 31 de dezembro de 2020 foi provisionado o montante de R\$ 31.399 a título de dividendos mínimos obrigatórios. Em Assembleia Geral Ordinária realizada em 27 de abril de 2021, foi aprovado o pagamento dos dividendos no montante de R\$ 40.000.

* * *

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM 480

A Diretoria da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A., sociedade por ações com sede na Rua Samuel Morse, nº 74, conjunto 132, parte, Brooklin, CEP 04576-060, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.230.275/0001-80 ("Companhia"), declara, nos termos do artigo 25, parágrafo 1º, incisos V e VI, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada, que: (i) reviu, discutiu e concorda com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes da Companhia; e (ii) reviu, discutiu e concorda com as informações trimestrais auditadas da Companhia referentes ao período de três meses encerrado em 31 de março de 2021.

13 de maio de 2021.

Rodrigo Fairbanks von Uhlendorff
Diretor Presidente

Rodrigo Uchoa Luna
Diretor Vice-Presidente

João Luís Ramos Hopp
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Glauco Cesar de Oliveira Santos
Diretor de Engenharia

Renée Garófalo Silveira
Diretora de Incorporação

Leonardo Araújo
Diretor de Operações Financeiras

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM 480

A Diretoria da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A., sociedade por ações com sede na Rua Samuel Morse, nº 74, conjunto 132, parte, Brooklin, CEP 04576-060, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.230.275/0001- 80 ("Companhia"), declara, nos termos do artigo 25, parágrafo 1º, incisos V e VI, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada, que: (i) reviu, discutiu e concorda com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes da Companhia; e (ii) reviu, discutiu e concorda com as informações trimestrais auditadas da Companhia referentes ao período de três meses encerrado em 31 de março de 2021.

13 de maio de 2021.

Rodrigo Fairbanks von Uhlendorff
Diretor Presidente

Rodrigo Uchoa Luna
Diretor Vice-Presidente

João Luís Ramos Hopp
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Glauco Cesar de Oliveira Santos
Diretor de Engenharia

Renée Garófalo Silveira
Diretora de Incorporação

Leonardo Araújo
Diretor de Operações Financeiras