

Há 24 anos
construindo apartamentos
e entregando sonhos.



2021

RESULTADOS
2º TRIMESTRE
2021



Listada no Novo Mercado da B3 | PLPL3

RESULTADOS 2T21

PLANO&PLANO VENDE R\$ 361 MILHÕES NO SEGUNDO TRIMESTRE, ESTABELECENDO MAIS UM RECORDE DA COMPANHIA.

São Paulo, 12 de agosto 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 imobiliários voltados ao segmento econômico de baixa renda, apresenta seus resultados referentes ao segundo trimestre de 2021 (2T21).

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 se referem ao mesmo período de 2020 e, eventualmente, ao primeiro trimestre de 2021.

DESTAQUES DO TRIMESTRE



VENDAS LÍQUIDAS

(unidades)

No trimestre:

1.987 unidades, 126% acima vs. 2T20



GERAÇÃO DE CAIXA

(R\$ milhões)

No trimestre:

R\$ 34 milhões no 2T21



LANÇAMENTOS EM VGV

(R\$ milhões)

No trimestre:

R\$ 354 milhões, 42% acima vs. 2T20



RECEITA LÍQUIDA

(R\$ milhões)

No trimestre:

R\$ 333 milhões, 68% acima vs. 2T20



VENDAS SOBRE OFERTA

(%)

No trimestre:

43% no 2T21 vs. 39% 2T20



ROE

Últimos 12 meses:

No trimestre:

52%

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 segundo trimestre de 2021, a Companhia obteve um novo recorde consecutivo de vendas em sua história, com vendas líquidas de R\$ 361 milhões (100% P&P), valor 7,7% superior ao primeiro trimestre de 2021.

O patrimônio líquido da Companhia encerrou o trimestre em R\$ 289 milhões, 99% acima do patrimônio do final do mesmo período em 2020 (R\$ 145 milhões). A rentabilidade sobre patrimônio líquido atingiu 52% para os últimos 12 meses.

A Companhia vem acelerando sua expansão, tendo lançado 83 empreendimentos desde 2016 na região metropolitana de São Paulo, em bairros estrategicamente escolhidos com demanda para o segmento econômico que atua. Nosso foco tem sido no segmento de baixa renda devido à boa demanda e rentabilidade para essa modalidade de empreendimentos. Neste ano, a Companhia está retomando empreendimentos também para a classe média, com primeiro lançamento previsto para outubro.

De janeiro a junho de 2021, as vendas líquidas de 3.903 unidades resultaram em um total de R\$ 696 milhões em Valor Geral de Vendas (100% Plano&Plano), o que representa um crescimento de 90% em relação ao mesmo período do ano anterior. Por sua vez, a receita líquida cresceu 63%, atingindo R\$ 645 milhões em 2021, com lucro bruto de R\$ 206 milhões, um incremento de 40%. O lucro líquido chegou a R\$ 68 milhões, obtendo um crescimento de 37% comparado ao mesmo período de 2020 e margem líquida de 10%.

A Companhia apresentou bons indicadores de lançamentos e vendas no 2º trimestre de 2021. Este trimestre também foi marcado pelo efeito da pressão dos custos de produção e repasse parcial dessa inflação de custos nos preços de venda. O INCC acumulado nos últimos 12 meses findos em 30/junho/2021 atingiu 17,36%. A ruptura da cadeia produtiva é um fenômeno global, causando um desequilíbrio na oferta de diversas matérias primas e componentes, com consequente aumento de seus preços. A Companhia procura sempre que possível, repassar os aumentos do INCC para seus preços de venda. Nos últimos meses, dada



RESULTADOS 2T21

a impossibilidade dos clientes em alguns perfis de renda mais baixo absorverem o repasse completo do INCC, a Companhia vem balanceando uma recuperação gradual da inflação nos custos com um bom ritmo de vendas. Como resultado, a Companhia apresentou uma pressão em sua margem bruta e conseqüentemente em sua margem líquida, ao mesmo tempo em que atingiu o novo recorde de vendas.

Estamos em um momento muito peculiar no setor imobiliário, com demanda aquecida e pressão nos custos de construção. A Companhia está mobilizada para ajustar suas operações ao novo cenário.

Outro destaque importante deste trimestre é a geração de caixa. Excluindo o efeito dos dividendos, a operação da Companhia apresentou geração de caixa de R\$34,1 milhões no 2T21 e R\$27,9 milhões no acumulado semestral, com grande eficiência na performance de repasses.

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.

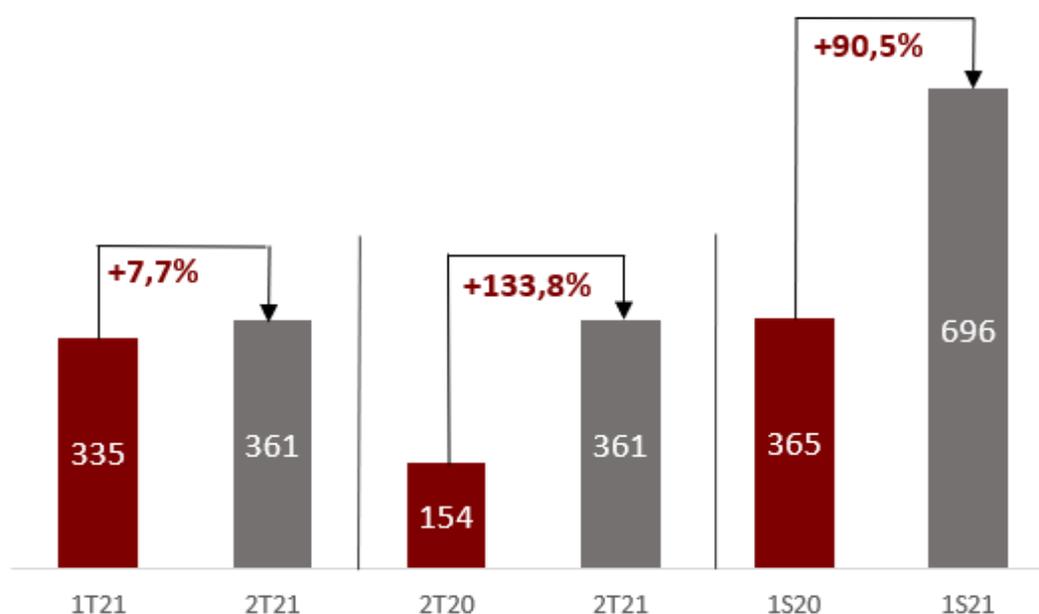
VENDAS

As vendas líquidas (100% **Plano&Plano**) contratadas no segundo trimestre somaram R\$361 milhões, valor 133,8% superior ao registrado no 2T20 (R\$154 milhões). Com isso, as vendas do 2T21 superaram em 7,7% o 1T21 (R\$335 milhões) e estabeleceram o novo recorde de vendas da Companhia em um trimestre. O comparativo semestral entre 2020 e 2021 apresentou crescimento de 90,5% em vendas, atingindo R\$696 milhões no 1S21 contra os R\$365 milhões do 1S20.



VENDAS LÍQUIDAS (R\$ MILHÕES)

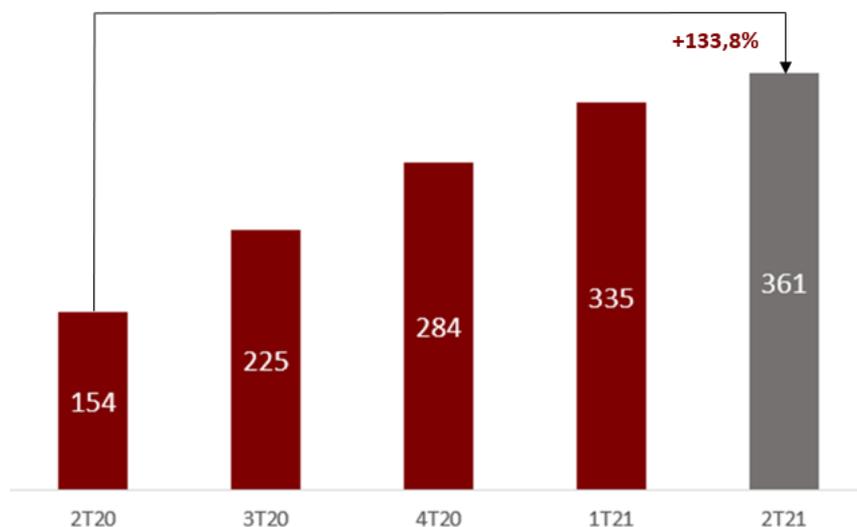
100% Plano&Plano



A Companhia vem apresentando forte crescimento em suas vendas desde o segundo trimestre de 2020, fruto de intensificação na demanda pela casa própria, desenvolvimento interno da estrutura comercial e de uma melhor adaptação às restrições impostas pela pandemia do Covid-19, com maior efetividade e uso intensivo de tecnologia para realização das vendas.

VENDAS LÍQUIDAS (R\$ MILHÕES)

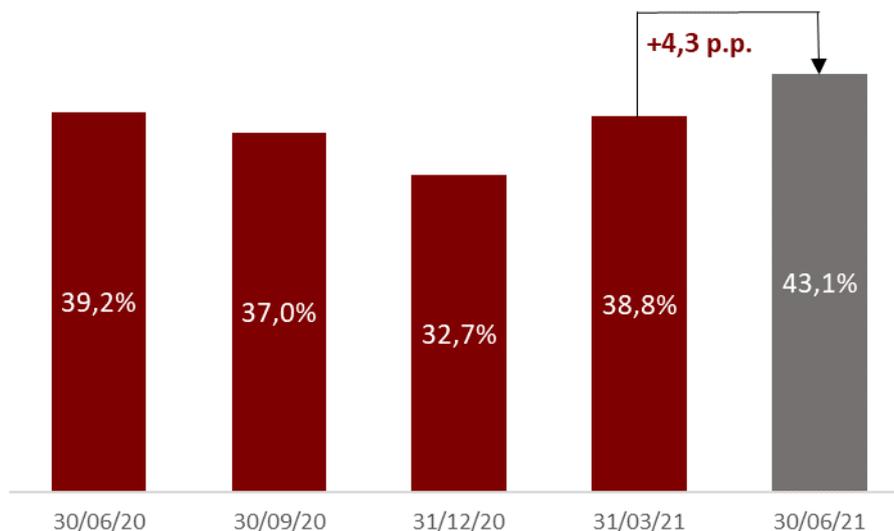
100% Plano&Plano



VENDAS SOBRE OFERTA (VSO)

A Companhia administra seu VSO buscando o balanceamento ideal entre preço, momento e margem de venda. Os dados operacionais resultaram, em 30/06/2021, em um indicador de Vendas Sobre Oferta (VSO) dos últimos 12 (doze) meses de 43,1%, sendo 4,3 p.p. acima de 31/03/2021 e 10,4 p.p. acima de 31/12/2020, refletindo a aceleração das vendas no período em relação ao estoque. 20% das vendas do 2T21 e 11% das vendas do 1S21 foram de produtos lançados no ano de 2021. Analisando os números de VSO do segundo trimestre isoladamente, temos um índice de velocidade de vendas de 18%, superior aos 17% obtidos no primeiro trimestre de 2021 e aos 11% do segundo trimestre de 2020.

VENDAS SOBRE OFERTA (ÚLTIMOS 12 MESES)

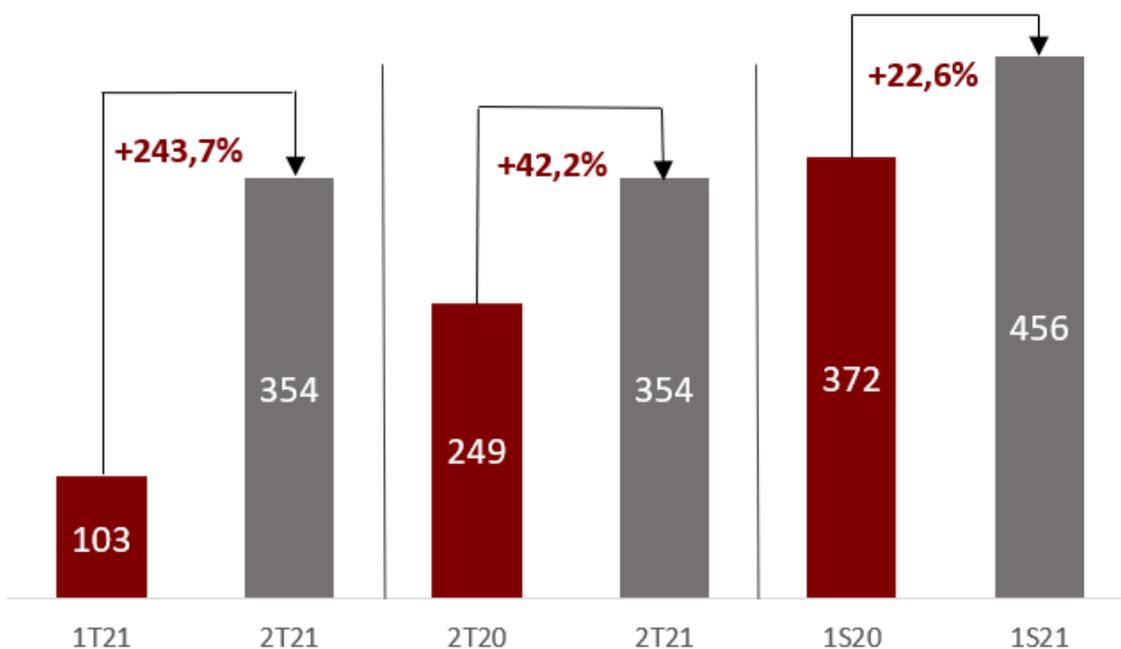


LANÇAMENTOS

A Companhia lançou 7 (sete) empreendimentos no trimestre, totalizando um volume de R\$354 milhões, 42,2% superior ao realizado no 2T20 (R\$249 milhões). Comparando com o primeiro trimestre de 2021, os lançamentos apresentaram crescimento de 243,7%, evoluindo de R\$103 milhões para R\$354 milhões. No acumulado do semestre, o total de lançamentos foi de R\$456 milhões, 22,6% superior aos R\$372 milhões lançados durante o mesmo período no ano anterior. Após redução nas restrições demandadas pela pandemia no final do primeiro trimestre, a Companhia retomou a aceleração nos lançamentos, embora o Plano São Paulo ainda cause limitações. A participação da Companhia nos lançamentos do segundo trimestre foi de 100%.

LANÇAMENTOS (R\$ MILHÕES)

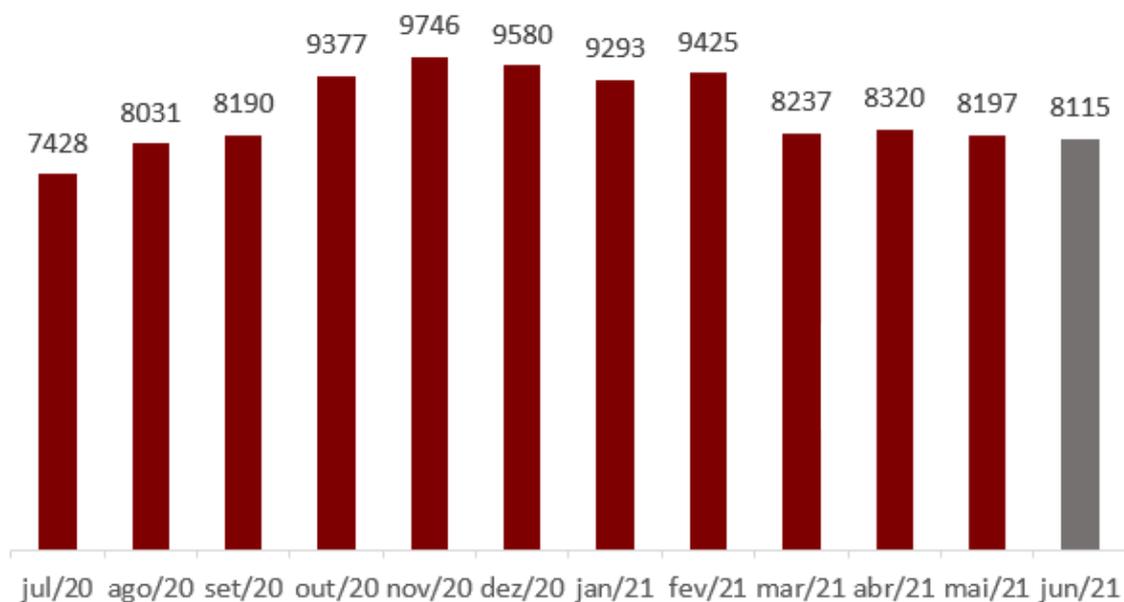
100% Plano&Plano



ESTOQUE

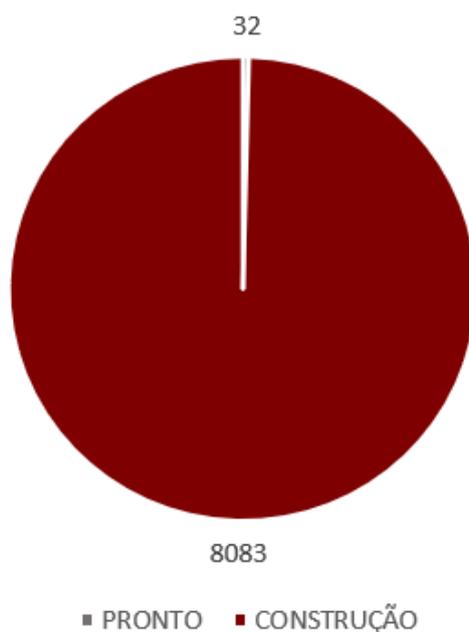
A Companhia encerrou o trimestre com 8.115 unidades e um VGV de R\$ 1,7 bilhões em estoque. Esses números representam uma redução de 1,5% em unidades e um aumento de 2,5% em VGV quando comparados com o trimestre anterior. 76% do estoque em unidades e 73% em VGV se referem à produtos lançados nos últimos 12 meses.

**ESTOQUE
(UNIDADES)**



A Companhia continua com o objetivo de vender todas as unidades de seus empreendimentos antes da finalização da obra e instalação do condomínio. Em 30/06/2021, a Companhia detinha 32 unidades prontas em estoque ou 0,4% de seu estoque total em unidades. Esse número representa uma redução de 44,8% em relação ao total de unidades prontas em estoque em 31/03/2021. Tal resultado é fruto da capacidade de lançar empreendimentos adequados ao público alvo de cada região e de uma gestão contínua das vendas, adequando parâmetros comerciais e foco das equipes.

ESTOQUE PRONTO X EM CONSTRUÇÃO (Unidades - Apartamentos)

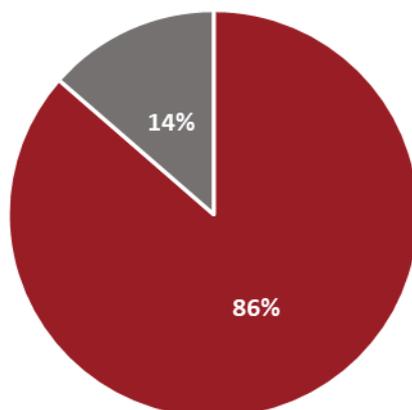


TERRENOS (LANDBANK)

Ao final do 2T21, o estoque de terrenos somava 1,2 milhões de metros quadrados, com potencial de vendas total de R\$9,6 bilhões.

Durante o 2T21, a Companhia adquiriu 2 (dois) novos terrenos em São Paulo. O estoque de terrenos está concentrado na região metropolitana de São Paulo, sendo 94% do número de terrenos e 86% 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”).

Landbank (VGV)

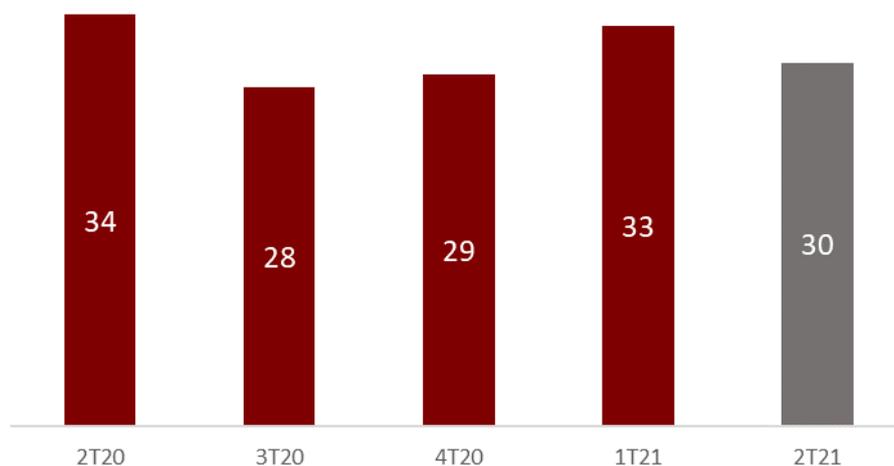


- Cidade de São Paulo
- Demais Municípios da Região Metropolitana de São Paulo

OBRAS

Ao final do segundo trimestre, o número de obras em andamento totalizou 30 unidades, ante 33 no primeiro trimestre de 2021 e 34 no segundo trimestre de 2020. Ao final do segundo trimestre de 2021, a Companhia possuía 725.341 m² de área equivalente em construção.

OBRAS (Unidades - Canteiros)

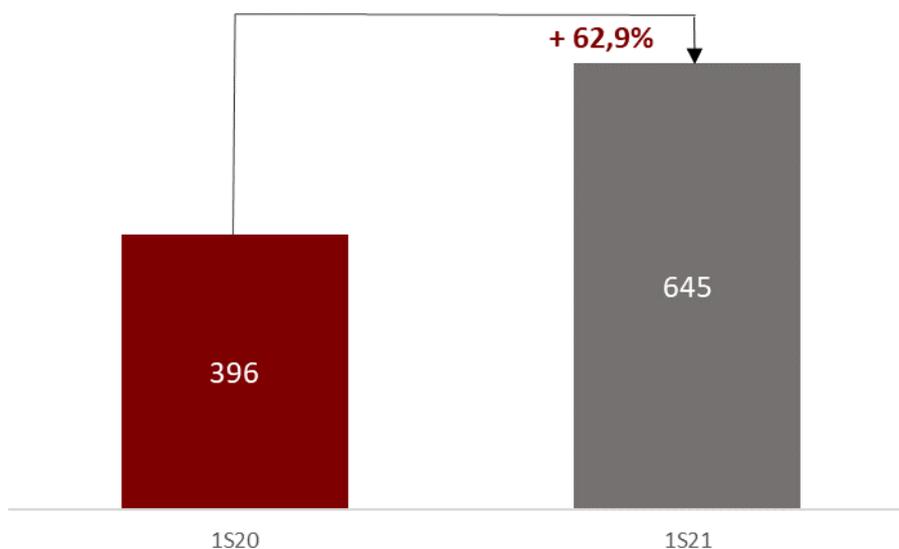
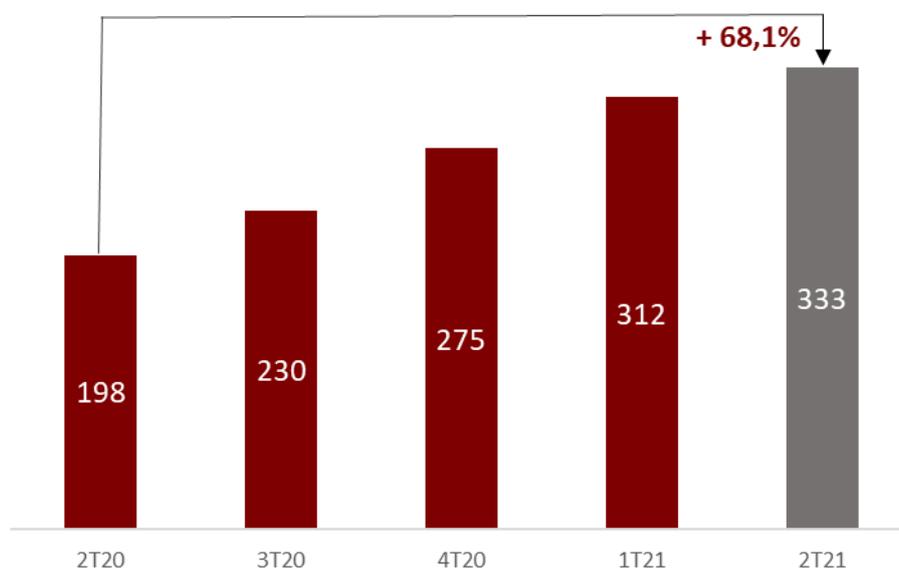


DESEMPENHO ECONÔMICO - FINANCEIRO

RECEITA

A receita líquida da Companhia somou R\$332,8 milhões no 2T21, montante 68,1% superior aos R\$198 milhões obtidos no mesmo período do ano passado e 6,6% em relação aos R\$312,2 milhões registrados no 1T21, 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 dificultou as atividades de vendas, porém esse desafio em boa parte foi superado por interações com nossos clientes nos canais digitais.

RECEITA LÍQUIDA (R\$ MILHÕES)



CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS

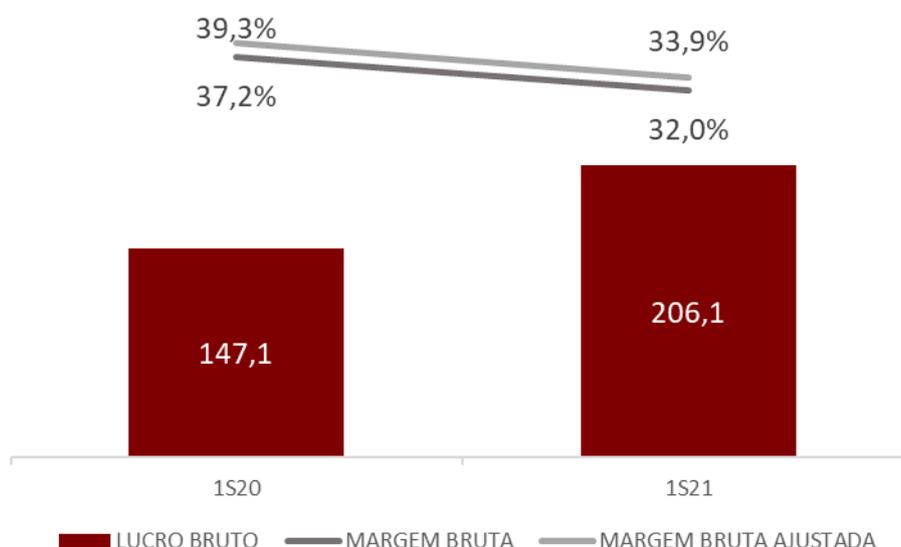
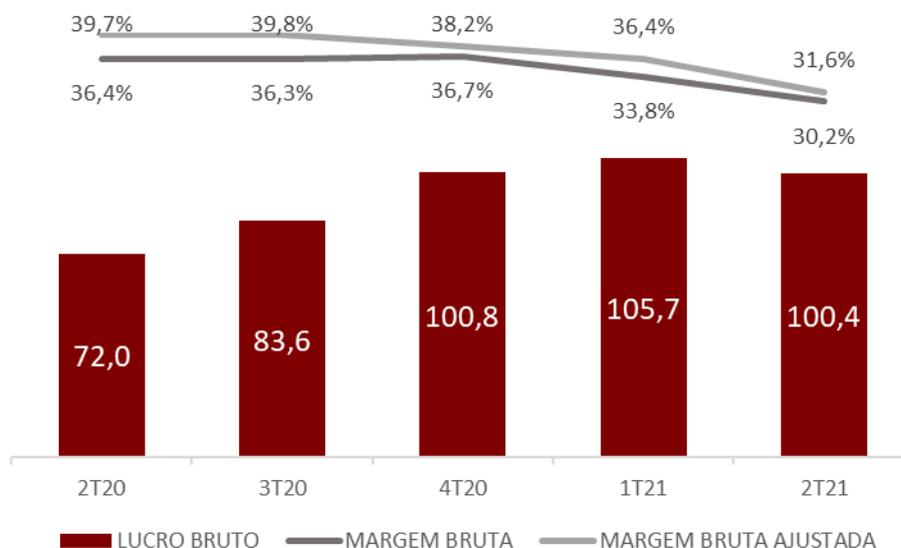
O custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados no 2T21 foi de R\$232,4 milhões, representando 69,8% da receita líquida do período. Comparativamente, os R\$126,0 milhões registrados no 2T20 representavam 63,6% da receita líquida do período. A variação nos custos será detalhada a seguir no item Lucro Bruto e Margem Bruta.

RESULTADOS 2T21

(Em R\$1000, exceto %)	2T21	1T21	2T21 x 1T21	2T20	2T21 x 2T20	1S21	1S20	1S21 x 1S20
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(232.386)	(206.561)	12,5%	(125.973)	84,5%	(438.947)	(248.446)	76,7%
% da receita líquida	-69,8%	-66,2%	-3,7 p.p.	-63,6%	-6,2 p.p.	-68,0%	-62,8%	-5,2 p.p.

LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

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



RESULTADOS 2T21

O Lucro Bruto do trimestre atingiu R\$100,4 milhões, um crescimento de 39,4% ante os R\$72,0 milhões registrados no 2T20 e acompanhando o forte crescimento de vendas do período. Com relação à margem bruta, houve uma queda de 6,2 p.p. em relação ao 2T20.

A margem bruta ajustada atingiu 31,6%. O principal fator redutor da margem é o aumento de preços das matérias primas, que todo o segmento imobiliário vem enfrentando, consequência da ruptura da cadeia de suprimentos de diversos materiais e aquecimento do setor de construção no Brasil. A Companhia vem passando por um processo gradual de repasse da inflação nos preços. Com o desequilíbrio da cadeia produtiva causado pela pandemia e a rápida aceleração do INCC, o repasse imediato desse impacto em sua totalidade torna-se inviável e é necessário buscar o balanceamento ideal entre aceleração de vendas e repasse de preços ao longo do tempo.

(Em R\$1000, exceto %)	2T21	1T21	2T21 x 1T21	2T20	2T21 x 2T20	1S21	1S20	1S21 x 1S20
Lucro bruto	100.446	105.700	-5,0%	72.073	39,4%	206.145	147.091	40,1%
Margem bruta	30,2%	33,8%	-3,7 p.p.	36,4%	-6,2 p.p.	32,0%	37,2%	-5,2 p.p.
Margem bruta Ajustada	31,6%	36,4%	-4,8 p.p.	39,7%	-8,1 p.p.	33,9%	39,3%	-5,4 p.p.

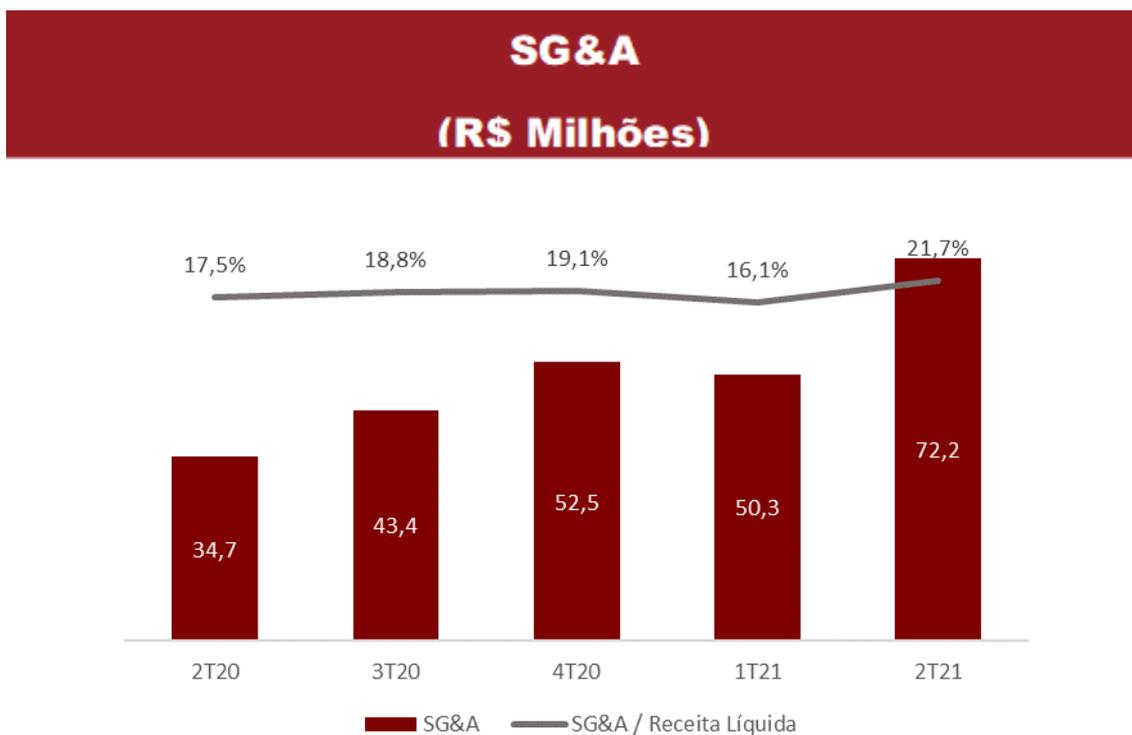
Analisando a margem bruta do resultado a apropriar de unidades vendidas, observamos uma margem bruta REF de 32,2%, conforme cálculos demonstrados abaixo.

Receita a apropriar	313.248
Imposto PIS 0,37% e Cofins 1,71%	6.516
Descontos	8.486
Receita a apropriar líquida	298.246
Custo a apropriar	193.949
Juros s/ financiamento	8.166
Custo a apropriar (c/ juros)	202.115
Lucro Bruto REF	96.131
Margem Bruta REF estimada	32,2%

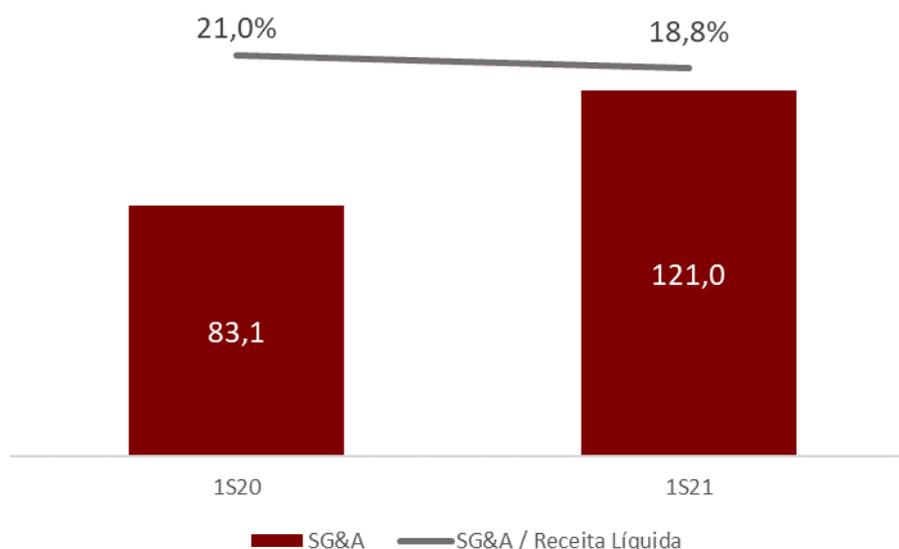
DESPESAS OPERACIONAIS

O crescimento das despesas operacionais no primeiro semestre de 2021 foi inferior ao crescimento da receita líquida em relação ao primeiro semestre de 2020. As despesas comerciais passaram de 13,7% da receita no 1S20 para 12,3% no 1S21, enquanto as despesas administrativas passaram de 7,3% da receita no 1S20 para 6,4% no 1S21. As despesas operacionais do 2T21 apresentaram valores 107,7% superiores ao mesmo período do ano anterior. Esse aumento se deu principalmente por ajuste de provisão, aumento de *headcount* e por gastos pontuais de marketing, que serão explicados a seguir.

(Em R\$1000, exceto %)	2T21	1T21	2T21 x 1T21	2T20	2T21 x 2T20	1S21	1S20	1S21 x 1S20
DESPESAS (RECEITAS) OPERACIONAIS	(72,547)	(50,259)	44.3%	(34,934)	107.7%	(122,806)	(85,160)	44.2%
Despesas comerciais	(46,459)	(33,032)	40.6%	(22,147)	109.8%	(79,491)	(54,364)	46.2%
Despesas administrativas	(25,743)	(15,721)	63.7%	(12,506)	105.8%	(41,464)	(28,755)	44.2%
<u>Outras receitas (despesas) operacionais líquidas</u>	(345)	(1,506)	-77.1%	(281)	22.8%	(1,851)	(2,041)	-9.3%
% Receita líquida	-21.8%	-16.1%	-5,7 p.p.	-17.6%	-4,2 p.p.	-19.0%	-21.5%	2,5 p.p.



RESULTADOS 2T21



No âmbito das despesas comerciais, se destacam as despesas com vendas e de marketing, propagando e comunicação.

Nas despesas com vendas, entre o 2T20 e o 2T21, houve mudança no perfil de pagamento de comissões, com redução na modalidade em que o cliente paga a comissão da venda diretamente ao corretor (reduzidor de receita) e aumento do pagamento da comissão feita pela Companhia (despesa), sendo que o valor está incluído no preço de venda. Esta mudança, em boa parte, ocorreu em decorrência da maior interação digital entre equipe de vendas e clientes, sendo que o pagamento da comissão de vendas fica mais facilitada ao inclui-la no preço de venda da unidade. A participação média mensal da modalidade paga pelo cliente caiu de 24,5% no segundo semestre de 2020 para 19,5% no primeiro semestre de 2021. Se a proporção se mantivesse, haveria aproximadamente R\$ 1,8M a menos na receita e a menos na despesa de venda.

As despesas de marketing, propaganda e comunicação representaram 3,5% da receita no 1S21, uma redução em relação aos 4,1% gastos no 1S20. No entanto, particularmente no 2T21, essas despesas foram pontualmente mais altas, guiadas principalmente por três fatores:

- Lançamento da Campanha Sorteio Apê Grátis P&P. Esta é uma campanha que durará o ano de 2021 e que teve uma concentração de seu investimento no 2T21 devido à produção inicial da campanha, que inclui vídeos, *jingle*, sistema, totens digitais em lojas, mídia de lançamento TV/Rádio/Digital e comunicação visual nas centrais. Nesta campanha, houve gastos de aproximadamente R\$ 2,6 milhões no 2T21.

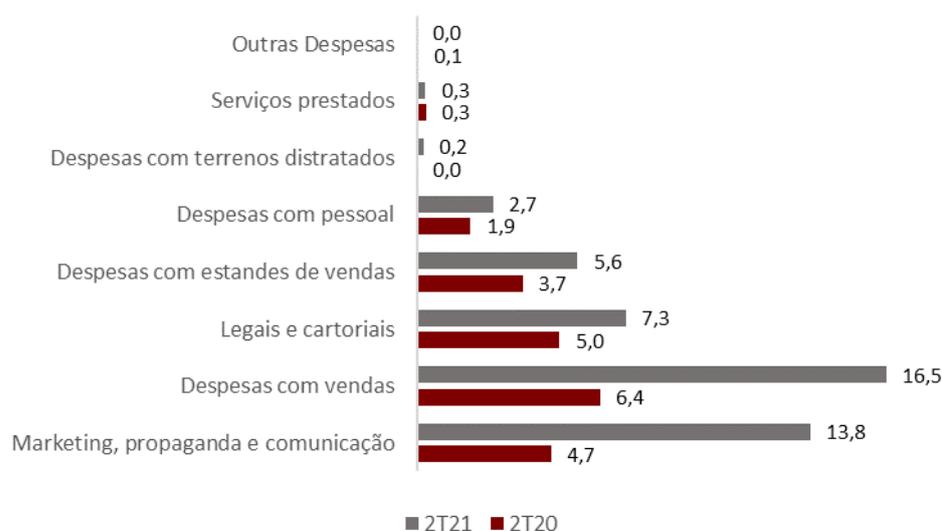
RESULTADOS 2T21

- Inauguração de 5 Novas Lojas Plano&Plano situadas na Vila Guilherme, Brás, Belém, Curuçá, Barra Funda. Nessa ação foram investidos cerca de R\$ 1,4 milhões no 2T21.
- Reabertura das centrais Plano&Plano e retomada dos esforços de investimentos de marketing após a flexibilização do Plano São Paulo (Covid 19), com despesas de R\$ 1,4 milhões no 2T21.

Parte dos gastos reconhecidos neste trimestre são referentes a campanhas do ano de 2021, de maneira que tais gastos deverão ser diluídos com vendas que acontecerão nos próximos trimestres. Logo, parte desses gastos não deve se manter no mesmo patamar em relação às vendas realizadas, uma vez que essa parte das ações concentradas no segundo trimestre terão abrangência anual.

DESPESAS COMERCIAIS

(R\$ MILHÕES)



Quanto às despesas administrativas, percebe-se que o crescimento anual se encontra nos serviços prestados e nas despesas com pessoal.

Na parte de serviços prestados, entre o 2T20 e o 2T21, a Companhia apresentou aumento nas despesas no setor de tesouraria com a emissão de debêntures (R\$ 0,6 milhão) e TI com implantação e desenvolvimento de sistemas (R\$ 1,6 milhões).

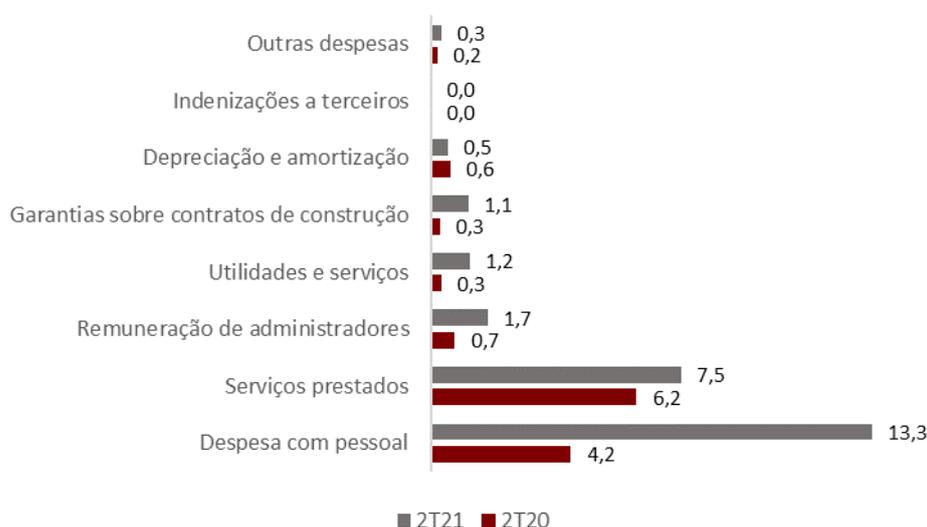
O crescimento nas despesas com pessoal ocorreu por dois motivos principais.

RESULTADOS 2T21

Primeiro: um aumento de *headcount*. Com crescimento acelerado nos lançamentos e nas vendas, houve a necessidade de reforçar a estrutura da equipe de vendas para os novos patamares atingidos e também os esperados futuramente para a operação. Uma ação relevante foi a criação da Plano&Casa, uma equipe de vendas CLT. Essa nova estrutura possuía 46 funcionários no final de junho e os objetivos são, além de aumentar as vendas, direcionar esforços para empreendimentos estratégicos e reduzir o custo de aquisição de novos clientes.

Segundo: aumento nas despesas de pessoal proveniente da provisão de participação nos resultados. Em 2020, o provisionamento e respectivo impacto dessa despesa ocorreu todo em dezembro, enquanto em 2021 a provisão é reconhecida no resultado na proporção 1/12 ao mês do valor esperado para o ano, e representou R\$ 4,7 milhões no primeiro semestre de 2021.

DESPESAS ADMINISTRATIVAS (R\$ MILHÕES)



RESULTADO OPERACIONAL

O resultado operacional do 1S21 atingiu R\$83,3 milhões, configurando um aumento no acumulado do semestre de 34,6% quando comparado ao mesmo período do ano passado. Ao comparar o 2T21 com o 2T20, houve redução de 10,4 p.p. na margem operacional, devido

RESULTADOS 2T21

ao aumento dos custos de matéria prima superior ao repasse da inflação nos preços e às maiores despesas no trimestre.

(Em R\$1000, exceto %)	2T21	1T21	2T21 x 1T21	2T20	2T21 x 2T20	1S21	1S20	1S21 x 1S20
Resultado operacional	27.898	55.441	-49,7%	37.139	-24,9%	83.340	61.931	34,6%
Margem operacional	8,4%	17,8%	-9,4 p.p.	18,8%	-10,4 p.p.	12,9%	15,7%	-2,8 p.p.

RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro da Companhia foi de cerca de R\$3,0 milhões negativos, uma melhora de cerca de R\$2,1 milhões quando comparado ao mesmo período no ano anterior. As variações monetárias passivas no 2T21 foram R\$ 4,9 milhões menores que no 2T20. Esse efeito positivo ocorreu por uma alteração de metodologia para atualização do saldo devedor de permuta de terrenos, anteriormente alocado em despesa e atualmente no custo.

(Em R\$1000, exceto %)	2T21	1T21	2T21 x 1T21	2T20	2T21 x 2T20	1S21	1S20	1S21 x 1S20
RECEITAS (DESPESAS) FINANCEIRAS	(2.979)	597	-599,0%	(5.029)	-40,8%	(2.302)	(4.445)	-48,2%
Despesas financeiras	(3.975)	(727)	446,8%	(7.692)	-48,3%	(4.702)	(11.995)	-60,8%
Receitas financeiras	996	1.324	-24,8%	2.663	-62,6%	2.320	7.550	-69,3%

RESULTADO ANTES DO IR E DA CS

O resultado antes do imposto de renda e da contribuição social totalizou R\$24,9 milhões de lucro acumulado no 2T21, com redução de 22,4% em relação ao 2T20 devido ao aumento dos custos de matéria prima e repasse parcial da inflação nos preços de venda, e às maiores despesas no trimestre. No acumulado do 1S21, houve aumento de 40,8% em valor e redução de 2,0 p.p. em margem em comparação com o 1S20.

(Em R\$1000, exceto %)	2T21	1T21	2T21 x 1T21	2T20	2T21 x 2T20	1S21	1S20	1S21 x 1S20
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	24.920	56.038	-55,5%	32.110	-22,4%	80.957	57.486	40,8%
% da receita líquida	7,5%	17,9%	-10,4 p.p.	16,2%	-8,7 p.p.	12,5%	14,5%	-2,0 p.p.



RESULTADOS 2T21

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O imposto de renda e contribuição social apresentou valor 21,4% superior ao trimestre anterior. Esse aumento deve-se ao crescimento nos recebimentos da Companhia. Esse crescimento nos recebimentos, por sua vez, refletiu positivamente no resultado do caixa do trimestre.

(Em R\$1000, exceto %)	2T21	1T21	2T21 x 1T21	2T20	2T21 x 2T20	1S21	1S20	1S21 x 1S20
Imposto de renda e contribuição social	(7.324)	(6.032)	21,4%	(3.163)	131,6%	(13.356)	(8.141)	64%
Imposto de renda e contribuição social - corrente	(7.892)	(4.224)	86,8%	(3.453)	128,6%	(12.117)	(7.620)	59%
Imposto de renda e contribuição social - diferido	569	(1.808)	-131,5%	290	96%	(1.239)	(521)	137,8%

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

O lucro líquido atingiu R\$17,6 milhões no 2T21. No acumulado do semestre, o lucro líquido atingiu R\$ 67,6 milhões e apresentou aumento de 37,0% em relação ao 1º semestre de 2020. Em comparação com o trimestre anterior, percebe-se uma redução de 9,3 pontos percentuais na margem líquida. A margem líquida acumulada no ano está em 10,5%, dois pontos percentuais abaixo dos primeiros seis meses de 2020. Tal redução se dá majoritariamente pelo aumento nos preços das matérias primas de construção e crescimento das despesas acima do crescimento do lucro bruto.

(Em R\$1000, exceto %)	2T21	1T21	2T21 x 1T21	2T20	2T21 x 2T20	1S21	1S20	1S21 x 1S20
Lucro líquido do exercício	17.596	50.006	-64,8%	28.947	-39,2%	67.602	49.345	37,0%
Margem líquida	5,3%	16,0%	-10,7 p.p.	14,6%	-9,3 p.p.	10,5%	12,5%	-2,0 p.p.

EBITDA

No comparativo semestral, houve crescimento de 40,2% no EBITDA ajustado, partindo de R\$76,9 milhões no 1S20 e atingindo R\$107,8 no 1S21. No 2T21, o EBITDA ajustado totalizou R\$38,9 milhões, uma redução de 10,5% em relação ao trimestre anterior, resultado do aumento dos custos de matéria prima e das maiores despesas no trimestre.

RESULTADOS 2T21

EBITDA (em reais mil, exceto quando especificado)	2T21	2T20	2T21 x 2T20	1S21	1S20	1S21 x 1S20
Lucro líquido do exercício	17,596	28,947	-39.2%	67,602	49,345	37.0%
(+) Imposto de renda e contribuição social	7,324	3,162	131.6%	13,356	8,140	64.1%
(+) Despesas financeiras, líquidas	2,979	3,861	-22.8%	2,383	4,445	-46.4%
(+) Depreciação e amortização	6,151	3,768	63.2%	11,686	8,201	42.5%
EBITDA	34,050	39,738	-14.3%	95,026	70,132	35.5%
Encargos financeiros apropriados (juros-financejamento)	4,825	3,689	30.8%	12,787	6,752	89.4%
EBITDA ajustado	38,875	43,427	-10.5%	107,813	76,884	40.2%
<i>Margem EBITDA ajustado (%)</i>	<i>11.7%</i>	<i>21.9%</i>	<i>-10.2 pp</i>	<i>16.7%</i>	<i>19.4%</i>	<i>-2.7 pp</i>

PRINCIPAIS DESTAQUES PATRIMONIAIS

ENDIVIDAMENTO

Em 30 de junho de 2021, a dívida bruta com juros a pagar somava R\$344,7 milhões, 2,2% menor do que os R\$352,4 milhões registrados em 30 de junho de 2020. Considerando caixa, equivalentes de caixa e depósitos vinculados de R\$246,2 milhões, a dívida líquida atingiu R\$98,5 milhões ao final do trimestre, 13,7% inferior aos R\$114,2 milhões registrados no ano anterior.

A relação dívida líquida sobre patrimônio líquido passou de 0,79 em 30 de junho de 2020 para 0,34 em 30 de junho de 2021, em consequência da redução da dívida líquida e aumento do patrimônio líquido. Destaca-se que no 2T21 foram distribuídos R\$ 40,0 milhões relativos aos dividendos declarados em AGO/E ocorrida em 27 de abril de 2021.

Dívida Líquida			
(R\$ mil)	30/06/2021	30/06/2020	Var. %
Circulante	1.597	30.035	-94,7%
Não Circulante	343.106	322.397	6,4%
Dívida Bruta	344.703	352.432	-2,2%
Caixa e Equivalentes de caixa	246.178	238.204	3,3%
Dívida Líquida	98.525	114.228	-13,7%
Patrimônio Líquido	289.145	145.242	99,1%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	0,34	0,79	-56,7%
Grau de Alavancagem [DL / (DL + PL)]	0,25	0,44	-42,3%

RESULTADOS 2T21

GERAÇÃO DE CAIXA

Excluindo o efeito dos dividendos, a operação da Companhia apresentou geração de caixa de R\$34,1 milhões no 2T21 e R\$27,9 milhões no acumulado semestral.

Geração de Caixa (em milhares de reais)	1T21	2T21	1S21
Dívida Líquida no início do período	86.466	92.669	86.466
Dívida Líquida no final do período	92.669	98.525	98.525
Variação Dívida Líquida	(6.203)	(5.856)	(12.059)
(+) Dividendos	-	40.000	40.000
(-) Integralização de capital	-	-	-
(+) Custos de transação capitalizados	-	-	-
Geração/Consumo de Caixa	(6.203)	34.144	27.941

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 30 de junho de 2021, o Patrimônio Líquido totalizou R\$289,1 milhões, 2,6% acima do registrado no trimestre anterior.

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.

ANEXOS

ANEXO 1 - BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO (em R\$ mil, exceto %)	30/06/2021	AV	31/12/2020	AV	AH
ATIVO CIRCULANTE	1.086.739	95,0%	905.420	94,2%	20,0%
Caixa e equivalentes de caixa	246.178	21,5%	204.223	21,2%	20,5%
Contas a receber	192.930	16,9%	151.693	15,8%	27,2%
Imóveis a comercializar	617.032	53,9%	523.351	54,4%	17,9%
Tributos a recuperar	5.136	0,4%	4.088	0,4%	25,6%
Outros créditos	25.463	2,2%	22.065	2,3%	15,4%
ATIVO NÃO CIRCULANTE	57.195	5,0%	55.925	5,8%	2,3%
Contas a receber	35.319	3,1%	15.859	1,6%	122,7%
Imóveis a comercializar	10.370	0,9%	32.474	3,4%	-68,1%
Ativos de direito de uso	1.417	0,1%	2.054	0,2%	-31,0%
Imobilizado	7.074	0,6%	5.538	0,6%	27,7%
Investimentos	2.001	0,2%	-	0,0%	0,0%
Intangível	1.014	0,1%	-	0,0%	0,0%
TOTAL DO ATIVO	1.143.934	100,0%	961.345	100,0%	19,0%

RESULTADOS 2T21

PASSIVO (em R\$ mil, exceto %)	30/06/2021	AV	31/12/2020	AV	AH
PASSIVO CIRCULANTE	156.433	13,7%	153.063	15,9%	2,2%
Empréstimos e financiamentos	1.369	0,1%	119	0,0%	1050,4%
Debêntures	228	0,0%	-	0,0%	0,0%
Fornecedores	35.633	3,1%	22.416	2,3%	59,0%
Credores a pagar por aquisição de imóveis	33.738	2,9%	28.920	3,0%	16,7%
Obrigações trabalhistas e sociais	17.989	1,6%	15.541	1,6%	15,8%
Obrigações tributárias	7.854	0,7%	5.772	0,6%	36,1%
Adiantamentos de clientes	28.791	2,5%	20.473	2,1%	40,6%
Impostos e contribuições diferidos	8.232	0,7%	6.443	0,7%	27,8%
Partes relacionadas	13.108	1,1%	15.239	1,6%	-14,0%
Provisão para garantia	7.660	0,7%	3.937	0,4%	94,6%
Provisão para distratos	1.721	0,2%	1.513	0,2%	13,7%
Dividendos a pagar	-	0,0%	31.399	3,3%	-100,0%
Arrendamentos a pagar	110	0,0%	1.291	0,1%	-91,5%
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	698.370	61,0%	578.138	60,1%	20,8%
Empréstimos e financiamentos	283.106	24,7%	290.570	30,2%	-2,6%
Debêntures	60.000	5,2%	-	0,0%	0,0%
Credores a pagar por aquisição de imóveis	334.411	29,2%	267.600	27,8%	25,0%
Provisão para garantia	10.260	0,9%	10.260	1,1%	0,0%
Impostos e contribuições diferidos	1.482	0,1%	645	0,1%	129,8%
Partes relacionadas	1.848	0,2%	2.138	0,2%	-13,6%
Outros débitos com terceiros - SCP'S	6.545	0,6%	5.330	0,6%	22,8%
Provisão para contingências	207	0,0%	934	0,1%	-77,8%
Provisão para perdas em investimentos	-	0,0%	-	0,0%	0,0%
Arrendamentos a pagar	511	0,0%	661	0,1%	-22,7%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	289.131	25,3%	230.144	23,9%	25,6%
Capital social	93.231	8,2%	93.231	9,7%	0,0%
Reserva de capital	(14.547)	-1,3%	(14.547)	-1,5%	0,0%
Reservas de lucros	210.461	18,4%	151.460	15,8%	39,0%
Participação dos acionistas não controladores	(14)	0,0%	-	0,0%	0,0%
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.143.934	100,0%	961.345	100,0%	19,0%

ANEXO 2 - DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

(em R\$ mil, exceto %)	2T21	2T20	2T21 x 2T20	1S21	1S20	1S21 x 1S20
RECEITA LÍQUIDA	332.832	198.046	68,1%	645.093	395.537	63,1%
CUSTOS DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS	(232.386)	(125.973)	84,5%	(438.947)	(248.446)	76,7%
<i>% Receita Líquida</i>	-69,8%	-63,6%	(6,2) pp	-68,0%	-62,8%	(5,2) pp
LUCRO BRUTO	100.446	72.073	39,4%	206.146	147.091	40,1%
<i>Margem Bruta</i>	30,2%	36,4%	(6,2) pp	32,0%	37,2%	(5,2) pp
DESPESAS (RECEITAS) OPERACIONAIS	(72.547)	(34.934)	107,7%	(122.806)	(85.160)	44,2%
Despesas comerciais	(46.459)	(22.147)	109,8%	(79.491)	(54.364)	46,2%
Despesas gerais e administrativas	(25.743)	(12.506)	105,8%	(41.464)	(28.755)	44,2%
Resultado da Equivalência Patrimonial	1	-	-	1	-	-
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(346)	(281)	23,1%	(1.852)	(2.041)	-9,3%
<i>% Receita Líquida</i>	-21,8%	-17,6%	(4,2) pp	-19,0%	-21,5%	2,5 pp
RESULTADO OPERACIONAL	27.899	37.139	-24,9%	83.340	61.931	34,6%
<i>Magem Operacional</i>	8,4%	18,8%	(10,4) pp	12,9%	15,7%	(2,7) pp
RECEITAS (DESPESAS) FINANCEIRAS	(2.979)	(5.029)	-40,8%	(2.382)	(4.445)	-46,4%
Despesas financeiras	1.128	955	18,1%	1.909	3.453	-44,7%
Receitas financeiras	(4.107)	(5.984)	-31,4%	(4.291)	(7.898)	-45,7%
<i>% Receita Líquida</i>	-0,9%	-2,5%	1,6 pp	-0,4%	-1,1%	0,8 pp
RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	24.920	32.110	-22,4%	80.958	57.486	40,8%
<i>% Receita Líquida</i>	7,5%	16,2%	(8,7) pp	12,5%	14,5%	(2,0) pp
Imposto de renda e contribuição social	(7.324)	(3.163)	131,6%	(13.356)	(8.141)	64,1%
Imposto de renda e contribuição social - corrente	(7.893)	(3.453)	128,6%	(12.117)	(7.620)	59,0%
Imposto de renda e contribuição social - diferido	569	290	96,2%	(1.239)	(521)	137,8%
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	17.596	28.947	-39,2%	67.602	49.345	37,0%
<i>Margem Líquida</i>	5,3%	14,6%	(9,3) pp	10,5%	12,5%	(2,0) pp

ANEXO 3 - LANÇAMENTOS

Lançamentos Nominais % Plano&Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.									
(em milhares de reais)									
Período	Lançamentos (s/ permuta física)				Lançamentos (c/ permuta física)				
	2021	2020	A.H. R\$	(%)	2021	2020	A.H. 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	108.144.622	63.534.360	44.610.262	70,2%	109.242.622	63.534.360	45.708.262	71,9%	
Mai	109.163.471	-	109.163.471	n.a.	109.163.471	-	109.163.471	n.a.	
Jun	135.121.412	185.240.754	(50.119.342)	-27,1%	135.311.111	185.230.290	(49.919.179)	-26,9%	
2º Tri	352.429.505	248.775.114	103.654.391	41,7%	353.717.204	248.764.650	104.952.554	42,2%	
Acum. 6 meses	454.947.907	372.150.186	82.797.721	22,2%	456.235.606	372.139.722	84.095.884	22,6%	
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	904.739.964	ND	ND	ND	904.729.500	ND	ND	
Out	ND	287.976.682	ND	ND	ND	287.976.682	ND	ND	
Nov	ND	155.131.711	ND	ND	ND	155.131.711	ND	ND	
Dez	ND	85.265.513	ND	ND	ND	85.265.513	ND	ND	
4º Tri	ND	528.373.906	ND	ND	ND	528.373.906	ND	ND	
Acum. 12 meses	ND	1.433.113.870	ND	ND	ND	1.433.103.406	ND	ND	

* ND = Não Divulgado

ANEXO 4 - VENDAS

Unidades Vendidas Plano&Plano												
Período	Vendas Brutas				Distratos				Vendas Líquidas			
	2021 Unid.	2020 Unid.	A.H. Unid.	(%)	2021 Unid.	2020 Unid.	A.H. Unid.	(%)	2021 Unid.	2020 Unid.	A.H. 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	589	271	318	117,3%	(86)	(43)	(43)	100,0%	503	228	275	120,6%
Mai	755	286	469	164,0%	(69)	(63)	(6)	9,5%	686	223	463	207,6%
Jun	879	473	406	85,8%	(81)	(44)	(37)	84,1%	798	429	369	86,0%
2º Tri	2.223	1.030	1.193	115,8%	(236)	(150)	(86)	57,3%	1.987	880	1.107	125,8%
Acum. 6 meses	4.280	2.346	1.934	82,4%	(377)	(254)	(123)	48,4%	3.903	2.092	1.811	86,6%
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.

Landbank: estoque de terrenos disponíveis para lançamentos futuros.

Permuta: alternativa para a compra de terreno que consiste em pagar o proprietário do terreno com unidades (no caso da permuta física) ou com o fluxo de caixa de vendas de unidades (no caso de permuta financeira).

SFH: Sistema Financeiro da Habitação.





**Há 24 anos
construindo apartamentos
e entregando sonhos.**



ENDEREÇO

Rua Samuel Morse, 74, Conj. 132
São Paulo-SP, CEP: 04576-060



ri.planoeplano.com.br



Listada no Novo Mercado da B3 | **PLPL3**