



**PLANO & PLANO**

**RESULTADOS**

**1T21**

## 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

(US EDT) 14h00

#### Contatos de RI:



Tel.: (55 11) 4095-7332



[ri@planoepiano.com.br](mailto:ri@planoepiano.com.br)



Visite o website de RI:

[ri.planoepiano.com.br](http://ri.planoepiano.com.br)

## SUMÁRIO

DESTAQUES DO TRIMESTRE	1
MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO	3
DESEMPENHO OPERACIONAL	4
VENDAS	4
VSO	5
LANÇAMENTOS	6
TERRENOS ( <i>LANDBANK</i> )	7
ENTREGAS	7
OBRAS	8
DESEMPENHO ECONÔMICO – FINANCEIRO	8
RECEITA	8
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS	9
LUCRO BRUTO	9
DESPESAS OPERACIONAIS	10
RESULTADO OPERACIONAL	11
RESULTADO FINANCEIRO	12
LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA	13
EBITDA	13
PRINCIPAIS DESTAQUES PATRIMONIAIS	14
ENDIVIDAMENTO	14
GERAÇÃO DE CAIXA	15
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	15
ANEXO I – BALANÇO PATRIMONIAL	16
ANEXO II – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	18
ANEXO III – LANÇAMENTOS	19
ANEXO IV – UNIDADES VENDIDAS	19
GLOSSÁRIO	20



## 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.

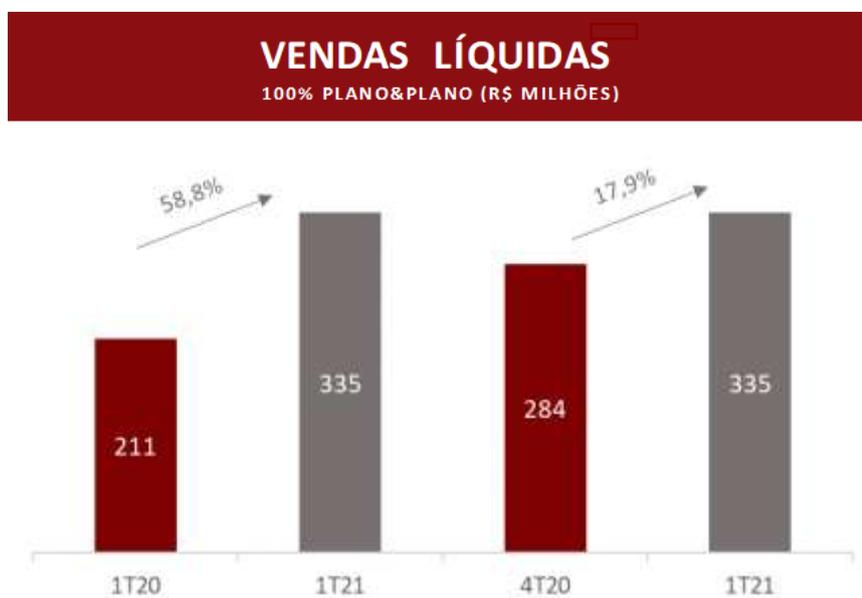
## DESEMPENHO OPERACIONAL

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

### VENDAS

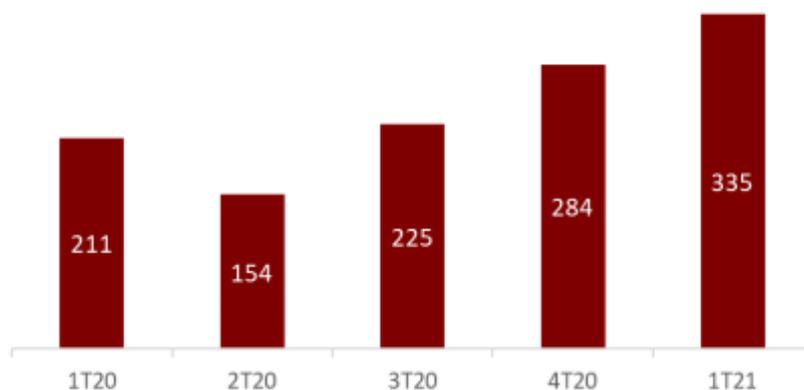
As vendas líquidas (100% Plano&Plano) contratadas neste trimestre somaram R\$ 335 milhões, valor 58,8% superior ao registrado no 1T20 (R\$ 211 milhões) e 17,9% maior que no 4T20 (R\$ 284 milhões).

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.

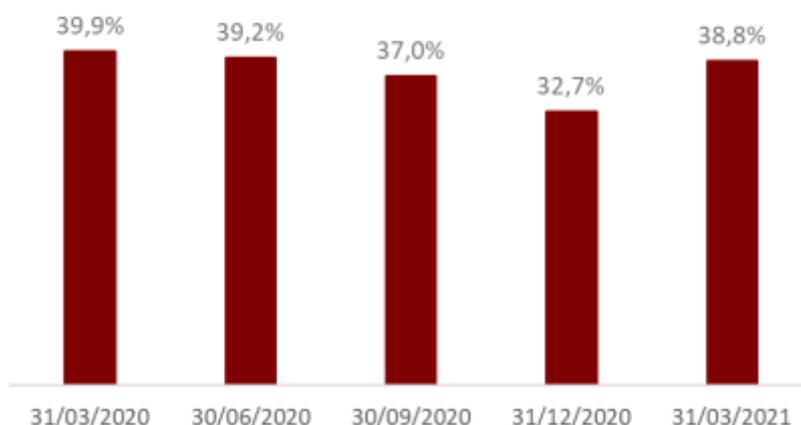
**VENDAS LÍQUIDAS**  
100% PLANO&PLANO (R\$ MILHÕES)



VSO

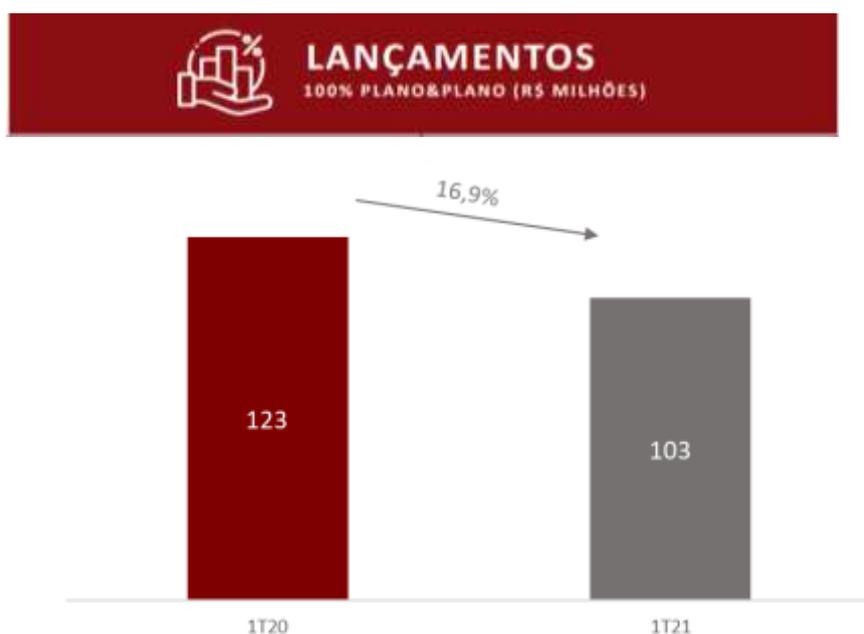
Os dados operacionais resultaram, em 31/03/21, em um indicador de Vendas sobre Oferta (VSO) dos últimos 12 (doze) meses de 38,8%, 6,1 p.p. acima de 31/12/20. Esse aumento se deve ao forte crescimento de vendas no primeiro trimestre de 2021 de produtos lançados em trimestres anteriores.

 **VENDAS SOBRE OFERTA**



## 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.



## 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>

## DESPESAS 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.

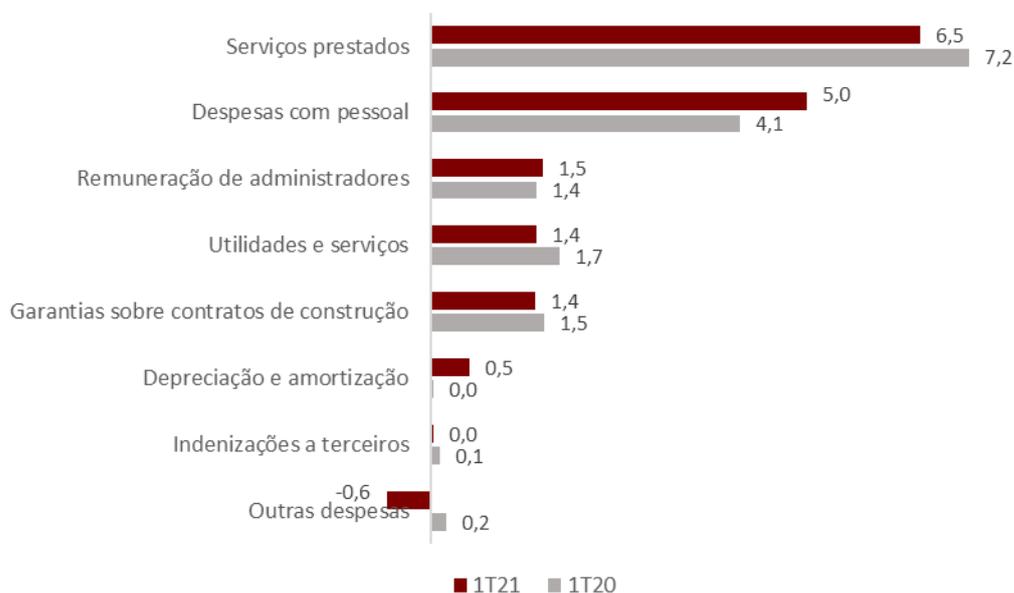
Destacamos novamente que parte das despesas comerciais ocorrem e são reconhecidas antecipadamente em relação ao reconhecimento das receitas. As despesas com vendas estão mais correlacionadas com as vendas líquidas e cresceram 167% sobre o mesmo período do ano anterior, enquanto as vendas líquidas (100% 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
<b>DESPESAS (RECEITAS) OPERACIONAIS</b>	<b>-50.259</b>	<b>-50.226</b>	<b>0,1%</b>
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>

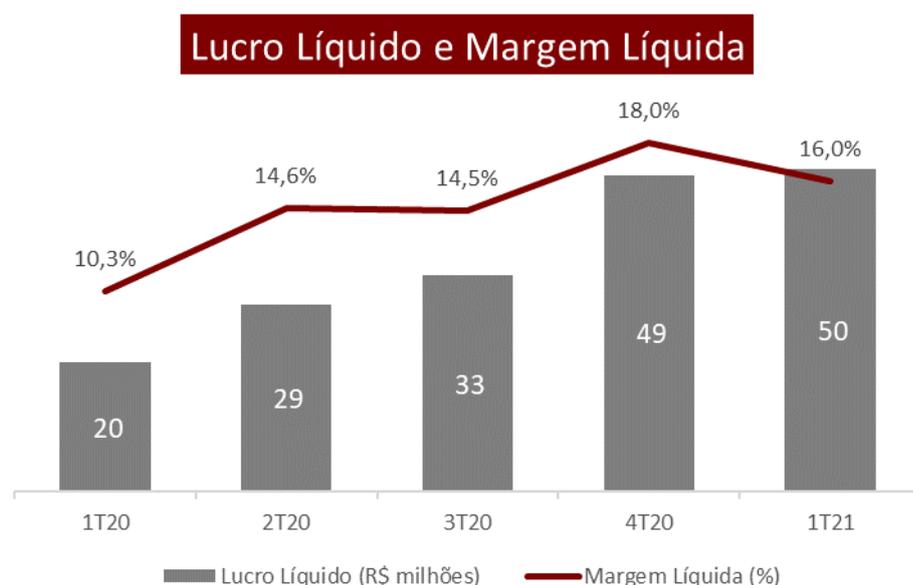
## IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

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%
<b>EBITDA</b>	<b>60.976</b>	<b>29.225</b>	<b>108,6%</b>
Encargos financeiros apropriados (juros- financiamento) <sup>1</sup>	7.962	3.530	125,6%
<b>EBITDA ajustado <sup>2</sup></b>	<b>68.938</b>	<b>32.755</b>	<b>110,5%</b>
<b>Margem EBITDA ajustado (%)</b>	<b>22,1%</b>	<b>16,6%</b>	<b>5,5 pp</b>

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Contempla a norma que regula o tratamento contábil das Operações de Arrendamento Mercantil (IFRS 16/ CPC 06 (R2Emitida 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.

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

## 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:

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

## 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
<b>ATIVO CIRCULANTE</b>	<b>1.136.424</b>	<b>97,1%</b>	<b>905.420</b>	<b>94,2%</b>	<b>25,5%</b>
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%
<b>ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>33.865</b>	<b>2,9%</b>	<b>55.925</b>	<b>5,8%</b>	<b>-39,4%</b>
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%
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>1.170.289</b>	<b>100,0%</b>	<b>961.345</b>	<b>100,0%</b>	<b>21,7%</b>

<b>PASSIVO (em R\$ mil, exceto %)</b>	<b>31/03/2021</b>	<b>AV</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>AV</b>	<b>AH</b>
<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>	<b>200.128</b>	<b>17,1%</b>	<b>153.063</b>	<b>15,9%</b>	<b>30,7%</b>
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%
<b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>690.024</b>	<b>59,0%</b>	<b>578.138</b>	<b>60,1%</b>	<b>19,4%</b>
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%
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>280.137</b>	<b>23,9%</b>	<b>230.144</b>	<b>23,9%</b>	<b>21,7%</b>
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%
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>1.170.289</b>	<b>100,0%</b>	<b>961.345</b>	<b>100,0%</b>	<b>21,7%</b>

## 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	A.H.		2021	2020	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%	
<b>1º Tri</b>	<b>102.518.402</b>	<b>123.375.072</b>	<b>(20.856.670)</b>	<b>-16,9%</b>	<b>102.518.402</b>	<b>123.375.072</b>	<b>(20.856.670)</b>	<b>-16,9%</b>	
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	
<b>2º Tri</b>	<b>ND</b>	<b>248.764.650</b>	<b>ND</b>	<b>ND</b>	<b>ND</b>	<b>248.764.650</b>	<b>ND</b>	<b>ND</b>	
<b>Acum. 6 meses</b>	<b>ND</b>	<b>372.139.722</b>	<b>ND</b>	<b>ND</b>	<b>ND</b>	<b>372.139.722</b>	<b>ND</b>	<b>ND</b>	
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	
<b>3º Tri</b>	<b>ND</b>	<b>532.589.778</b>	<b>ND</b>	<b>ND</b>	<b>ND</b>	<b>532.589.778</b>	<b>ND</b>	<b>ND</b>	
<b>Acum. 9 meses</b>	<b>ND</b>	<b>904.729.500</b>	<b>ND</b>	<b>ND</b>	<b>ND</b>	<b>904.729.500</b>	<b>ND</b>	<b>ND</b>	
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	
<b>4º Tri</b>	<b>ND</b>	<b>506.362.589</b>	<b>ND</b>	<b>ND</b>	<b>ND</b>	<b>506.362.589</b>	<b>ND</b>	<b>ND</b>	
<b>Acum. 12 meses</b>	<b>ND</b>	<b>1.411.092.089</b>	<b>ND</b>	<b>ND</b>	<b>ND</b>	<b>1.411.092.089</b>	<b>ND</b>	<b>ND</b>	

\* ND = Não Divulgado

## ANEXO IV – UNIDADES VENDIDAS

Unidades Vendidas Plano&Plano												
Período	Vendas Brutas				Distratos				Vendas Líquidas			
	2021	2020	A.H.		2021	2020	A.H.		2021	2020	A.H.	
	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%
<b>1º Tri</b>	<b>2.057</b>	<b>1.316</b>	<b>741</b>	<b>56,3%</b>	<b>(141)</b>	<b>(104)</b>	<b>(37)</b>	<b>35,6%</b>	<b>1.916</b>	<b>1.212</b>	<b>704</b>	<b>58,1%</b>
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
<b>2º Tri</b>	<b>ND</b>	<b>1.030</b>	<b>ND</b>	<b>ND</b>	<b>ND</b>	<b>(150)</b>	<b>ND</b>	<b>ND</b>	<b>ND</b>	<b>880</b>	<b>ND</b>	<b>ND</b>
<b>Acum. 6 meses</b>	<b>ND</b>	<b>2.346</b>	<b>ND</b>	<b>ND</b>	<b>ND</b>	<b>(254)</b>	<b>ND</b>	<b>ND</b>	<b>ND</b>	<b>2.092</b>	<b>ND</b>	<b>ND</b>
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
<b>3º Tri</b>	<b>ND</b>	<b>1.388</b>	<b>ND</b>	<b>ND</b>	<b>ND</b>	<b>(156)</b>	<b>ND</b>	<b>ND</b>	<b>ND</b>	<b>1.232</b>	<b>ND</b>	<b>ND</b>
<b>Acum. 9 meses</b>	<b>ND</b>	<b>3.734</b>	<b>ND</b>	<b>ND</b>	<b>ND</b>	<b>(410)</b>	<b>ND</b>	<b>ND</b>	<b>ND</b>	<b>3.324</b>	<b>ND</b>	<b>ND</b>
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
<b>4º Tri</b>	<b>ND</b>	<b>1.667</b>	<b>ND</b>	<b>ND</b>	<b>ND</b>	<b>(97)</b>	<b>ND</b>	<b>ND</b>	<b>ND</b>	<b>1.570</b>	<b>ND</b>	<b>ND</b>
<b>Acum. 12 meses</b>	<b>ND</b>	<b>5.401</b>	<b>ND</b>	<b>ND</b>	<b>ND</b>	<b>(507)</b>	<b>ND</b>	<b>ND</b>	<b>ND</b>	<b>4.894</b>	<b>ND</b>	<b>ND</b>

\* 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.