

PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA E SECUNDÁRIA DE AÇÕES ORDINÁRIAS DE EMISSÃO DA



PLANO & PLANO

PLPL
B3 LISTING

PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia de capital autorizado

CNPJ/ME nº 24.230.275/0001-80 NIRE: (em transformação)

Rua Samuel Morse, nº 74, conjunto nº 132, parte, Brooklin – CEP 04576-060 - São Paulo – SP
63.830.000 Ações Ordinárias

Valor Total da Oferta: R\$861.705.000,00

Código ISIN das Ações: "BRPLPACNORS"

Código de negociação das Ações na B3: "PLP3"

No contexto da presente Oferta, estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R\$11,75 (onze reais e setenta e cinco centavos) e R\$15,25 (quinze reais e vinte e cinco centavos) ("Faixa Indicativa"), podendo, no entanto, ser fixado acima ou abaixo da Faixa Indicativa, a qual é meramente indicativa.

A **PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.** ("Companhia"), a **CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES** ("Cyrela") e os acionistas vendedores pessoas físicas identificadas neste Prospecto Preliminar (conforme abaixo definido) ("Acionistas Vendedores Pessoas Físicas" e, em conjunto com a Cyrela, "Acionistas Vendedores"), o **BANCO ITAU BBA S.A.** ("Itaú BBA", "Coordenador Líder" ou "Agente Estabilizador"), o **BANCO BTG PACTUAL S.A.** ("BTG Pactual"), o **BANCO BRADESCO BBI S.A.** ("Bradesco BBI"), o **BANCO MORGAN STANLEY S.A.** ("Morgan Stanley") e a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** ("CAIXA" e, em conjunto com o Coordenador Líder, o BTG Pactual e o Bradesco BBI, os "Coordenadores da Oferta"), estão realizando uma oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, de emissão da Companhia, todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames ("Ações"), a ser realizada na República Federativa do Brasil ("Brasil"), com esforços de colocação das Ações no exterior, compreendendo: (i) a distribuição primária de 4.256.000 (quatro milhões, duzentas e cinquenta e seis mil) novas Ações de emissão da Companhia ("Oferta Primária"); e (ii) a distribuição secundária de, inicialmente, 59.574.000 (cinquenta e nove milhões, quinhentas e setenta e quatro mil) Ações de emissão da Companhia e de titularidade dos Acionistas Vendedores ("Oferta Secundária"), e em conjunto com a Oferta Primária, "Oferta".

A Oferta será realizada no Brasil, em mercado de balcão não organizado, em conformidade com a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), com o Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários, atualmente vigente ("Código ANBIMA"), e demais normativos aplicáveis, sob a coordenação dos Coordenadores da Oferta, com a participação de determinadas instituições consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") e convidadas a participar da Oferta por meio da adesão à carta convite a ser disponibilizada pelo Coordenador Líder para efetuar, exclusivamente, esforços de colocação das Ações junto a Investidores Não Institucionais ("Instituições Consorciadas" e, em conjunto com os Coordenadores da Oferta, "Instituições Participantes da Oferta").

Simultaneamente, serão também realizados esforços de colocação das Ações no exterior pelo Itaú BBA USA Securities, Inc., pelo BTG Pactual US Capital LLC, pelo Bradesco Securities, Inc., e pelo Morgan Stanley & Co. LLC (em conjunto, "Agentes de Colocação Internacional"), em conformidade com o "Placement Facilitation Agreement", a ser celebrado entre a Companhia, os Acionistas Vendedores e os Agentes de Colocação Internacional ("Contrato de Colocação Internacional") (i) nos Estados Unidos da América, exclusivamente para investidores institucionais qualificados ("qualified institutional buyers" residentes e domiciliados nos Estados Unidos da América, conforme definido na 144A do U.S. Securities Act de 1933 dos Estados Unidos da América, editada pela U.S. Securities and Exchange Commission ("SEC"), conforme alterada ("Securities Act"), em operações isentas de registro nos Estados Unidos da América, em conformidade com o Securities Act e com os regulamentos editados ao amparo do Securities Act, bem como nos termos de quaisquer outras regras federais e estaduais dos Estados Unidos da América sobre títulos e valores mobiliários; e (ii) nos demais países, exceto nos Estados Unidos da América e no Brasil, para investidores que sejam considerados não residentes ou domiciliados nos Estados Unidos da América ou não, constituídos de acordo com as leis deste país (non-U.S. Persons), nos termos do Regulation S ("Regulamento S"), editado pela SEC, no âmbito do Securities Act, e observada a legislação aplicável no país de domicílio de cada investidor (investidores descritos nas alíneas (i) e (ii) acima, em conjunto, "Investidores Estrangeiros"), desde que tais Investidores Estrangeiros invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento regulamentados nos termos da Lei nº 4.131, de 3 de setembro de 1962, conforme alterada ("Lei 4.131"), ou da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 ("Resolução CMN 4.373") e da Instrução da CVM nº 560, de 27 de março de 2015, conforme alterada ("Instrução CVM 560"), sem a necessidade, portanto, da solicitação e obtenção de registro de distribuição e colocação das Ações em agência ou órgão regulador do mercado de capitais de outro país, inclusive perante a SEC.

Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, a quantidade de Ações inicialmente ofertada, sem considerar as Ações Suplementares, poderá, a critério da Companhia e dos Acionistas Vendedores, em comum acordo com os Coordenadores da Oferta, ser acrescida em até 20% (vinte por cento) do total de Ações inicialmente ofertadas (excluídas as Ações Suplementares), ou seja, em até 12.766.000 (doze milhões, setecentas e sessenta e seis mil) Ações de emissão da Companhia e de titularidade dos Acionistas Vendedores, na proporção indicada na seção "Quantidade, montante e recursos líquidos", na página 48 deste Prospecto, nas mesmas condições e pelo mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas, as quais serão utilizadas para atender a um eventual excesso de demanda a ser constatado na conclusão do Procedimento de Bookbuilding ("Ações Adicionais").

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade de Ações inicialmente ofertada, sem considerar as Ações Adicionais, poderá, a critério dos Acionistas Vendedores em comum acordo com os Coordenadores da Oferta, ser acrescida de um lote suplementar em percentual equivalente a até 15% (quinze por cento) do total de Ações inicialmente ofertadas, ou seja, em até 9.574.500 (nove milhões, quinhentas e setenta e quatro mil e quinhentas) Ações de emissão da Companhia e de titularidade dos Acionistas Vendedores, na proporção indicada na seção "Quantidade, montante e recursos líquidos", na página 48 deste Prospecto, nas mesmas condições e pelo mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas ("Ações Suplementares"), conforme opção a ser outorgada pelos Acionistas Vendedores ao Agente Estabilizador, nos termos do "Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Garantia Firme de Liquidação de Oferta Pública de Distribuição de Ações Ordinárias de Emissão da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.", a ser celebrado entre a Companhia, os Acionistas Vendedores, os Coordenadores da Oferta e a B3, na qualidade de interveniente anuente ("Contrato de Colocação"), a ser exercida nos termos dos normativos aplicáveis, em especial, a Instrução CVM 400 ("Oferta de Ações Suplementares"). Conforme disposto no Contrato de Colocação, as Ações Suplementares não serão objeto de garantia firme de liquidação por parte dos Coordenadores da Oferta. O Agente Estabilizador terá o direito exclusivo (mas não a obrigação), a partir da data de assinatura do Contrato de Colocação, inclusive, e por um período de até 30 (trinta) dias contados da data de início da negociação das Ações na B3, inclusive, de exercer a Opção de Ações Suplementares, no todo ou em parte, em uma ou mais vezes, após notificação, por escrito, aos Coordenadores da Oferta, desde que a decisão de sobrecolocação das Ações seja tomada em comum acordo entre o Agente Estabilizador e os Coordenadores da Oferta quando da fixação do Preço por Ação (conforme abaixo definido).

No contexto da Oferta, estima-se que o preço de subscrição ou aquisição, conforme o caso, por Ação estará situado na Faixa Indicativa, podendo, no entanto, ser fixado acima ou abaixo da Faixa Indicativa, podendo, no entanto, ser fixado acima ou abaixo da Faixa Indicativa, os Pedidos de Reserva (conforme definido neste Prospecto) serão normalmente, considerados e processados, observadas as condições de eficácia descritas neste Prospecto, exceto no caso de o Preço por Ação ser inferior ao resultado da subtração entre o valor mínimo previsto na Faixa Indicativa e o valor correspondente a 20% (vinte por cento) do valor máximo previsto na Faixa Indicativa, nos termos do artigo 4º do Anexo II do Código ANBIMA e do item 21 do Ofício-Circular nº 1/2020-CVM/SRE, de 5 de março de 2020, hipótese em que o Investidor Não Institucional poderá desistir do seu Pedido de Reserva.

O Preço por Ação será fixado após a conclusão do procedimento de coleta de intenção de investimento realizado exclusivamente junto a Investidores Institucionais, a ser realizado no Brasil, pelos Coordenadores da Oferta, nos termos do Contrato de Colocação, e no exterior, pelos Agentes de Colocação Internacional, nos termos do Contrato de Colocação Internacional, em consonância com o disposto no artigo 23, parágrafo 1º, e no artigo 44 da Instrução CVM 400 ("Procedimento de Bookbuilding") e terá como parâmetro as indicações de interesse em função da qualidade e quantidade da demanda (por volume e preço) por Ação coletada junto a Investidores Institucionais durante o Procedimento de Bookbuilding.

A escolha do critério de fixação do Preço por Ação é justificável na medida em que o preço de mercado das Ações a serem subscritas/aquiridas será aferido diretamente por meio do resultado do Procedimento de Bookbuilding, o qual reflete o valor pelo qual os Investidores Institucionais apresentaram suas intenções de investimento nas Ações no contexto da Oferta. Portanto, a emissão de Ações neste critério de fixação de preço não promoverá distribuição injustificada dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 170, parágrafo 1º, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações. Os Investidores Não Institucionais que aderirem à Oferta de Varejo não participarão do Procedimento de Bookbuilding e, portanto, não participarão do processo de determinação do Preço por Ação.

	Preço (R\$) ⁽¹⁾	Comissões (R\$) ⁽¹⁾⁽²⁾⁽⁴⁾	Recursos Líquidos (R\$) ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾
Preço por Ação	13,50	0,54	12,96
Oferta Primária ⁽⁵⁾	57.456.000,00	2.298.240,00	55.157.760,00
Oferta Secundária ⁽⁶⁾	804.249.000,00	32.169.960,00	772.079.040,00
Total da Oferta	861.705.000,00	34.468.200,00	827.236.800,00

(1) Com base no Preço por Ação de R\$13,50 (treze reais e cinquenta centavos), que é o preço médio da Faixa Indicativa.

(2) Abrange as comissões a serem pagas aos Coordenadores da Oferta, sem considerar as Ações Suplementares e sem considerar as Ações Adicionais.

(3) Sem dedução das despesas e tributos da Oferta.

(4) Para informações sobre as remunerações a serem recebidas pelos Coordenadores da Oferta, veja a seção "Informações sobre a Oferta - Custos de distribuição", na página 49 deste Prospecto.

(5) Para informações sobre (a) a quantidade de ações a ser distribuída pela Companhia e o montante decorrente da referida distribuição, bem como (b) a quantidade de ações a ser alienada pelos Acionistas Vendedores e o montante a ser por este recebido em virtude da referida alienação, veja "Informações sobre a Oferta - Quantidade, montante e recursos líquidos" na página 48 deste Prospecto.

A realização da Oferta Primária, mediante aumento de capital da Companhia, considerando as Ações Adicionais e as Ações Suplementares, dentro do limite de capital autorizado previsto no estatuto social da Companhia ("Estatuto Social"), com a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 172, inciso I da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") e do artigo 7º do Estatuto Social, bem como seus termos e condições, foi aprovada em Reunião do Conselho de Administração da Companhia, realizada em 21 de agosto de 2020, cuja ata será devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo ("DOESP") e no jornal "O Dia". A fixação do Preço por Ação bem como a quantidade de Ações objeto da Oferta e o efetivo aumento de capital da Companhia serão aprovados em Reunião do Conselho de Administração da Companhia a ser realizada após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding e antes da disponibilização do "Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A." ("Anúncio de Início"), cuja ata será devidamente registrada na JUCESP e publicada no DOESP e no jornal "O Dia". A realização da Oferta Secundária (incluindo as Ações Adicionais e as Ações Suplementares), bem como seus termos e condições, inclusive no que se refere à fixação do Preço por Ação e a delegação à diretoria da Cyrela para praticar todos os atos necessários para realização da Oferta, inclusive a definição do Preço por Ação, foram aprovadas pela Cyrela em Reunião da Diretoria, realizada em 22 de julho de 2020. Não será necessária qualquer aprovação societária em relação aos Acionistas Vendedores Pessoas Físicas para a participação na Oferta Secundária e a na fixação do Preço por Ação.

Exceto pelo registro da Oferta na CVM, a Companhia e os Coordenadores da Oferta não pretendem registrar a Oferta ou as Ações nos Estados Unidos e em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país.

A Oferta Primária e Oferta Secundária foram registradas pela CVM em [*], sob o nº CVM/SRE/REM/2020/[*] e CVM/SRE/SEC/2020/[*], respectivamente.

Será admitido o recebimento de reservas a partir de 31 de agosto de 2020, para subscrição/aquisição das Ações, as quais somente serão confirmadas pelo subscritor/adquirente após o início do Prazo de Distribuição (conforme definido neste Prospecto).

"O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, BEM COMO SOBRE AS AÇÕES A SEREM DISTRIBUÍDAS."

A Oferta está sujeita à prévia análise e aprovação da CVM, sendo que o registro da Oferta foi requerido junto à CVM em 23 de julho de 2020.

Este Prospecto Preliminar não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado uma recomendação de subscrição/aquisição das Ações. Ao decidir subscrever/adquirir e integralizar/liquidar as Ações, os potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação da situação financeira da Companhia, das suas atividades e dos riscos decorrentes do investimento nas Ações.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ESTE PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA COMPANHIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES "PRINCIPAIS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À COMPANHIA" E "FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E ÀS AÇÕES" A PARTIR DAS PÁGINAS 18 E 95, RESPECTIVAMENTE, DESTES PROSPECTO E TAMBÉM OS ÍTEM "4.1 E 4.2. FATORES DE RISCO" DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA COMPANHIA, PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DAS AÇÕES QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES	1
INFORMAÇÕES CADASTRAIS DA COMPANHIA	4
CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO	5
SUMÁRIO DA COMPANHIA	8
Visão Geral.....	8
Histórico.....	8
Principais Indicadores Financeiros.....	15
Medidas que Adotamos em Decorência da pandemia do COVID-19	15
Comparação de vendas mês a mês no período de COVID-19 (R\$MM)	16
Breve Histórico e Estrutura Societária	16
Principais fatores de risco relacionados à companhia	18
Eventos Subsequentes.....	20
IDENTIFICAÇÃO DA COMPANHIA, ACIONISTAS VENDEDORES, COORDENADORES DA OFERTA, CONSULTORES E AUDITOR INDEPENDENTE	23
SUMÁRIO DA OFERTA	25
INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA	43
Composição do capital social	43
Características gerais da Oferta	46
Descrição da Oferta.....	46
Aprovações societárias	47
Preço por Ação	47
Quantidade, montante e recursos líquidos	48
Custos de distribuição	49
Instituições Participantes da Oferta.....	50
Público Alvo.....	51
Cronograma Estimado da Oferta.....	51
Regime de Distribuição.....	52
Procedimento da Oferta.....	53
Oferta de Varejo	53
Oferta Institucional	56
Prazos de Distribuição e Liquidação	58
Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta.....	58
Informações Sobre a Garantia Firme de Liquidação.....	60
Direitos, Vantagens e Restrições das Ações	61
Violações de Normas de Conduta e Cancelamento dos Pedidos de Reserva	62
Acordos de Restrição à Venda de Ações (<i>Lock-Up</i>).....	63
Instituição Financeira Responsável pela Escrituração e Custódia das Ações e das Ações da Companhia.....	64
Contrato de Colocação e Contrato de Colocação Internacional	64
Estabilização de preço das Ações.....	65
Negociação das Ações na B3	65
Inadequação da Oferta.....	66
Condições a que a Oferta esteja submetida	66
Informações adicionais	66
APRESENTAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA	72
Coordenador Líder	72
BTG Pactual.....	73
Bradesco BBI.....	75
Morgan Stanley.....	76
Caixa Econômica Federal	77

RELACIONAMENTO ENTRE A COMPANHIA, OS ACIONISTAS VENDEDORES E OS COORDENADORES DA OFERTA	78
Relacionamento entre a Companhia e o Coordenador Líder.....	78
Relacionamento entre a Companhia e o BTG Pactual.....	79
Relacionamento entre a Companhia e o Bradesco BBI.....	80
Relacionamento entre a Companhia e o Morgan Stanley.....	81
Relacionamento entre a Companhia e a CAIXA	82
Relacionamento entre os Acionistas Vendedores e o Coordenador Líder	85
Relacionamento entre Cyrela e Coordenador Líder	85
Relacionamento entre Acionistas Vendedores Pessoas Físicas e Coordenador Líder	86
Relacionamento entre os Acionistas Vendedores e o BTG Pactual	87
Relacionamento entre Cyrela e BTG Pactual	87
Relacionamento entre Acionistas Vendedores Pessoas Físicas e BTG Pactual	88
Relacionamento entre os Acionistas Vendedores e o Bradesco BBI	89
Relacionamento entre Cyrela e o Bradesco BBI.....	89
Relacionamento entre Acionistas Vendedores Pessoas Físicas e o Bradesco BBI.....	91
Relacionamento entre os Acionistas Vendedores e o Morgan Stanley	91
Relacionamento entre os Acionistas Vendedores e a CAIXA.....	92
Relacionamento entre a Cyrela e a CAIXA	92
Relacionamento entre os Acionistas Vendedores Pessoa Física e a Caixa	94
FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E ÀS AÇÕES	95
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	104
Oferta Secundária	105
CAPITALIZAÇÃO.....	106
DILUIÇÃO.....	108
Plano de Outorga de Opções de Compra/Subscrição de Ações	109
ANEXOS	111
ANEXO I ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO DA COMPANHIA	115
ANEXO II ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA, REALIZADA EM 21 DE AGOSTO DE 2020, QUE APROVA A REALIZAÇÃO DA OFERTA	137
ANEXO III MINUTA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA, A SER REALIZADA, QUE APROVA A FIXAÇÃO DO PREÇO POR AÇÃO DA OFERTA	145
ANEXO IV ATA DA DIRETORIA DA CYRELA, REALIZADA EM 22 DE JULHO DE 2020, QUE APROVA A REALIZAÇÃO DA OFERTA.....	151
ANEXO V DECLARAÇÃO DA COMPANHIA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400.....	155
ANEXO VI DECLARAÇÃO DOS ACIONISTAS VENDEDORES, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400	159
ANEXO VII DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400	167
ANEXO VIII DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS DA COMPANHIA, REFERENTES AO PERÍODO DE SEIS MESES ENCERRADO EM 30 DE JUNHO DE 2020.....	173
ANEXO IX DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS DA COMPANHIA REFERENTES AOS EXERCÍCIOS SOCIAIS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019, 2018 E 2017.....	249
ANEXO X FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA COMPANHIA, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 480.....	337

DEFINIÇÕES

Para fins do presente Prospecto, "Companhia" ou "nós" se referem, a menos que o contexto determine de forma diversa, à Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A., suas subsidiárias e filiais na data deste Prospecto. Os termos indicados abaixo terão o significado a eles atribuídos neste Prospecto, conforme aplicável.

Os termos relacionados especificamente com a Oferta e respectivos significados constam da seção "Sumário da Oferta", na página 25 deste Prospecto.

Acionistas Controladores	A Cyrela, Rodrigo Uchoa Luna e Rodrigo Fairbanks von Uhlendorff.
Acionistas Vendedores	A Cyrela e os Acionistas Vendedores Pessoas Físicas.
Acionistas Vendedores Pessoas Físicas	Rodrigo Uchoa Luna e Rodrigo Fairbanks von Uhlendorff.
Administradores	Membros do Conselho de Administração e da Diretoria Estatutária da Companhia, em conjunto.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
Auditor Independente	Grant Thornton Auditores Independentes.
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
Banco Central	Banco Central do Brasil.
Brasil	República Federativa do Brasil.
Câmara de Arbitragem do Mercado	A câmara de arbitragem prevista no Regulamento de Arbitragem do Mercado, instituída pela B3, destinada a atuar na composição de conflitos que possam surgir nos segmentos especiais de listagem da B3.
CMN	Conselho Monetário Nacional.
CNPJ/ME	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
Código ANBIMA	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários, atualmente vigente.
Companhia	Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.
Conselho de Administração	O conselho de administração da Companhia.
Conselho Fiscal	O conselho fiscal da Companhia, que até a data deste Prospecto não havia sido instalado.
CPF/ME	Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.

Cyrela	Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações.
Deliberação CVM 476	Deliberação da CVM nº 476, de 25 de janeiro de 2005.
Demonstrações Financeiras da Companhia	Demonstrações Financeiras consolidadas da Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 e Demonstrações Financeiras consolidadas da Companhia relativas ao período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020, constantes do Anexo VIII, página 173, deste Prospecto e Anexo IX, página 249, deste Prospecto, respectivamente.
Diretoria Estatutária	A diretoria estatutária da Companhia.
DOESP	Diário Oficial do Estado de São Paulo.
Dólar ou US\$	Moeda oficial dos Estados Unidos.
Estados Unidos	Estados Unidos da América.
Estatuto Social	O estatuto social da Companhia atualmente vigente.
Formulário de Referência	Formulário de Referência da Companhia na data deste Prospecto, elaborado nos termos da Instrução CVM 480 e constante do Anexo X, página 337 a este Prospecto.
IFRS - aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil	<i>International Financial Reporting Standards</i> (Normas Internacionais de Relatório Financeiro), emitidas e revisadas pelo IASB – <i>International Accounting Standards Board</i> (Conselho de Normas Internacionais de Contabilidade) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários, incluindo a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) alinhado com o entendimento do Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018.
Instituição Escriuradora	Itaú Corretora de Valores S.A.
Instrução CVM 400	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM 480	Instrução da CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada.
Instrução CVM 505	Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada.
Instrução CVM 539	Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2017, conforme alterada.
Instrução CVM 560	Instrução da CVM nº 560, de 27 de março de 2015, conforme alterada.
IOF/Câmbio	Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
JUCESP	Junta Comercial do Estado de São Paulo.

Lei 4.131	Lei nº 4.131, de 3 de setembro de 1962, conforme alterada.
Lei das Sociedades por Ações	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
Lei do Mercado de Capitais	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
Novo Mercado	Segmento especial de listagem de valores mobiliários da B3, destinado à negociação de valores mobiliários emitidos por empresas que se comprometem voluntariamente com a adoção de práticas de governança corporativa e a divulgação pública de informações adicionais em relação ao que é exigido na legislação, previstas no Regulamento do Novo Mercado.
Ofício-Circular CVM/SRE	Ofício-Circular nº 1 /2020-CVM/SRE, de 5 de março de 2020.
Real ou R\$	Moeda oficial corrente no Brasil.
Regra 144A	Regra 144A editada ao amparo do <i>Securities Act</i> .
Regra 405	Regra 405 editada ao amparo do <i>Securities Act</i> .
Regulamento de Arbitragem	Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado instituída pela B3, inclusive suas posteriores modificações, que disciplina o procedimento de arbitragem ao qual serão submetidos todos os conflitos estabelecidos na cláusula compromissória inserida no Estatuto Social e constante nos termos de posse dos Administradores, membros do Conselho Fiscal e dos Acionistas Controladores.
Regulamento do Novo Mercado	Regulamento do segmento do Novo Mercado de Governança Corporativa da B3, que prevê as práticas diferenciadas de governança corporativa a serem adotadas pelas companhias com ações listadas no Novo Mercado da B3.
Regulamento S	<i>Regulation S</i> do <i>Securities Act</i> de 1933, conforme alterada, dos Estados Unidos.
Resolução CMN 4.373	Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014.
SEC	<i>Securities and Exchange Commission</i> , a comissão de valores mobiliários dos Estados Unidos.
<i>Securities Act</i>	<i>Securities Act</i> de 1933 dos Estados Unidos, conforme alterado.

INFORMAÇÕES CADASTRAIS DA COMPANHIA

Identificação	Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. , sociedade por ações inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.230.275/0001-80 e com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP, sob o NIRE em transformação.
Registro na CVM	Em fase de obtenção de registro como emissora de valores mobiliários na categoria "A" perante a CVM, cujo requerimento foi apresentado à CVM em 23 de julho de 2020.
Sede	Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Rua Samuel Morse, nº 74, conjunto nº 132, parte, Brooklin – CEP 04576-060.
Diretoria de Relações com Investidores	A Diretoria de Relações com Investidores está localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Samuel Morse, nº 74, conjunto nº 132, parte, Brooklin, CEP 04576-060. O Diretor de Relações com Investidores é o Sr. João Luis Ramos Hopp. O telefone do departamento de relações com investidores é (11) 4095-7332 e o seu endereço eletrônico é joao.hopp@planoepiano.com.br.
Instituição Escrituradora	Itaú Corretora de Valores S.A.
Auditor Independente	Grant Thornton Auditores Independentes.
Código de Negociação das Ações na B3	As Ações serão listadas no segmento do Novo Mercado de Governança Corporativa da B3 sob o código "PLPL3", a partir do primeiro dia útil imediatamente posterior à disponibilização do Anúncio de Início.
Jornais nos quais divulga informações	As publicações realizadas pela Companhia em decorrência da Lei das Sociedades por Ações são divulgadas no DOESP e no jornal "O Dia".
Formulário de Referência	Informações detalhadas sobre a Companhia, seus negócios e operações poderão ser encontradas no Formulário de Referência, no Anexo X, página 337, deste Prospecto.
Website da Companhia	www.planoepiano.com.br . As informações constantes do <i>website</i> da Companhia não são parte integrante deste Prospecto, nem se encontram incorporadas por referência a este.

CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO

Este Prospecto inclui estimativas e declarações futuras, principalmente, nas seções “Principais Fatores de Risco Relacionados à Companhia” e “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações”, a partir das páginas 18 e 95, respectivamente, deste Prospecto, e nos itens “4.1 e 4.2. Fatores de Risco”, “7. Atividades do Emissor” e “10. Comentários dos Diretores” do Formulário de Referência, no Anexo X, página 337, deste Prospecto.

Essas considerações sobre estimativas e declarações futuras basearam-se, principalmente, nas expectativas atuais da Companhia sobre eventos futuros e tendências financeiras que afetam ou possam afetar seu setor de atuação, sua participação de mercado, sua reputação, seus negócios, sua situação financeira, o resultado das suas operações, suas margens e/ou seu fluxo de caixa. As estimativas e declarações futuras estão sujeitas a diversos riscos e incertezas e foram efetuadas somente com base nas informações de que dispomos atualmente.

Além de outros itens discutidos em outras seções deste Prospecto, há uma série de fatores que podem fazer com que as estimativas e declarações não ocorram como previsto ou descrito. Tais riscos e incertezas incluem, entre outras situações, aos seguintes:

- os efeitos econômicos, financeiros, políticos e sanitários da pandemia de COVID-19 (ou outras pandemias, epidemias e crises similares) particularmente no Brasil e na medida em que continuem a causar graves efeitos macroeconômicos, podendo, portanto, intensificar o impacto dos demais riscos aos quais estamos sujeitos;
- o impacto do surto de coronavírus (COVID-19) na econômica e condições de negócio no Brasil e no mundo e quaisquer medidas restritivas impostas por autoridades governamentais no combate ao surto;
- nossa capacidade de implementar, de forma tempestiva e eficiente, qualquer medida necessária em resposta ao, ou para amenizar os impactos do surto de coronavírus (COVID-19) em nossos negócios, operações, fluxo de caixa, perspectivas, liquidez e condição financeira;
- nossa capacidade de prever e reagir, de forma eficiente, as mudanças temporárias ou de longo prazo no comportamento de nossos consumidores em razão do surto de coronavírus (COVID-19) (ou outras pandemias, epidemias e crises similares), mesmo após o surto ter sido suficientemente controlado;
- os efeitos da crise financeira econômica no Brasil;
- intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, ou regulamentação no Brasil;
- alterações nas condições gerais da econômica, políticas, demográficas e comerciais no Brasil, particularmente nas regiões em que a Companhia opera, incluindo, por exemplo, inflação, desvalorização do real, taxas de juros, taxas de câmbio, níveis de emprego, crescimento populacional, confiança do consumidor e liquidez nos mercados financeiro e de capitais;
- inflação e desvalorização do Real, bem como flutuações das taxas de juros;
- instabilidade política no país (inclusive referente a políticas desenvolvidas pelo governo do presidente Jair Bolsonaro ou como resultado de intervenções do governo e/ou novos impostos e tarifas) e mudanças na situação política e macroeconômica do país;
- condições que afetem a indústria da Companhia e a condição financeira de seus clientes;

- fatores ou tendências que possam afetar os negócios, participação de mercado, condição financeira, liquidez ou resultados de operações da Companhia;
- a capacidade da Companhia de executar com sucesso seu plano de expansão e estratégia de crescimento, inclusive garantindo fontes adequadas de financiamento;
- modificações em leis e regulamentos aplicáveis ao setor imobiliário, incluindo os que envolvem questões imobiliárias, fiscais e trabalhistas;
- obtenção de licenças e autorizações governamentais para construções e empreendimentos da Companhia;
- as relações da Companhia com seus atuais e futuros fornecedores, clientes e prestadores de serviços;
- competição do setor;
- eventos de força maior, tal como o surto do corona vírus no Brasil e no mundo;
- aumento do custo da estrutura da Companhia, em especial de custos com aquisição de terrenos, construção de empreendimentos e custos trabalhistas; e
- Outros fatores de risco discutidos nas seções "Principais Fatores de Risco Relacionados à Companhia" "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações", a partir das páginas 18 e 95, respectivamente, deste Prospecto, bem como os itens "4.1 e 4.2. Fatores de Risco" do Formulário de Referência, no Anexo X, página 366, deste Prospecto.

Essa lista de fatores de risco não é exaustiva e outros riscos e incertezas podem causar resultados que podem vir a ser substancialmente diferentes daqueles contidos nas estimativas e perspectivas sobre o futuro.

O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE OS FATORES MENCIONADOS ACIMA, ALÉM DE OUTROS DISCUTIDOS NESTE PROSPECTO E NO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, NO ANEXO X, PÁGINA 337, DESTE PROSPECTO, PODERÃO AFETAR OS RESULTADOS FUTUROS DA COMPANHIA E PODERÃO LEVAR A RESULTADOS DIFERENTES DAQUELES CONTIDOS, EXPRESSA OU IMPLICITAMENTE, NAS DECLARAÇÕES E ESTIMATIVAS NESTE PROSPECTO. TAIS ESTIMATIVAS REFEREM-SE APENAS À DATA EM QUE FORAM EXPRESSAS, SENDO QUE A COMPANHIA, OS ACIONISTAS VENDEDORES E OS COORDENADORES DA OFERTA NÃO ASSUMEM A RESPONSABILIDADE E NEM A OBRIGAÇÃO DE ATUALIZAR PUBLICAMENTE OU REVISAR QUAISQUER DESSAS ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES FUTURAS EM RAZÃO DA OCORRÊNCIA DE NOVA INFORMAÇÃO, EVENTOS FUTUROS OU DE QUALQUER OUTRA FORMA. MUITOS DOS FATORES QUE DETERMINARÃO ESSES RESULTADOS E VALORES ESTÃO ALÉM DA CAPACIDADE DE CONTROLE OU PREVISÃO DA COMPANHIA.

As palavras "acredita", "pode", "poderá", "estima", "continua", "antecipa", "pretende", "espera" e palavras similares têm por objetivo identificar estimativas e perspectivas para o futuro. Estas estimativas envolvem riscos e incertezas e não representam qualquer garantia de um desempenho futuro, sendo que os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras constantes neste Prospecto e no Formulário de Referência já que dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer.

As condições da situação financeira futura da Companhia e de seus resultados operacionais futuros, sua participação e posição competitiva no mercado poderão apresentar diferenças significativas se comparados àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão da Companhia. Em vista dos riscos e incertezas envolvidos, nenhuma decisão de investimento deve ser baseada somente nas estimativas e declarações futuras contidas neste Prospecto e no Formulário de Referência.

Adicionalmente, os números incluídos neste Prospecto e no Formulário de Referência podem ter sido, em alguns casos, arredondados para números inteiros.

SUMÁRIO DA COMPANHIA

APRESENTAMOS A SEGUIR UM SUMÁRIO DA NOSSA OPERAÇÃO, INCLUINDO INFORMAÇÕES OPERACIONAIS E FINANCEIRAS, VANTAGENS COMPETITIVAS E ESTRATÉGIAS DE NEGÓCIO. ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO, NÃO CONTENDO TODAS AS INFORMAÇÕES QUE UM POTENCIAL INVESTIDOR DEVE CONSIDERAR ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO EM NOSSAS AÇÕES. LEIA ESTE PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO EM INVESTIR EM NOSSAS AÇÕES, O INVESTIDOR DEVE LER, CUIDADOSA E ATENCIOSAMENTE, TODO ESTE PROSPECTO, INCLUINDO AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NAS SEÇÕES "CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO", "PRINCIPAIS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À COMPANHIA", E "FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E ÀS AÇÕES" CONSTANTES NAS PÁGINAS 5, 18 E 95 DESTE PROSPECTO, ALÉM DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, NO ANEXO X, PÁGINA 337, DESTE PROSPECTO, ENFATIZANDO OS ITENS "4.1 E 4.2 FATORES DE RISCO", "5. GERENCIAMENTO DE RISCOS E CONTROLES INTERNOS" E "10. COMENTÁRIOS DOS DIRETORES", BEM COMO AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E RESPECTIVAS NOTAS EXPLICATIVAS CONSTANTES NOS ANEXOS VIII E IX, PÁGINAS 173 E 249, DESTE PROSPECTO, PARA UM ENTENDIMENTO DETALHADO DOS NOSSOS NEGÓCIOS E DA OFERTA PROPRIAMENTE DITA. SALVO INDICAÇÃO EM CONTRÁRIO, OS TERMOS "NÓS", "NOS", "NOSSOS/NOSSAS" E "COMPANHIA" REFEREM-SE À PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E SUAS CONTROLADAS E SUBSIDIÁRIAS.

Visão Geral

Introdução

Somos uma das maiores e mais reconhecidas incorporadoras brasileiras atuantes no segmento de baixa renda e, de acordo com o ranking Top Imobiliário 2019, editado pelo jornal O Estado de São Paulo, a maior incorporadora da região metropolitana de São Paulo.

Iniciamos nossas atividades como incorporadora e construtora de empreendimentos imobiliários de médio e alto padrão e evoluímos para nos concentrar na incorporação e construção de empreendimentos residenciais de baixa renda, também enquadrados no Programa Minha Casa Minha Vida.

Atuamos de forma totalmente integrada, executando todas as etapas do desenvolvimento de nossos empreendimentos, compreendendo a prospecção e formação de estoque de terrenos (landbank), incorporação, construção e vendas.

Durante o exercício social de 2019, realizamos 20 lançamentos, correspondendo a 7.035 unidades, que totalizam R\$1.229 milhões de valor geral de vendas ("VGV"). No mesmo período, atingimos um VSO (vendas brutas antes do distrato dos últimos doze meses, sobre o total ofertado no período) de 42,3%.

Temos apresentado um Retorno Sobre o Patrimônio ("ROE") de 107%, 65%, 107% e 74% em 2017, 2018 e 2019 e no período de 12 meses encerrado em 30 de junho de 2020, respectivamente.

Histórico

Fomos fundada pelo Rodrigo Luna, sob a razão social de Plano & Plano Construções e Empreendimentos Ltda., em 1997, mesmo ano que Rodrigo Fairbanks von Uhlendorff ingressou como sócio.

Já no ano de 2003, passamos a operar também no segmento de baixa renda.

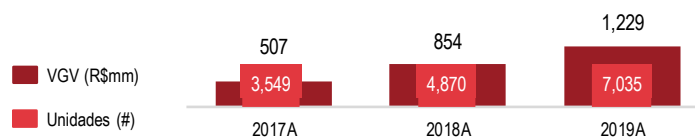
Em 2006, de forma estratégica e ambiciosa, nos unimos com a Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("CBR") para formar uma joint venture, dando origem a Plano & Plano Construções e Participações Ltda. Esta associação com a CBR nos trouxe um extenso intercâmbio de conhecimento e, ainda mais, um robusto incremento na nossa capacidade financeira e de crédito.

Com a criação do programa habitacional do governo federal Minha Casa Minha Vida ("Programa Minha Casa Minha Vida") em 2009, passamos a reforçar nosso portfólio neste segmento e, atualmente, operamos exclusivamente na produção de habitação de baixa renda.

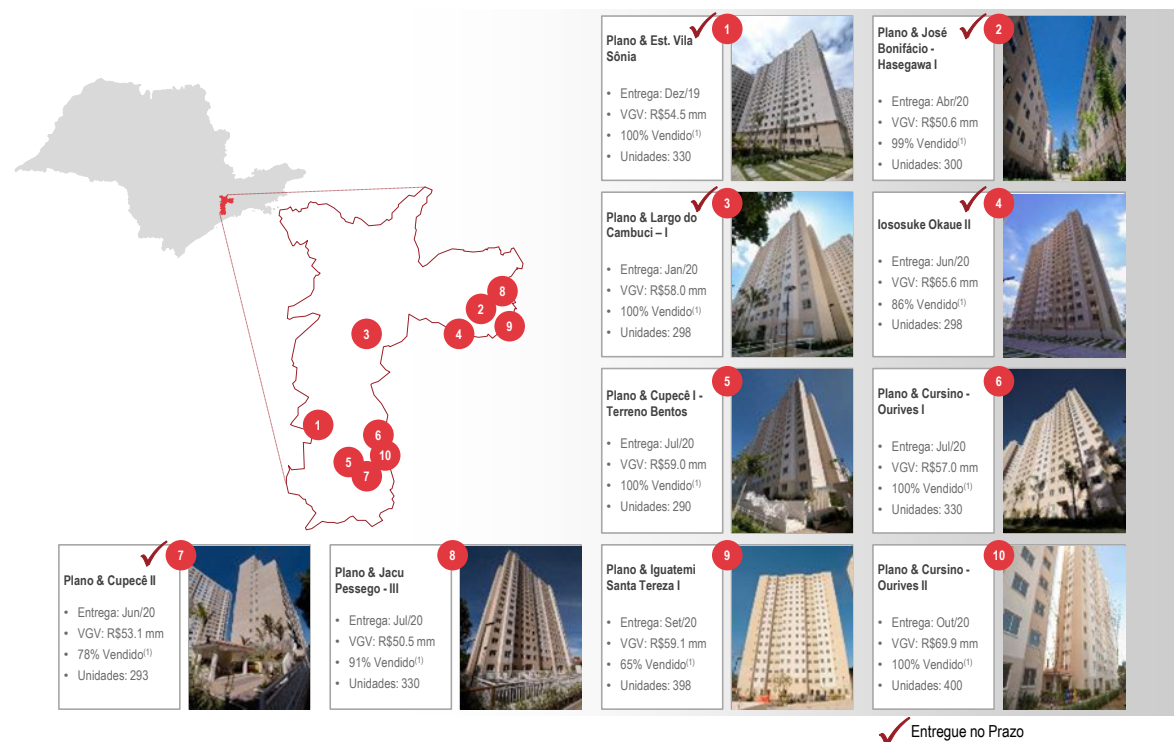
Em 2016, por meio de uma reestruturação societária, nasceu a Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário Ltda., que passou a ser o veículo responsável por todas as nossas operações e resultou na conquista de uma posição de destaque e liderança no competitivo mercado paulistano. Entre outros resultados, em 2019, além de ter ficado em primeiro lugar na categoria incorporadora pelo Prêmio Top Imobiliário, foi considerada em 2019 a maior construtora residencial da região Sudeste e a 3ª maior construtora do Brasil, pelo tradicional ranking INTEC Brasil.

Desde a associação entre os fundadores da Companhia em 2006, foram lançadas cerca de 38 mil unidades, acumulando um total de R\$7,5 bilhões em VGV. Na nossa história recente o volume de lançamento cresce anualmente, como pode ser observado no gráfico de evolução das unidades e VGV abaixo. Atualmente a companhia possui 34 obras em andamento, que somam 515.659 m² em construção.

VGV (R\$MM) e unidades laçadas pela Plano & Plano



Detalhamento de Últimos Lançamentos



Nota: Considera % de VGV vendido até julho de 2020.

Região e Perfil do Cliente

Ao longo de nossa história, entregamos projetos em 17 cidades localizadas em 3 estados diferentes, concentrando, atualmente, nossa atuação na Região Metropolitana de São Paulo.

Os nossos negócios são principalmente voltados para a construção de unidades residenciais no valor de até R\$240.000,00, financiadas no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação ("SFH"), principalmente (a) enquadradas no Programa Minha Casa Minha Vida, ou (b) elegíveis a financiamento pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo ("SBPE").

O Programa Minha Casa Minha Vida inclui unidades residenciais para famílias com renda familiar mensal bruta de (i) até R\$1.800,00 na Faixa 1; (ii) até R\$2.600,00 na Faixa 1,5; (iii) até R\$4.000,00 na Faixa 2; e (iv) até R\$7.000,00 na Faixa 3. Atuamos na Faixa 1,5, Faixa 2 e Faixa 3, com concentração na Faixa 2.

No período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020, aproximadamente 98% das unidades comercializadas tinham valor de até R\$240.000,00. No mesmo período, a receita bruta proveniente do Programa Minha Casa Minha Vida foi de, aproximadamente, R\$404,02 milhões, representando 99,26% do total da nossa receita bruta.

Operações e Processos

Por se tratar de um segmento que exige eficiência e eficácia na execução dos empreendimentos, cuidamos diretamente de todo processo de criação e incorporação. As atividades de comercialização e construção dos imóveis são desenvolvidas por uma equipe própria, com o apoio de terceiros contratados.

A Plano & Vendas Consultoria de Imóveis Ltda., empresa controlada pela Companhia, popularmente chamada de House, conta com uma estrutura totalmente focada na comercialização dos produtos da Companhia. A Plano & Vendas atualmente é responsável por cerca de 80% das vendas da companhia. Com uma equipe qualificada de gestores de plantão, gerencia e coordena mais de 1.200 corretores diretos, com remuneração atrelada ao desempenho e mais de 3 anos e 6 meses na companhia em média, e cerca de 2.700 corretores parceiros espalhados por toda cidade. Nós nos preocupamos com o treinamento apropriado para nossos corretores e organizamos uma série de treinamentos e Webinars em grandes eventos e

canais como Facebook e Grupo Zap. Nós contamos ainda com parcerias com grandes corretores independentes como a Lopes, entre outros.

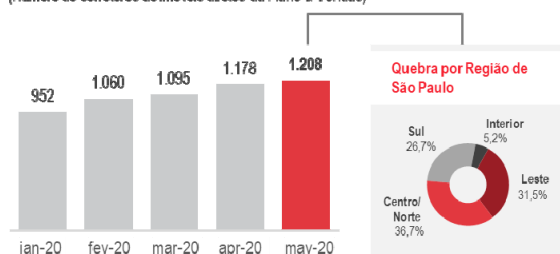
Investimos no desenvolvimento de nossa já consolidada plataforma online. Possuímos forte e crescente presença nos principais canais sociais como Youtube, Facebook e Instagram. Vendas originadas em canais digitais, representavam 31% das vendas no ano de 2019 e 37% no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020. Em março de 2020 passamos a disponibilizar a ferramenta de assinatura de contratos digitais. A quantidade de contratos assinados digitalmente correspondeu a 39%, 30%, 44%, 51% e 72%, respectivamente em março, abril, maio, junho e julho de 2020, da quantidade total assinada em cada mês.

Através da plataforma online, em 2019, mais de 168 milhões de pessoas foram impactadas, gerando mais de 1,6 milhões de acessos em nosso *website*, 214 mil abordagens online e resultando na venda de mais de 1.400 unidades, gerando R\$261 milhões em receita.

Evolução no número de corretores e presença online

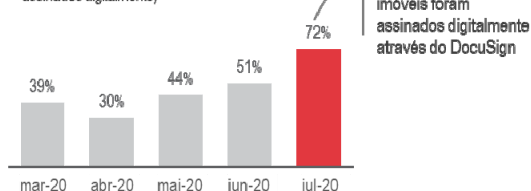
Equipe de Vendas Crescente, Experiente e Motivada

(Número de corretores de imóveis diretos da Plano & Vendas)



Crescente Presença Digital – Contratos de Vendas Digitais

(% de contratos de venda de imóveis assinados digitalmente)



parcerias com **~2,7 mil** corretores regionais e **+13 mil** corretores independentes

Os corretores estão em média **4 anos** na Plano & Plano

100% remuneração variável para corretores (comissão + bônus)

Treinamento de Vendas - Univendas

Grandes Eventos Aulas por Prof. Clovis de Barros Filho, Roberto Shinyashiki, Geraldo Rufino, Eduardo Shinyashiki e outros

Treinamento Técnico PLANO & PLANO

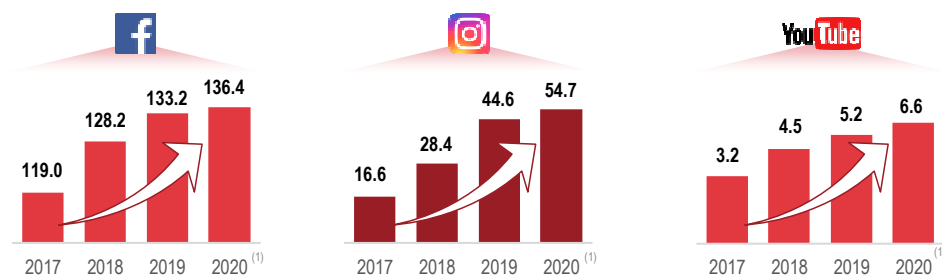
Especialistas de Webinars grupo ZAP, FACEBOOK + outros

A Univendas garante melhoria técnica, motivacional e comportamental para os corretores de imóveis da Empresa

Source: Company Information

Notes: (1) Includes interns; (2) Percentage of property sale contracts (units) signed in 2020; (3) Refers to the period between 25/03/2020 and 31/03/2020

Evolução nos seguidores nos canais online



(1) Considera julho de 2020

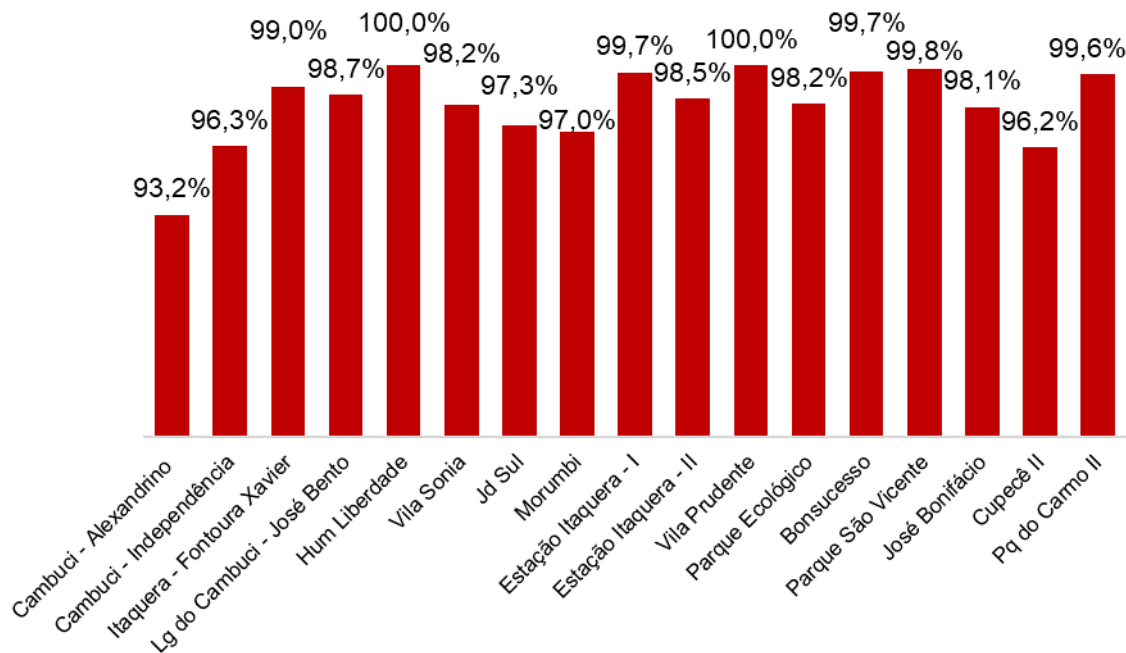
No que diz respeito ao repasse dos compradores aos agentes financeiros, caracterizado pela assinatura dos contratos de financiamento imobiliário entre os compradores e as instituições financeiras, contamos com um setor denominado "Repasse", que é exclusivamente dedicado ao tema e mantém parceria com diversas assessorias externas, os chamados correspondentes bancários, que garantem um índice de repasse que contribui diretamente aos resultados obtidos no passado recente. Com esse sucesso conquistamos o reconhecimento da Caixa Econômica Federal ("CAIXA"), em sua classificação máxima diamante, como uma das empresas parceiras que atuam no processo de repasse.

Para suportar seu volume de vendas e permitir seu crescimento acelerado, a Companhia busca continuamente manter uma qualificada reserva de terrenos, adquirindo-os predominantemente sem comprometer seu fluxo de caixa, por meio de desembolso de recursos ao longo do ciclo do empreendimento ou por meio de permuta, física ou financeira.

Qualidade e Reconhecimento

Os nossos produtos e serviços são reconhecidos por diversos dos nossos stakeholders, incluindo nossos clientes, como uma referência de qualidade. Entre maio de 2019 e junho de 2020, a aceitação média das unidades na primeira vistoria do cliente atingiu 98%, tendo se mantido acima de 90% em todos os empreendimentos entregues.

Unidades Entregues na 1ª Vistoria por Obra (%) entre maio de 2019 e junho de 2020



Fonte: Companhia

A nossa liderança e destaque também são reconhecidos por meio dos diferentes prêmios recebidos nos últimos anos:

Prêmio Top Imobiliário (jornal "O Estado de São Paulo"), baseada nos dados da região metropolitana de São Paulo

Categoria	2019 (ano base 2018)	2018 (ano base 2017)	2017 (ano base 2016)
Incorporadora	1º lugar	2º lugar	2º lugar
Construtora	2º lugar	2º lugar	1º lugar
Vendedora	5º lugar	7º lugar	7º lugar

Ranking INTEC Brasil – 100 maiores construtoras do Brasil (critério m² construído): 3ª e 4ª maior construtora do Brasil em 2019 (ano base 2018) e 2018 (ano base 2017), respectivamente.

Valor 1000 (categoria de empreendimentos imobiliários): 1ª em rentabilidade sobre patrimônio líquido na categoria de empreendimentos imobiliários em 2019 (ano base 2018).

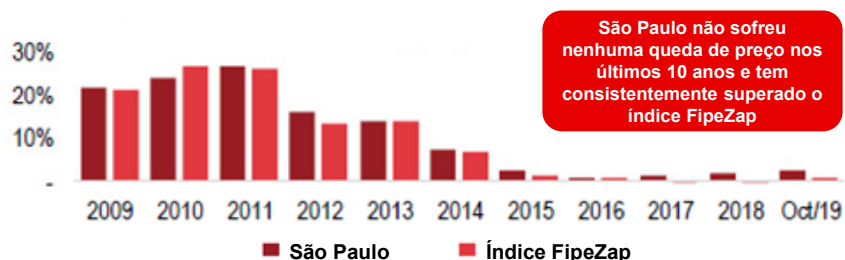
Pontos Fortes e Vantagens Competitivas

Os nossos principais pontos fortes e vantagens competitivas são:

Reconhecida expertise imobiliária, alta rentabilidade e forte atuação na Região de Maior produção do Setor no Brasil

Atuamos com foco em São Paulo, região com maiores perspectivas de crescimento imobiliário, dada a grande demanda por habitação e por consequência maior concentração de recursos para financiamento imobiliário no Brasil. Segundo a Fundação João Pinheiro, em relatório publicado em 2018, em 2015, a região Sudeste do país concentrava 39% do déficit habitacional Brasileiro. Acreditamos que o país ainda tenha potencial para um aumento ainda maior na oferta de crédito para o setor com a melhora do panorama macroeconômico, redução nas taxas de juros, penetração da oferta de crédito imobiliário no Brasil em comparação a outros países do mundo. Sob a perspectiva de preços dos imóveis, o estado de São Paulo é o segundo mercado com maior valor de imóveis. Na cidade de São Paulo, essa tendência deve permanecer, considerando que os preços dos imóveis não sofreram queda nos últimos 10 anos, segundo dados do FipeZap, divulgados em março de 2020, mesmo durante a recessão econômica. Portanto, a Companhia acredita que a Plano & Plano esteja bem posicionada geograficamente para sustentar seu crescimento.

Cidade de São Paulo – Alteração Anual de Preço em Unidade Residencial (%; a.a.)



Fonte: FipeZap

Landbank Estrategicamente Localizado para Atingir os nossos Níveis de Renda Alvos e Pronto para Capturar o Crescimento do Segmento

Possuímos uma robusta reserva de terrenos com VGV potencial estimado em aproximadamente 10 bilhões de reais utilizando nossa metodologia própria, dispersos por todas as regiões da cidade e com localizações privilegiadas, principalmente no que diz respeito a infraestrutura urbana como estações de metrô e ônibus. Estrategicamente posicionado para atender à crescente demanda por habitação da cidade de São Paulo, o nosso banco de terrenos traz ampla vantagem estratégica no mercado de incorporações imobiliárias e nos condiciona a continuar nosso projeto de crescimento com respaldo e qualidade. Dispomos de processos comprovadamente eficientes e um time experiente com capacidade de identificar terrenos estratégicos para desenvolvimento de projetos de nosso segmento, mesmo em áreas consideradas nobres. Acreditamos que nossa reserva de terrenos é capaz de suportar nosso crescimento e aumentar nossa margem, mesmo sem reajuste de preços, capturando valor no novo ciclo de crescimento esperado para o mercado imobiliário paulistano.

Plataforma Única de Soluções Efetivas para Desenvolvimento Imobiliário

Possuímos um modelo vertical de incorporação, que abrange o desenvolvimento do projeto (com planejamento e gestão de custos), a construção e as vendas. O desenvolvimento dos projetos é baseado em processos comprovadamente testados, que asseguram que a execução ocorra conforme planejado desde a identificação do terreno, viabilidade do projeto, até campanhas de marketing e definição da data de lançamento. Atuando em todas as etapas do processo de desenvolvimento, nossa estratégia garante que todos os processos sejam otimizados na cadeia de construção entregando produtos de alta qualidade e atingindo desta forma, a comercialização de aproximadamente 100% dos projetos até a entrega do empreendimento, além de ter resultado na economia acumulada de R\$102 milhões em custos desde 2016.

A Plano & Plano também conta com experiente time de construção, com 334 colaboradores diretos e 1.700 indiretos, com relacionamento de longo prazo. O relacionamento de mais de oito anos com fornecedores (Thyssenkrupp, Atlas, Deca, Otis, Quartzolit, ArcelorMittal, Gerdal, Portital e Cecrisa), garantindo eficácia e padronização de seus processos, otimização da gestão de material e tempo. Esses fatores combinados resultam em um sofisticado e padronizado modelo vertical, com alto índice de satisfação do cliente.

Processos padrão e projetos feitos sob medida

- A Otimização de Processo**
 - ✓ Baixo nível de reparos/trabalhos refeitos
 - ✓ Alta previsibilidade de entregas
 - ✓ Economias em relação ao orçamento

~70% dos projetos entregues antes do previsto e 100% dentro do prazo do contrato
- B Otimização e Utilização da Área Construída**
 - ✓ Custos de construção inferiores aos de vendas por m² construído

~73% Eficiência de projeto
- C Relações Duradouras com Empreiteiras**
 - ✓ Alta qualidade de mão-de-obra
 - ✓ Menor tempo de ensinamento das técnicas da Plano & Plano para novos funcionários

+8 anos de relacionamento com as principais empreiteiras
- D Flexibilidade de construção**
 - ✓ Flexibilidade para adaptar-se sob diferentes demandas de mercado e tipos de terreno

R\$10bi Em terrenos

Técnica de Alvenaria Estrutural

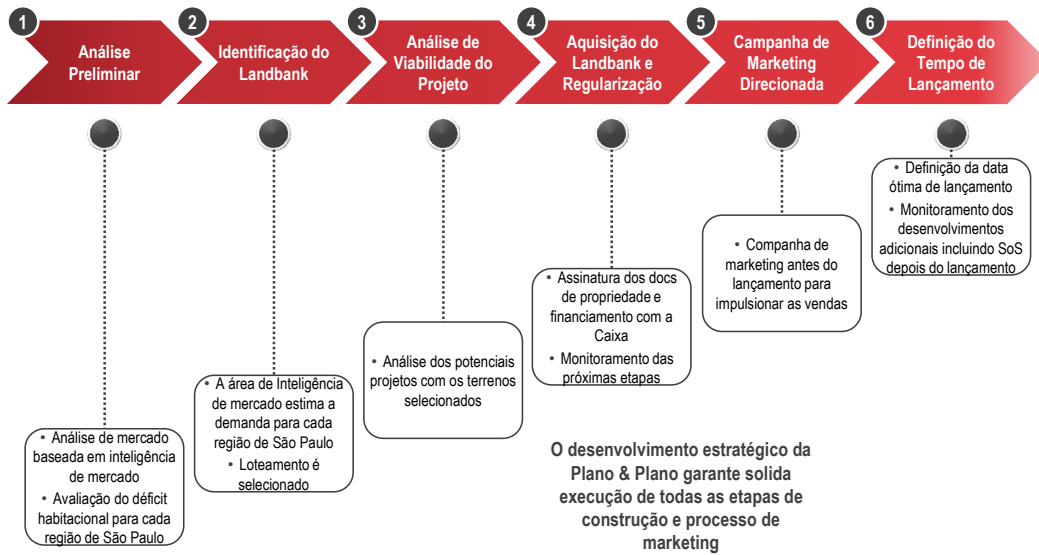
- Padrão de alta qualidade
- Flexibilidade
- Escalável
- Possibilidade de mover para outros segmentos

R\$102 milhões economizados desde 2016

98% de aprovação na 1ª inspeção

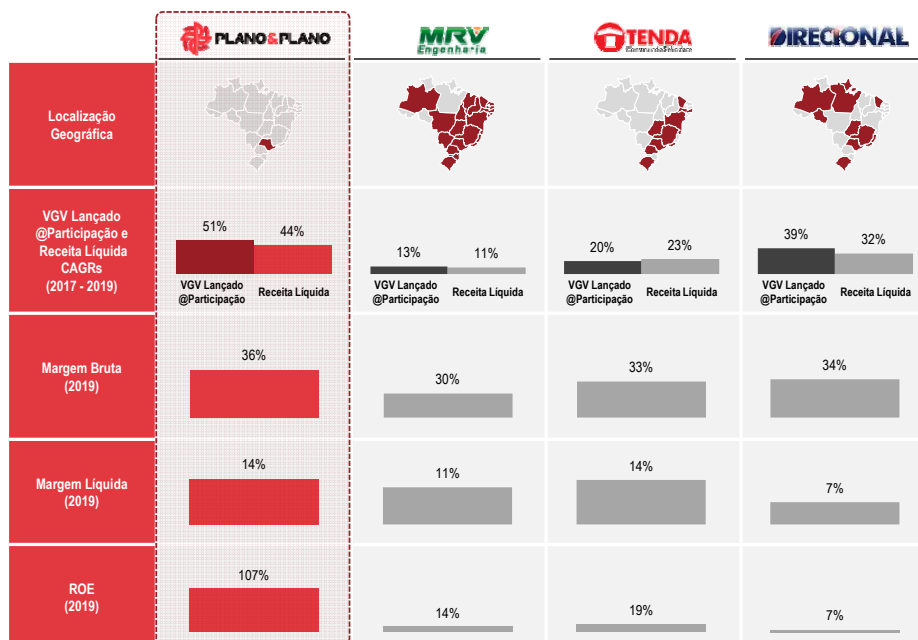
Maior satisfação do cliente com

Processo de desenvolvimento de projeto bem estabelecido em todas as frentes do negócio



Histórico Consistente em Métricas Operacionais e Financeiras

O nosso histórico recente comprova a estabilidade de sua operação que, consistentemente, reporta margem bruta acima de 35% e margem líquida acima de 10% desde 2017. O retorno calculado sobre o patrimônio da Companhia foi de 107% em 2019, significativamente acima de outras empresas do setor, como MRV, Tenda e Direcional, que operam no mesmo segmento e reportaram retornos de 14%, 19% e 7%, respectivamente em 2019 conforme dados divulgados à CVM. Somos também a empresa que mais cresce entre os mesmos comparáveis, apresentando taxa de crescimento anual cumulativa de 44% do VGV lançado, e 51% de crescimento em receita, ambos no período de 2017 a 2019.



Fonte: Companhia

Crítérios de Governança Robustos, Equipe de Gerenciamento Experiente e Patrocínio Referência do Setor

Possuímos um corpo administrativo formado por profissionais com extensa experiência no setor e alta qualificação. Nosso time de gestão possui uma média de mais de 14 anos dedicados à Plano & Plano. Possuímos rígidas práticas de governança corporativa, um conselho administrativo com 2 membros independentes e 4 membros indicados pelos acionistas controladores, sendo um deles indicado pela companhia parceira, CBR. Fundada em 1961, a CBR, uma das maiores e mais respeitadas empresas do setor imobiliário do país, contribui com sua larga experiência na atividade imobiliária e contundente solidez financeira, trazendo assim, ainda mais credenciais para a gestão. A sociedade iniciada em 2006 na forma de uma joint venture com a Plano&Plano, nos traz maior capacidade de crédito, melhoria de critérios de governança e comprovada experiência.

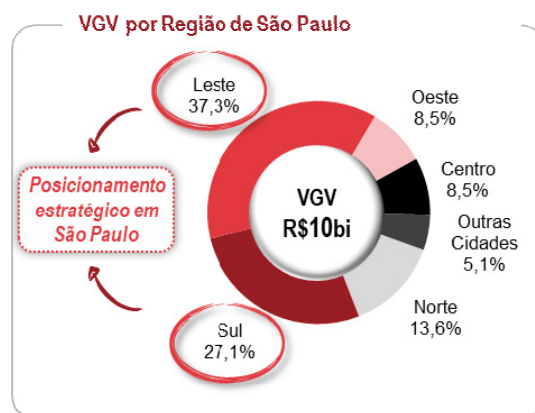
Estratégia

Nossos principais elementos da estratégia são:

Crescimento de Forma Sustentável, com Foco na Região Metropolitana de São Paulo, no Segmento de Baixa Renda

Acreditamos que nosso crescimento deve ser feito de forma sustentável, focado na região metropolitana de São Paulo, o maior mercado imobiliário do Brasil (em termos de VGV vendido), região madura e com alta densidade demográfica. Acreditamos, ainda, que executaremos nossa estratégia de crescimento com base em nosso processo eficiente e nossa experiência na seleção de terrenos, no nosso destacado processo de desenvolvimento, com iniciativas de planejamento e controle de custos, otimização da área construída, vasto relacionamento com prestadores de serviço, flexibilidade para adaptação a diferentes demandas de mercado e tipos de terrenos, com histórico de entrega de empreendimentos, sempre com o rígido cumprimento dos prazos contratados, e qualidade de nossos produtos. Atrelados à força de nossa marca e forte time de vendas, com representantes distribuídos por todas as regiões de São Paulo, e significativo crescimento no canal digital. Adicionalmente, o nosso banco de terrenos, que tem um VGV potencial estimado de R\$10 bilhões, utilizando a nossa metodologia própria, está estrategicamente distribuído por todas as regiões da cidade, favorecendo desta forma, nossa vasta capacidade de distribuição e alcance do nosso potencial cliente consumidor.

VGV por região de São Paulo (%) (junho de 2020)



Fonte: Companhia

Maximização da Rentabilidade dos Projetos com Baixa Exposição de Caixa e Risco

O nosso objetivo principal é maximizar o retorno de nosso investimento. Pretendemos continuar pautando nossa estratégia em tal objetivo, com foco na manutenção do giro de nossos ativos e alta margem de projeto, em linha com nosso desempenho histórico, com base na alta eficiência operacional de nossos processos, desde o lançamento até a entrega física das unidades. Nosso processo de seleção de novos empreendimentos é pautado na rentabilidade projetada dos nossos projetos, garantindo um crescimento com rentabilidade sustentável. Para tanto, continuaremos a executar a seleção de nossos investimentos com rigorosa disciplina, priorizando a qualidade, o baixo desembolso de capital, privilegiando o pagamento de terrenos via permuta, instrumentos estes importantes para a entrega da alta rentabilidade e a mitigação de riscos financeiros. O nosso objetivo é atingir um índice de vendas de 50% (cinquenta por cento) das unidades nos primeiros 6 (seis) meses após o lançamento, com prazo de construção médio de 18 meses, o que nos permite desenvolver nossos empreendimentos com baixa exposição de caixa, resultando em altos retornos sobre o capital empregado.

Manutenção de uma Estrutura de Capital Eficiente ao Crescimento

A execução do nosso plano de crescimento exige baixo capital próprio investido, portanto pretendemos manter estrutura de capital eficiente, via (i) baixo índice de dívida líquida / EBITDA; (ii) manutenção de níveis de liquidez adequados às necessidades de nosso capital de giro; (iii) uso dos recursos do Programa Minha Casa Minha Vida; (iv) controle rigoroso de processos e custos; e (v) alto índice de pagamento de dividendos, atendendo as diretrizes estabelecidas pelos itens anteriores.

Acreditamos que a manutenção de uma estrutura de capital eficiente, com níveis de dívida e caixa vistos como adequados pela nossa administração, nos permitirá a executar o nosso plano de crescimento de maneira sustentável e eficiente no longo prazo, nos posicionando estrategicamente para nos beneficiar de oportunidades de mercado.

Principais Indicadores Financeiros

Abaixo encontram-se os nossos principais indicadores financeiros consolidados para os últimos três exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 e para o período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020:

	Período de seis meses findo em 30 de junho de		Exercício social encerrado em 31 de dezembro de		
	2020	2019	2019	2018	2017
	<i>(Em milhões de reais, exceto %)</i>				
Receita Operacional Líquida	396	338	719	441	314
Lucro Bruto	147	111	255	160	115
Margem Bruta	37,2%	32,8%	35,5%	36,3%	36,7%
Lucro (prejuízo) Líquido	49	44	102	45	39
Margem Líquida.....	12,5%	12,9%	14,2%	10,1%	12,4%
Dívida Líquida ⁽³⁾	114	65	81	32	32
Dívida Bruta.....	352	221	240	220	98

⁽³⁾ Dívida líquida corresponde ao somatório do caixa e equivalente caixa menos empréstimos e financiamentos de curto e longo prazo.

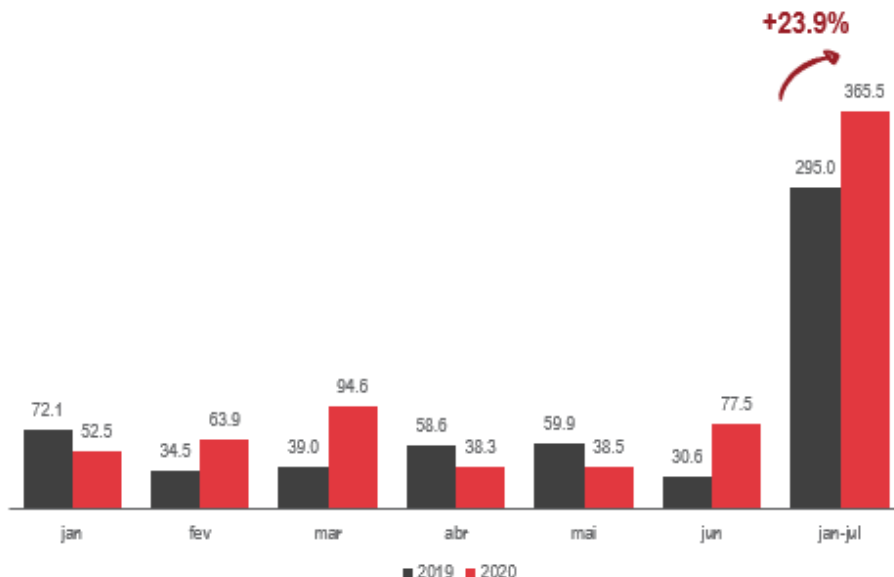
Medidas que Adotamos em Decorência da pandemia do COVID-19

Notadamente surpreendida pela atual crise provocada pela pandemia do COVID-19, reagimos de forma rápida e diligente no sentido de nos proteger contra os efeitos sociais e econômicos produzidos pelo momento.

Dentre eles destacamos a imediata proteção de todos os nossos colaboradores e parceiros, com a introdução de medidas e processos sanitários rígidos para a indispensável proteção da saúde de cada um dos envolvidos.

Além disso, por meio de uma rápida e eficiente integração de nossos processos ao mundo digital, fomos capazes de, mesmo à distância, minimizar os possíveis efeitos econômicos da pandemia do COVID-19. Desta forma, a Companhia alcançou ao final do mês de junho de 2020 vendas líquidas acumuladas anuais 23,9% superiores ao volume de vendas líquidas acumuladas no mesmo período em 2019. Além disso, a Companhia conseguiu atingir a marca de 51% dos seus novos contratos de venda no mês junho de 2020, assinados de forma digital, via DocuSign, além de 37% das vendas originada pelos canais digitais, entre os meses de janeiro a junho de 2020.

Comparação de vendas mês a mês no período de COVID-19 (R\$MM)



Fonte: Companhia

Intensificação do reforço de seu caixa, renegociações de seus contratos de aluguel, ajustes nos prazos e pagamentos de seus terrenos, continuidade dos processos de repasse de clientes por meio de novos processos ajustados junto à CAIXA, manutenção das atividades de construção de todos os seus canteiros de obra e consequente preservação de todos os empregos e seus respectivos salários, foram algumas das importantes ações que nos projetam para um ano de 2020 com a convicção de que, apesar das adversidades, o seu negócio prova sua resiliência e alta capacidade de crescimento e projeção.

Por se tratar de fato sem precedentes na história recente, ainda é incerto prever a extensão dos danos causados pela pandemia de COVID-19 em âmbitos sociais, econômicos, políticos e culturais. Na data deste Prospecto, além das ponderações feitas nos itens 5.6 e 10.9 do Formulário de Referência, no anexo X deste Prospecto Preliminar, não é possível assegurar a extensão dos impactos da COVID-19, tampouco é possível assegurar se, futuramente, tal avaliação será prejudicada ou a extensão de tais prejuízos, ou que não haverá incertezas materiais na capacidade da Companhia continuar operando nossos negócios.

Breve Histórico e Estrutura Societária

Com a atuação da Plano & Plano Construções e Empreendimentos Ltda. no mercado de médio e alto padrão ("MAP"), a companhia foi fundada em 1997 por Rodrigo Luna com o objetivo de se tornar uma das mais importantes empresas do setor imobiliário brasileiro. Ainda no mesmo ano, a empresa realizou sua primeira alteração contratual com a chegada de seu novo sócio Rodrigo Fairbanks von Uhlendorff.

Em 2006 formou uma *joint venture* com a Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e assim nasceu a Plano & Plano Construções e Participações Ltda. A associação com a Cyrela trouxe a condição de um extenso intercâmbio de conhecimento e, ainda mais, um robusto incremento na capacidade financeira e de crédito.

Já em 2016, por conta de uma reestruturação acionária entre os próprios sócios, nasce a Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário Ltda. ("Companhia"), que passou a ser a responsável por todas as operações da empresa desde então. A Companhia conquistou uma posição de destaque e liderança no competitivo mercado Paulista.

A Companhia é uma das maiores e mais reconhecidas empresas do setor habitacional de baixa renda do Brasil, (vide premiações indicadas abaixo). De acordo com o ranking Top Imobiliário realizado pelo jornal O Estado de São Paulo, a Companhia foi considerada a maior incorporadora da região metropolitana de São Paulo do ano de 2018, cuja métrica inclui unidades lançadas, os respectivos VGVs (valor geral de vendas) e número de torres lançadas.

A experiência adquirida ao longo dos anos tem sido fundamental para enfrentar esse difícil momento que estamos vivendo em função da pandemia do COVID 19. Para mais informações sobre os impactos da pandemia da COVID-19, vide itens 4.1, 4.2, 5.5, 5.6, 10.1 e 10.9 do Formulário de Referência.

A Companhia tem como propósito fazer sempre mais e melhor. Para cuidar da comercialização de seus produtos, a Plano & Plano possui sua empresa de vendas própria, a Plano & Vendas, que com foco e grande *expertise*, já é considerada uma das 10 maiores imobiliárias de São Paulo, também reconhecendo este, conforme os prêmios concedidos pelo ranking do Top Imobiliário descrito abaixo.

A Companhia apresenta abaixo uma breve cronologia de suas realizações ao longo dos anos:

- 1997: nasce, em São Paulo, a Plano & Plano, focada nas atividades de prestação de serviços de engenharia e construção para o segmento de alto padrão;
- 1998: em parceria com o Inocoop-SP, a Companhia inicia a construção de 12 torres residenciais na zona norte de São Paulo;
- 2000: a empresa recebe a Certificação ISO9001;
- 2001: início da parceria com a Caixa Econômica Federal para a modalidade de crédito associativo;
- 2002: a Companhia entrega cerca de 580 unidades residenciais e expande suas atividades para o interior de São Paulo;
- 2004: mostrando inovação na solução de *funding*, a Companhia cria primeiro *case* de sucesso de repasse na planta com agente financeiro privado, o Vero City América, um produto voltado à classe média, que foi estruturado por meio de inovador produto financeiro; nesse mesmo ano, a Companhia participa da construção da Fundação Cafu, sua primeira grande ação social;
- 2005: importantes aquisições de *landbank* e a empresa inaugura sede nova na região da Avenida Berrini, na capital paulista;
- 2006: início da *joint venture* com a Cyrela Brazil Realty;
- 2008: início das atividades da Companhia no Rio Grande do Norte;
- 2009: adesão ao programa federal de habitação popular “Minha Casa, Minha Vida”;
- 2011: mais de 2.900 unidades de produtos supereconômicos entregues, o que foi um grande marco na história da Companhia;
- 2012: diversificação de portfólio e início das operações de venda direta, por meio da Plano&Vendas Consultoria de Imóveis Ltda. (“Plano&Vendas”); estabelece-se um novo método construtivo voltado aos produtos supereconômicos;
- 2013: realizado pelo jornal O Estado de S.Paulo, em parceria com o Secovi, o Top Imobiliário premia pela primeira vez a Companhia, classificando-a como a 8ª construtora de melhor desempenho no ano de 2012;
- 2014: o Top Imobiliário premia pela segunda vez a Companhia, classificando-a como a 3ª construtora e 9ª incorporadora de melhor desempenho no ano de 2013;
- 2015: *case* de sucesso Inspire Barueri, com mais de 30 mil visitas ao *stand* de vendas, 19 mil ligações, 400 mil acessos *online* e mais de 1.900 unidades vendidas em um único empreendimento;
- 2016: pelo quarto ano consecutivo a Companhia figura entre as 10 mais expressivas empresas de construção do Brasil no prêmio Top Imobiliário;
- 2017: a Companhia conquista um novo marco, sendo premiada nas 3 categorias da 24ª edição do Prêmio Top Imobiliário ao mesmo tempo – 7º lugar como Vendedora, 2º lugar como Incorporadora e recebendo destaque na primeira posição do *ranking* como Construtora. Além disso, sobe 15 posições no *Ranking* ITC das 100 Maiores Construtoras do País, conquistando a 10ª posição. O *ranking* da Engenharia Brasileira, desenvolvido pela revista O Empreiteiro, também apontou a Companhia como a maior construtora do ramo imobiliário da região metropolitana de São Paulo;
- 2018: a Companhia figura novamente nas três categorias do Top Imobiliário, recebendo o segundo lugar como Incorporadora e como Construtora; o *Ranking* das 100 Maiores Construtoras do País, do ITC, dessa vez elege a empresa como a primeira da região Sudeste e a quarta maior construtora do Brasil;
- 2019: revelando consistência nos negócios, a Companhia mostra sua liderança consolidada no maior e mais rico mercado do país, a região metropolitana de São Paulo, e é indicada mais uma vez como vencedora no Top Imobiliário nas três categorias: 1º lugar como Incorporadora, 2º lugar como Construtora e 4º lugar em vendas, por meio de sua empresa própria, a Plano & Vendas;
- 2020: mesmo com a crise da pandemia do COVID-19, a Companhia prova a resiliência de seu negócio, e mostra um crescimento de 23,9% em suas vendas líquidas, no acumulado até junho de 2020, se comparado ao mesmo período do ano anterior.

Na data deste Prospecto, o nosso capital social é composto de 200.000.000 (duzentos milhões) de ações ordinárias, nominativas, escriturais. O organograma abaixo apresenta nossa atual estrutura societária:



O atual acordo de acionistas da Companhia foi celebrado entre (i) Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações; (ii) o Sr. Rodrigo Uchoa Luna; (iii) o Sr. Rodrigo Fairbanks von Uhlendorff; e (iv) como interveniente anuente, a Companhia.

Principais fatores de risco relacionados à companhia

Abaixo se encontram descritos os cinco principais fatores de risco relativos a nós, os quais não são os únicos fatores de risco relevantes e devem ser analisados em conjunto com as informações constantes deste Prospecto Preliminar, em especial do Formulário de Referência, no Anexo X, página 337, deste Prospecto, sobretudo no item “4.1. e 4.2. Fatores de Risco”, e com as informações constantes da seção “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações”, na página 95 deste Prospecto.

O surto de doenças transmissíveis no Brasil e/ou no mundo, a exemplo da pandemia declarada pela Organização Mundial de Saúde (OMS) em razão da disseminação do coronavírus (COVID-19), provocou e pode continuar provocando um efeito adverso em nossas operações, inclusive paralisando integralmente ou parcialmente os nossos canais de venda. A extensão da pandemia do COVID-19, a percepção de seus efeitos, ou a forma pela qual tal pandemia impactará nossos negócios depende de desenvolvimentos futuros, que são altamente incertos e imprevisíveis, podendo resultar em um efeito adverso relevante em nossos negócios, condição financeira, resultados das operações e fluxos de caixa e, finalmente, nossa capacidade de continuar operando nossos negócios.

Surto ou potenciais surtos de doenças podem ter um efeito adverso nas nossas operações. Historicamente, algumas epidemias e surtos regionais ou globais, como as provocadas pelo zika vírus, pelo vírus ebola, pelo vírus H5N5 (popularmente conhecida como gripe aviária), a febre aftosa, pelo vírus H1N1 (influenza A, popularmente conhecida como gripe suína), a síndrome respiratória do oriente médio (MERS) e a síndrome respiratória aguda grave (SARS), afetaram determinados setores da economia dos países em que essas doenças se propagaram.

A Organização Mundial de Saúde (“OMS”) declarou, em 11 de março de 2020, o estado de pandemia em razão da disseminação global da doença coronavírus (COVID-19). Na prática, a declaração significou o reconhecimento pela OMS de que, desde então, o vírus se disseminou por diversos continentes com transmissão sustentada entre as pessoas. A declaração da pandemia da COVID-19 desencadeou severas medidas restritivas por parte de autoridades governamentais no mundo todo, a fim de tentar controlar o surto, resultando em medidas restritivas relacionadas ao fluxo de pessoas, incluindo quarentena e lockdown, restrições a viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho.

No Brasil, alguns estados e municípios, incluindo das localidades em que operamos, seguiram essas providências, adotando medidas para impedir ou retardar a propagação da doença, como restrição à circulação e o isolamento social. Além disso, essas medidas influenciaram o comportamento da população em geral, inclusive dos clientes da Companhia, resultando na acentuada queda ou até mesmo na paralisação das atividades de companhias de diversos setores, incluindo o setor imobiliário, bem como na redução drástica de consumo e aumento do desemprego. Essas medidas podem permanecer em vigor por um período significativo de tempo.

Qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas ou que demande políticas públicas de restrição à circulação de pessoas e/ou de contato social pode ter um impacto adverso nos nossos negócios, bem como na economia brasileira. Nesse sentido, surtos de doenças também podem (i) impossibilitar que nossos funcionários se dirijam às nossas instalações (incluindo por prevenção ou por contaminação em larga escala de nossos colaboradores), o que prejudicaria o regular desenvolvimento dos nossos negócios, (ii) impactar significativamente a nossa cadeia de fornecimento de materiais, equipamentos proteção individual ou as operações dos nossos prestadores de serviços se as suas operações forem

interrompidas, encerradas temporariamente ou se eles enfrentarem falta de funcionários ou sofrerem os efeitos de um agravamento ou uma nova onda de disseminação da COVID-19.

Em razão dos impactos do COVID-19 deixamos de promover ações de publicidades presenciais relativas à comercialização de nossas unidades imobiliárias e tivemos que aumentar os investimentos em publicidade digital. Ainda não é possível avaliar como tais mudanças realizadas irão impactar em nossas vendas. Além disso, houve gastos (e poderá haver gastos adicionais) com medidas de segurança em nossos canteiros de obras para resguardar a saúde de nossos colaboradores que podem resultar em aumento de nossas despesas e redução de sua produtividade.

Ainda, podemos tomar outras ações adicionais, conforme exigido pelas autoridades governamentais ou que determinarmos que são do melhor interesse de nossos funcionários, clientes e parceiros de negócios. Não há certeza de que essas medidas serão suficientes para atenuar os riscos apresentados pela pandemia do COVID 19 ou, de outra forma, serão satisfatórias para as autoridades governamentais.

Os efeitos decorrentes dos eventos da pandemia do COVID-19 são contínuos e, portanto, continuaremos avaliando a evolução dos seus efeitos em nossas receitas, ativos, negócios e perspectivas, incluindo qualquer possível impacto sobre nossa capacidade de continuar operando nossos negócios. Até a data deste Prospecto, não há informações adicionais disponíveis para que pudéssemos realizar uma avaliação a respeito do impacto do surto do COVID-19 em nossos negócios, além daquelas apresentadas no item 4.1 e nos itens 7.1, 10.1, e 10.9 do Formulário de Referência.

Dessa forma, a extensão em que o surto do COVID-19 poderá afetar nossos negócios, condição financeira, resultados operacionais ou fluxos de caixa dependerá de desenvolvimentos futuros, que são altamente incertos e imprevisíveis, incluindo, entre outros, a duração e a distribuição geográfica do surto, sua gravidade, as ações para conter o vírus ou enfrentar seu impacto e com que rapidez e até que ponto as condições econômicas e operacionais normais podem ser retomadas. Mesmo depois que o surto do COVID-19 diminuir, podemos continuar a ter impactos adversos relevantes em nossos negócios (a título exemplificativo: impactos na entrega das obras, redução de vendas, redução de nosso caixa, aumento no endividamento da Companhia e/ou adiamento dos cronogramas de lançamento de empreendimentos, entre outros) como resultado de seu impacto econômico global, incluindo qualquer recessão, desaceleração econômica ou aumento nos níveis de desemprego que ocorreu ou pode ocorrer no futuro, o que pode diminuir a demanda na compra de nossos empreendimentos. Os impactos da pandemia da COVID-19 também podem precipitar ou agravar os outros riscos informados neste Formulário de Referência.

Por fim, a Companhia não consegue garantir que outros surtos de doenças não acontecerão. E, caso aconteçam, a Companhia não consegue garantir que será capaz de tomar as providências necessárias para impedir um impacto negativo em seus negócios de dimensão igual ou até superior ao impacto provocado pela pandemia do COVID-19, agravando os riscos aos quais a Companhia está sujeita.

Dessa forma, dependendo da extensão e duração de todos os efeitos descritos acima em nossos negócios e operações e nos negócios e operações de nossos fornecedores, nossos custos podem aumentar, incluindo nossos custos para tratar da saúde e segurança do nosso pessoal e nossa capacidade de obter certos suprimentos ou serviços podem ser restringidos, o que poderá impactar de forma adversa as nossas operações.

A receita da Companhia advém principalmente de financiamentos contratados junto à Caixa Econômica Federal no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação, principalmente dentro do Programa Minha Casa Minha Vida, e falhas na implementação ou mudanças significativas, dentre outros, em referido sistema ou no programa poderão afetar adversamente a Companhia.

Os negócios da Companhia são principalmente voltados para a construção de unidades residenciais no valor de até R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais), financiadas no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação ("SFH") (a) enquadrados no programa habitacional do governo federal Minha Casa Minha Vida ("Programa Minha Casa Minha Vida"), principalmente; ou (b) elegíveis a financiamento pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo ("SBPE"). No exercício de 2019, 98% (noventa e oito por cento) das unidades comercializadas tinham valor até R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais). O Programa Minha Casa Minha Vida inclui unidades residenciais para famílias com renda familiar mensal bruta de (i) até R\$1.800,00 (mil e oitocentos reais) na Faixa 1; (ii) até R\$2.600,00 (dois mil e seiscentos reais) na Faixa 1,5; (iii) até R\$4.000,00 (quatro mil reais) na Faixa 2; e (iv) até R\$7.000,00 (sete mil reais) na Faixa 3. Atualmente a Companhia atua na Faixa 1,5, Faixa 2 e Faixa 3, com concentração na Faixa 2. No período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020, a receita bruta proveniente do Programa Minha Casa Minha Vida foi de, aproximadamente, R\$404,0 milhões, representando aproximadamente 99,26% do total de receita bruta da Companhia no período. Portanto, uma parcela significativa da receita da Companhia está vinculada ao SFH, principalmente dentro do Programa Minha Casa Minha Vida, e falhas na implementação, suspensão, interrupção ou mudança significativa em referido sistema ou no programa poderão afetar adversamente a Companhia.

A Companhia não pode prever e não tem controle sobre as mudanças a que está sujeito o Programa Minha Casa Minha Vida, inclusive em razão de eventuais alterações nas políticas públicas de habitação. Em 2015 houve alteração nos critérios da Faixa 1 do Programa Minha Casa Minha Vida, quando foi fixado o teto de renda familiar mensal em R\$1.800,00 (mil e oitocentos reais) e não mais em 3 (três) salários mínimos. Em 2019, o Programa Minha Casa Minha Vida passou por revisões que restringiram a contratação de empreendimentos na Faixa 1,5, tais como o limite de unidades por empreendimento destinadas a esta faixa (até 50% das unidades ou 150 unidades, o que for menor). Revisões como estas podem reduzir a capacidade da Companhia em participar em uma determinada faixa do Programa Minha Casa Minha Vida, o que pode afetar adversamente a Companhia.

Ainda, para que a Companhia esteja apta a construir e comercializar unidades imobiliárias enquadradas no Programa Minha Casa Minha Vida, impõe-se que a Companhia obtenha ou mantenha válido a certificação positiva de análise de risco, conhecido como GERIC, expedida pela Caixa Econômica Federal e principal financiadora do Programa Minha Casa Minha Vida. Para a expedição do GERIC a Caixa Econômica Federal realiza sua análise através de modelos de mensuração de risco que consideram módulos socioeconômicos, financeiros e reputacionais. Neste sentido, a eventual não obtenção do GERIC ou a não manutenção de sua validade em decorrência da análise negativa da Caixa Econômica Federal pode ter um efeito adverso para a Companhia e prejudicar seu plano de crescimento e negócios no contexto do Programa Minha Casa Minha Vida.

As atividades da Companhia dependem da disponibilidade de financiamento para suprir suas necessidades de capital de giro e seu crescimento futuro poderá exigir capital adicional, que pode não estar disponível ou, caso disponível, poderá não ter condições satisfatórias, tendo impacto adverso na Companhia.

As operações da Companhia exigem volumes significativos de capital para suprir suas necessidades de capital de giro para aquisição dos terrenos e financiamento da construção dos seus empreendimentos. A Companhia depende dos financiamentos bancários e do caixa gerado por suas operações para atender suas necessidades de capital. A Companhia pode ser obrigada a captar novos recursos por meio da emissão de ações, de títulos de dívida ou de empréstimos bancários, para aquisição de terrenos e financiamento da construção de seus empreendimentos, tendo em vista o crescimento e desenvolvimento futuros de suas atividades. Mudanças nas regras do SFH e do Programa Minha Casa Minha Vida ou a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento ou, ainda, um aumento dos custos de tais recursos pode afetar adversamente a capacidade da Companhia de custear suas necessidades de capital. A Companhia não pode garantir que suas atividades gerarão fluxo de caixa operacional suficiente para atender as suas necessidades de capital e a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento ou, ainda, um aumento dos custos de tais recursos podem afetar adversamente a capacidade da Companhia de custear suas atividades. Esse risco pode ser acentuado em virtude da pandemia de COVID-19, a qual pode impor dificuldades adicionais para obtenção de novos financiamentos junto a instituições financeiras restrições de caixa, o que poderá comprometer o cumprimento das obrigações financeiras da Companhia com terceiros, inclusive fornecedores, e, por conseguinte afetar de forma adversa seus negócios e sua condição financeira. Futuros instrumentos de empréstimo como linhas de crédito, podem conter cláusulas mais restritivas, principalmente devido à recente crise econômica em razão da pandemia do COVID-19 e à falta de disponibilidade de crédito e/ou podem exigir que a Companhia tenha que onerar ativos como garantia dos empréstimos tomados. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias para a Companhia pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros de suas atividades, sua situação financeira e resultados operacionais e, conseqüentemente, o preço de suas ações.

A Companhia pode não ser capaz de manter ou aumentar o seu histórico de crescimento, o que poderá impactar adversamente a Companhia.

A Companhia pretende continuar a expandir suas atividades nos mercados em que atua, e possivelmente em novos mercados em que ainda não está presente, para aproveitar oportunidades de crescimento de mercado existentes e potenciais. A Companhia pode não ser capaz de aumentar ou manter níveis similares de crescimento no futuro e seus resultados operacionais nos últimos períodos ou exercícios sociais não são indicativos do seu desempenho futuro. Caso a Companhia não seja capaz de crescer e manter um índice composto de crescimento anual satisfatório, sua situação e resultados financeiros poderão ser adversamente afetados. O crescimento interno da Companhia exigiu, e talvez continue a exigir, uma considerável adaptação em seus negócios, especialmente em seus controles internos, produtividade e recursos administrativos, técnicos, operacionais e financeiros. O crescimento adicional e a expansão nos mercados atuais e eventualmente em novos mercados poderão resultar na necessidade de novas adaptações dos recursos da Companhia e depender substancialmente de sua capacidade de implementar e gerir a expansão desses recursos. Caso a Companhia não responda de modo rápido e adequado a tal expansão e necessidade de adaptação, a Companhia poderá ser adversamente afetada.

Companhia pode não ser capaz de manter o mesmo ritmo de crescimento de vendas, o que poderá afetar adversamente a Companhia.

A Companhia não pode garantir que será capaz de manter nosso ritmo de crescimento de incorporações ou vendas, por estar sujeita a diversos fatores que podem impactar o andamento das operações, quais sejam: (i) sua capacidade de prever e responder às novas tendências de consumo em tempo hábil, de forma a manter um nível correto de empreendimentos em andamento, bem como manter adequada capacidade logística, pois um nível de empreendimentos em andamento inferior à demanda poderá ocasionar perdas de vendas; (ii) sua capacidade de atrair novos clientes e manter os atuais; (iii) a confiança do consumidor na Companhia, pois um declínio nesta percepção pode levar o consumidor a priorizar concorrentes em detrimento da Companhia; (iv) situação econômica nas áreas onde nossos empreendimentos estão localizadas, pois um cenário adverso pode impactar negativamente a demanda pelos produtos oferecidos pela Companhia; (v) mudanças em nossas políticas de crédito, propaganda e *marketing*, que se não forem assertivas podem influenciar negativamente a propensão do consumidor a comprar os empreendimentos da Companhia; e (vi) concorrência que pode utilizar de práticas, como uma precificação abaixo do usualmente visto no mercado, prejudicando o crescimento das vendas da Companhia.

A Companhia não tem controle total sobre esses fatores e nossos esforços para gerenciá-los podem ser insuficientes para manter seu desempenho de vendas, o que poderá afetar a Companhia adversamente.

Eventos Subsequentes

Em 24 de agosto de 2020, nossa Administração aprovou a emissão das demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas e autorizou sua divulgação. Identificamos e comentamos abaixo os eventos subsequentes que constaram nas últimas demonstrações financeiras divulgadas por nós.

Revogação da distribuição de dividendos intermediários

Conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 1º de julho de 2020, em complemento à distribuição de R\$75 milhões do lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2019, os acionistas aprovaram a distribuição de dividendos com base nas demonstrações financeiras da Companhia referentes ao primeiro semestre encerrado em 30 de

junho de 2020, no valor total de R\$100 milhões à conta de reserva de lucros. O pagamento aos acionistas destes dividendos aprovados seria realizado pela Companhia até 15 de dezembro de 2020. Entretanto, conforme deliberado em Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 21 de agosto de 2020, os acionistas decidiram revogar a mencionada distribuição de dividendos intermediários, tornando sem efeito a distribuição de dividendos no montante total de R\$100 milhões anteriormente deliberada e aprovada na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada no dia 1º de julho de 2020 (uma vez que não havia sido paga).

Aumento de capital social

Na mesma Ata de Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 1º de julho de 2020, resolveram os acionistas aumentar o capital social da Companhia no montante de R\$60,2 milhões, 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.

Desdobramento de ações

Conforme deliberação da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 21 de agosto de 2020, foi aprovado o desdobramento das 10.000 (dez mil) 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. 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.

Celebração de instrumento particular de mútuo

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 milhões (sem a necessidade de elaboração de outros Instrumentos Particulares de Mútuo). Sobre os recursos transferidos incidirão juros de 100% da variação do CDI (Certificado de Depósito Interbancário) ao mês, vigorando por prazo indeterminado.

Impacto COVID-19

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, muito governos, incluindo o Brasil, adotaram medidas restritivas e de isolamento social, que podem causar efeitos na economia global em virtude da paralização 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 seus 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 seus escritórios. Com isso, a Companhia se manteve ativa no cumprimento de tarefas e metas. Pesquisa realizada pela área interna de marketing da Companhia demonstrou ainda que 91,5% dos seus funcionários acredita que o fato de a Companhia ter 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 stands e plantões de vendas da Companhia. Dessa forma, todos os atendimentos foram centralizados no atendimento eletrônico.

Nos escritórios da Companhia, que eventualmente ainda recebiam circulação de pessoas e algumas atividades presenciais, foi reforçada a higienização dos ambientes, foram incluídos pontos de disponibilização de álcool gel, barreira de proteção na recepção (que é responsável pelo relacionamento com prestadores de serviços externos), foram distribuídas máscaras faciais e todos realizavam a checagem de temperatura corporal ao adentrar os ambientes.

Cuidados nos canteiros de obras

Como a construção civil foi considerada atividade essencial à economia, os canteiros de obras da Companhia 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, foram afastados todos os colaboradores pertencentes ao grupo de risco (acima de 60 anos ou com comorbidades) e foi dado início a uma campanha interna de conscientização, que contemplou cartazes, comunicados e palestras ao ar livre sobre a prevenção da doença. Foram suspensos os 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;

- Disponibilização de álcool gel e lavatórios, com água, sabão e papel toalha, para facilitar a higienização das mãos;
- Verificação da temperatura de cada funcionário na entrada e durante o dia, caso necessário (aqueles com estado febril igual ou acima de 37,5°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, foram adquiridos 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.

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 em 10 de junho de 2020. Para tal, as lojas da Companhia foram readequadas para receber com segurança clientes e colaboradores, realizando somente atendimentos previamente agendados, com no máximo dois clientes por vez, para evitar aglomeração no local.

Além disso, foram ajustados os espaços para a observância de 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% foram instalados em diversos pontos das lojas da Companhia para higienização das mãos, com medição da temperatura corporal no acesso às lojas, os clientes passam por tapetes sanitizantes, e foram redobradas todas as medidas de sanitização de copas, banheiros, maçanetas, mesas de atendimento e trabalho, piso, computadores, telefones e balcões de recepção e simulação. Foi determinado, ainda, que a máscara semi-facial é de uso obrigatório durante toda a permanência nos espaços da Companhia.

Vendas e Inadimplência

Nos primeiros três meses de 2020, as vendas brutas de unidades somaram 1.316 apartamentos, 29% superior às 1.020 unidades vendidas no mesmo período do ano de 2019. Em consequência das medidas de distanciamento social e queda da confiança do consumidor a partir do final de março de 2020, as vendas de unidades tiveram uma queda em abril e se recuperaram gradualmente nos meses de maio e junho. Em abril de 2020 as vendas brutas de unidades caíram 34,4% comparado ao mesmo mês do ano anterior. Em maio de 2020 essa queda foi menor, alcançando a marca de menos 26,7%. Já em junho de 2020 com os esforços de vendas digitais e a reabertura parcial dos stands de vendas, o número de unidades vendidas cresceu 57,1% comparado ao junho de 2019. No acumulado do semestre as vendas brutas de unidades cresceram 10,5%. Apesar da queda de vendas no segundo trimestre, a administração da Companhia manteve as metas de lançamentos e vendas para o ano de 2020.

A Companhia acompanha mensalmente o atraso de pagamentos de seus clientes e verificou-se que nos primeiros seis meses do ano não houve aumento do índice de valor em R\$ (reais) atrasado acima de trinta dias sobre o valor total da carteira devida pelos clientes (no pró-soluto). De janeiro a junho de 2020 o índice mensal de atraso acima de 30 dias foi respectivamente de 10,3%, 10,1%, 9,1%, 8,8%, 8,6% e 7,3%. Na realidade o índice de junho de 2020 foi o mais baixo do ano. 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 dos primeiros seis meses de 2020 foi de aproximadamente R\$17,5 milhões.

Ressalta-se que apesar dos índices de distratos sobre vendas terem caído nos últimos três semestres (20% no 1º semestre de 2019; 12% no 2º semestre de 2019; e 11% no 1º semestre de 2020), não é possível afirmar que não haverá impacto nos distratos motivados pelos efeitos da pandemia de Covid 19, uma vez que o prazo médio de distratos é de noventa dias. Ainda é possível haver algum efeito nos distratos nos 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\$25.000,00 (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.

A Companhia também se solidarizou 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\$30.000,00 (trinta mil reais), que serão revertidos, também, em cestas básicas.

IDENTIFICAÇÃO DA COMPANHIA, ACIONISTAS VENDEDORES, COORDENADORES DA OFERTA, CONSULTORES E AUDITOR INDEPENDENTE

Para fins do disposto no Item 2 do anexo III da Instrução CVM 400, esclarecimentos sobre a Companhia e a Oferta, bem como este Prospecto, poderão ser obtidos nos seguintes endereços:

Companhia e Acionistas Vendedores Pessoas Físicas

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Rua Samuel Morse, nº 74, conjunto nº 132,
parte, Brooklin
CEP 04576-060, São Paulo – SP
At.: Sr. João Luis Ramos Hopp
Tel.: +55 (11) 4095-7332
Website: www.planoelplano.com.br

Coordenador Líder e Agente Estabilizador

Banco Itaú BBA S.A.

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º, 3º
(parte), 4º e 5º andares
CEP 04538-132, São Paulo - SP
At.: Sra. Renata Dominguez
Tel.: +55 (11) 3708-8876
Website: www.itaub.com.br

Coordenador da Oferta

Banco Bradesco BBI S.A.

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309,
10º andar, Vila Nova Conceição
CEP 04543-011, São Paulo – SP
At.: Sr. Glenn Mallett
Tel.: +55 (11) 2169-4672
Website: www.bradescobbi.com.br

Caixa Econômica Federal

Avenida Paulista, nº 2.300, 14º andar
CEP 01310-300, São Paulo, SP.
At.: Sr. João Paulo Vargas da Silveira
Telefone: +55 (11) 3236-8236
Website: www.caixa.gov.br

Consultores Legais Locais dos Coordenadores da Oferta

Demarest Advogados

Avenida Pedroso de Moraes, nº 1.201
CEP 05419-001, São Paulo – SP
At.: Srs. Thiago Giantomassi e Sr. João Paulo
Minetto
Tel.: +55 (11) 3356-1656 ou 3356-1626
Website: www.demarest.com.br

Acionista Vendedor Cyrela

Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos

Rua do Rocio, nº 109, 2º andar, sala 1
CEP 04552-000, São Paulo – SP
At.: Sr. Miguel Maia Mickelberg e Sr. Iuri
Zanutto de Jesus Campos
Tel.: +55 (11) 3018-7043
Website: <https://cyrela.com.br>

Coordenador da Oferta

Banco BTG Pactual S.A.

Av. Brigadeiro Faria Lima nº 3.477, 9º andar
CEP 04538-133, São Paulo – SP
At.: Sr. Fabio Nazari
Tel.: +55 (11) 3383-2000
Website: www.btgpactual.com

Coordenador da Oferta

Banco Morgan Stanley S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600,
6º e 8º andares
CEP 04538-132, São Paulo – SP
At.: Sr. Eduardo Mendez
Tel.: +55 (11) 3048-6000
Website: www.morganstanley.com.br

Consultores Legais Locais da Companhia e dos Acionistas Vendedores

Cescon, Barriou, Flesch & Barreto Advogados

Rua Funchal, nº 418, 11º andar
CEP 04551-060, São Paulo – SP
At.: Srs. Alexandre Barreto e Daniel Laudisio
Tel.: +55 (11) 3089-6500
Website: www.cesconbarriou.com.br

**Consultores Legais Externos dos
Coordenadores da Oferta**

Norton Rose Fulbright US LLP

1301 Avenue of the Americas, New York, NY
10019-6022, United States

At.: Sr. George Baptista

Tel.: +1 212 318 3071

Website: www.nortonrosefulbright.com

**Consultores Legais Externos da
Companhia e dos Acionistas Vendedores**

Paul Hastings LLP

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 2041,
Torre D, 21º andar

CEP 04543-011, São Paulo – SP

At.: Sr. Jonathan E. Kellner / Sr. David

Flechner

Tel.: +55 (11) 4765-3009

Website: www.paulhastings.com

Auditor Independente da Companhia

Grant Thornton Auditores Independentes

Av. Engenheiro Luís Carlos Berrini, nº 105 -
12º Andar

CEP 04571-010, São Paulo – SP

At.: Sra. Maria Aparecida Regina Cozero Abdo

Tel.: +55 (11) 3886-5100

Website: www.grantthornton.com.br

Declaração de Veracidade das Informações

A Companhia, os Acionistas Vendedores e o Coordenador Líder prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, as quais se encontram nos Anexos V, VI e VII, nas páginas 155, 159 e 167, respectivamente, deste Prospecto.

SUMÁRIO DA OFERTA

O presente sumário não contém todas as informações que o potencial investidor deve considerar antes de investir nas Ações. O potencial investidor deve ler cuidadosa e atentamente todo este Prospecto, principalmente as informações contidas nas seções "Principais Fatores de Risco Relacionados à Companhia" "Fatores De Risco Relacionados à Oferta E Às Ações" e nas páginas 18 e 95, respectivamente, deste Prospecto e nos itens "4.1 e 4.2. Fatores de Risco" do nosso Formulário de Referência, no Anexo X, página 366, deste Prospecto, e nas Demonstrações Financeiras da Companhia e respectivas notas explicativas, no Anexo VIII e IX, páginas 173 e 249, deste Prospecto, para melhor compreensão das atividades da Companhia e da Oferta, antes de tomar a decisão de investir nas Ações.

Acionistas Vendedores.	A Cyrela e os Acionistas Vendedores Pessoas Físicas, em conjunto.
Acionistas Vendedores Pessoas Físicas	Rodrigo Uchoa Luna e Rodrigo Fairbanks von Uhlendorff.
Ações	Ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, de emissão da Companhia, todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames.
Ações Adicionais	A quantidade de Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Suplementares) poderá, a critério da Companhia e dos Acionistas Vendedores, em comum acordo com os Coordenadores da Oferta, ser acrescida em até 20% (vinte por cento) do total de Ações inicialmente ofertadas (excluídas as Ações Suplementares), ou seja, em até 12.766.000 (doze milhões, setecentas e sessenta e seis mil) Ações de emissão da Companhia e de titularidade dos Acionistas Vendedores, na proporção indicada na seção "Quantidade, montante e recursos líquidos", na página 48 deste Prospecto, nas mesmas condições e pelo mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, a serem ofertadas nas mesmas condições e pelo mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas, as quais serão utilizadas para atender a um eventual excesso de demanda a ser constatado na conclusão do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .
Ações em Circulação no Mercado após a Oferta (<i>Free Float</i>)	Antes da realização da Oferta não existiam ações ordinárias de emissão da Companhia em circulação no mercado. Após a realização da Oferta, sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares, 63.830.000 (sessenta e três milhões, oitocentos e trinta mil) Ações de emissão da Companhia, representativas de aproximadamente 31,25% (trinta e um inteiros e vinte e cinco décimos por cento) do seu capital social, estarão em circulação no mercado. Considerando a colocação da totalidade das Ações Adicionais e das Ações Suplementares, estima-se que 86.170.500 (oitenta e seis milhões, cento e setenta mil e quinhentas) Ações de emissão da Companhia, representativas de aproximadamente 42,19% (quarenta e dois inteiros e dezenove décimos por cento) do seu capital social, estarão em circulação no mercado. Para mais informações, veja seção "Informações sobre a Oferta – Composição do capital social" na página 43 deste Prospecto.

Ações Suplementares	A quantidade de Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Adicionais) poderá, critério dos Acionistas Vendedores em comum acordo com os Coordenadores da Oferta, ser acrescida de um lote suplementar em percentual equivalente a até 15% (quinze por cento) das Ações inicialmente ofertadas, ou seja, em até 9.574.500 (nove milhões, quinhentas e setenta e quatro mil e quinhentas) Ações de emissão da Companhia e de titularidade dos Acionistas Vendedores, na proporção indicada na seção "Quantidade, montante e recursos líquidos", na página 48 deste Prospecto, nas mesmas condições e pelo mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas, conforme opção a ser pelos Acionistas Vendedores ao Agente Estabilizador, nos termos do Contrato de Colocação, a ser exercida nos termos dos normativos aplicáveis, em especial, a Instrução CVM 400.
Agente Estabilizador	Itaú BBA.
Agentes de Colocação Internacional	Itaú BBA USA Securities, Inc., BTG Pactual US Capital LLC, Bradesco Securities, Inc., e Morgan Stanley & Co. LLC, considerados em conjunto.
Anúncio de Encerramento	Anúncio de encerramento da Oferta, a ser disponibilizado em até 6 (seis) meses, contados a partir da data de disponibilização do Anúncio de Início, na forma do artigo 29 e anexo V da Instrução CVM 400, a ser disponibilizado nos endereços indicados na seção "Disponibilização de avisos e anúncios da Oferta" na página 68 deste Prospecto, informando acerca do resultado final da Oferta.
Anúncio de Início	Anúncio de início da Oferta, a ser disponibilizado na forma do artigo 52 e anexo IV da Instrução CVM 400, nos endereços indicados na seção "Disponibilização de avisos e anúncios da Oferta" na página 68 deste Prospecto, informando acerca do início do Prazo de Distribuição.
Anúncio de Retificação	Anúncio a ser imediatamente disponibilizado, nos termos dispostos no artigo 27 da Instrução CVM 400, na hipótese de revogação, suspensão, cancelamento ou qualquer modificação na Oferta, disponibilizado nos endereços indicados na seção "Disponibilização de avisos e anúncios da Oferta" na página 68 deste Prospecto.

Aprovações Societárias

A realização da Oferta Primária, mediante aumento de capital da Companhia, considerando as Ações Adicionais e as Ações Suplementares, dentro do limite de capital autorizado previsto no Estatuto Social, com a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 172, inciso I da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 7º do Estatuto Social, bem como seus termos e condições, foi aprovada em Reunião do Conselho de Administração da Companhia, realizada em 21 de agosto de 2020, cuja ata será devidamente registrada na JUCESP e publicada no DOESP e no jornal "O Dia". A fixação do Preço por Ação, bem como a quantidade de Ações objeto da Oferta e o efetivo aumento de capital da Companhia, serão aprovados em Reunião do Conselho de Administração da Companhia a ser realizada após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* e antes da disponibilização do Anúncio de Início, cuja ata será devidamente registrada na JUCESP e publicada no DOESP e no jornal "O Dia".

A realização da Oferta Secundária (incluindo as Ações Adicionais e as Ações Suplementares), bem como seus termos e condições, inclusive no que se refere à fixação do Preço por Ação e a delegação à diretoria da Cyrela para praticar todos os atos necessários para realização da Oferta, inclusive a definição do Preço por Ação, foram aprovadas pela Cyrela em Reunião da Diretoria, realizada em 22 de julho de 2020.

Não será necessária qualquer aprovação societária em relação aos Acionistas Vendedores Pessoas Físicas para a participação na Oferta Secundária e na fixação do Preço por Ação.

Atividades de Estabilização

O Agente Estabilizador, por intermédio da Corretora, poderá, a seu exclusivo critério, realizar operações bursáteis visando à estabilização do preço das Ações da Companhia na B3, por um período compreendido entre a data de início da negociação das Ações na B3, inclusive, e o 30º (trigésimo) dia (inclusive), contado de tal data, observadas as disposições legais aplicáveis e o disposto no Contrato de Estabilização (abaixo definido), o qual será previamente submetido à análise e aprovação da CVM e da B3, nos termos do artigo 23, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400 e do item II da Deliberação da CVM 476, antes da disponibilização do Anúncio de Início.

Não existe obrigação, por parte do Agente Estabilizador ou da Corretora, de realizar operações de estabilização e, uma vez iniciadas, tais operações poderão ser descontinuadas e retomadas a qualquer momento, observadas as disposições do Contrato de Estabilização. Assim, o Agente Estabilizador e a Corretora poderão escolher livremente as datas em que realizarão as operações de compra e venda das Ações da Companhia no âmbito das atividades de estabilização, não estando obrigados a realizá-las em todos os dias ou em qualquer data específica, podendo, inclusive, interrompê-las e retomá-las a qualquer momento, a seu exclusivo critério.

Aviso ao Mercado	Aviso disponibilizado em 25 de agosto de 2020, a ser novamente disponibilizado em 1º de setembro de 2020, data do início do Período de Reserva e do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, com objetivo de apresentar uma relação completa das Instituições Consorciadas participantes da Oferta, incluindo informações relacionadas ao recebimento de Pedidos de Reserva, em conformidade com o artigo 53 da Instrução CVM 400, nos endereços indicados na seção "Disponibilização de avisos e anúncios da Oferta" na página 68 deste Prospecto.
Capital Social	Na data deste Prospecto, o capital social da Companhia é de R\$60.221.642,27 (sessenta milhões, duzentos e vinte e um mil, seiscentos e quarenta e dois reais e vinte e sete centavos) totalmente subscrito e integralizado, representado por 200.000.000 (duzentos milhões) de ações ordinárias de emissão da Companhia, todas nominativas, escriturais, sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames.
Companhia	Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.
Contrato de Colocação	Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Garantia Firme de Liquidação de Oferta Pública de Distribuição de Ações Ordinárias de Emissão da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A., a ser celebrado entre a Companhia, os Acionistas Vendedores, os Coordenadores da Oferta e a B3, na qualidade de interveniente anuente.
Contrato de Colocação Internacional	<i>Placement Facilitation Agreement</i> , a ser celebrado entre a Companhia, os Acionistas Vendedores e os Agentes de Colocação Internacional, a fim de regular os esforços de colocação das Ações pelos Agentes de Colocação Internacional junto a Investidores Estrangeiros, exclusivamente no exterior.
Contrato de Empréstimo	Instrumento Particular de Contrato de Empréstimo de Ações Ordinárias de Emissão da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A., a ser celebrado entre os Acionistas Vendedores, na qualidade de acionistas doadores, o Agente Estabilizador, na qualidade de tomador, a Corretora e a Companhia, como interveniente anuente.
Contrato de Estabilização	Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Estabilização de Preço de Ações Ordinárias de Emissão da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A., a ser celebrado entre a Companhia, o Agente Estabilizador, os Acionistas Vendedores, a Corretora, o BTG Pactual, o Bradesco BBI e o Morgan Stanley e a Caixa, os quatro últimos na qualidade de intervenientes anuentes, que regerá os procedimentos para a realização de operações de estabilização de preços das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado brasileiro pelo Agente Estabilizador, o qual será previamente submetido à análise e aprovação da CVM e da B3, nos termos do artigo 23, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400 e do item II da Deliberação CVM 476.

Contrato de Participação no Novo Mercado	Contrato de Participação no segmento do Novo Mercado de Governança Corporativa a ser celebrado entre a Companhia e a B3, conforme disposto no artigo 5º do Regulamento do Novo Mercado, o qual entrará em vigor na data de disponibilização do Anúncio de Início.
Coordenador Líder ou Itaú BBA	Banco Itaú BBA S.A.
Coordenadores da Oferta	O Itaú BBA, BTG Pactual, Bradesco BBI, o Morgan Stanley e a CAIXA, considerados em conjunto.
Corretora	Itaú Corretora de Valores S.A.
Cronograma Estimado da Oferta	Veja a seção “Informações sobre a Oferta – Cronograma Estimado da Oferta” na página 51 deste Prospecto.
Data de Liquidação	Data da liquidação física e financeira da Oferta, que deverá ser realizada até o último dia do Período de Colocação exceto com relação à distribuição de Ações Suplementares.
Data de Liquidação das Ações Suplementares	Data da liquidação física e financeira das Ações Suplementares, que deverá ser realizada até o 2º (segundo) dia útil contado da(s) respectiva(s) data(s) de exercício da Opção de Ações Suplementares.
Destinação dos Recursos	Os recursos líquidos provenientes da Oferta Primária obtidos em decorrência a Oferta serão destinados integralmente para: (i) capital de giro; e (ii) aquisição de terrenos. A Companhia não receberá quaisquer recursos provenientes da Oferta Secundária (incluindo os recursos decorrentes da alienação das Ações Adicionais e das Ações Suplementares no âmbito da Oferta Secundária, conforme aplicável), por se tratar exclusivamente de Ações de titularidade dos Acionistas Vendedores. Para mais informações, ver seção “Destinação dos Recursos” na página 104 deste Prospecto.
Direitos, Vantagens e Restrições das Ações	As Ações conferirão a seus titulares os mesmos direitos, vantagens e restrições inerentes às ações ordinárias de emissão da Companhia, inclusive o direito de participar das assembleias gerais da Companhia e nelas exercer todas as prerrogativas conferidas às ações ordinárias, conforme o caso. As Ações darão, ainda, a seus titulares, o direito ao recebimento integral de dividendos e demais proventos de qualquer natureza que vierem a ser declarados a partir da disponibilização do Anúncio de Início, nos termos previstos na Lei das Sociedades por Ações, no Regulamento do Novo Mercado e no Estatuto Social, conforme descritos a partir da página 61 deste Prospecto e na seção “18. Valores Mobiliários” do Formulário de Referência, no Anexo X, página 671, deste Prospecto.

Distribuição Parcial

Não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta. Assim, caso não haja demanda para a subscrição/aquisição da totalidade das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares) por parte dos Investidores Não Institucionais e dos Investidores Institucionais até a data da conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos do Contrato de Colocação, a Oferta será cancelada, sendo todos os Pedidos de Reserva e intenções de investimento automaticamente cancelados. Neste caso, os valores eventualmente depositados pelos Investidores Não Institucionais deverão ser integralmente devolvidos, no prazo máximo de 3 (três) dias úteis contados da data da disponibilização do comunicado de cancelamento da Oferta, sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução, caso incidentes, de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis sobre os valores pagos, inclusive, em função do IOF/Câmbio, e quaisquer outros tributos que venham a ser criados, incluindo aqueles com alíquota atual equivalente a zero que tenham sua alíquota majorada.

Para mais informações, veja a seção “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – Na medida em que o regime de distribuição da Oferta é o de Garantia Firme de Liquidação e que não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta, é possível que a Oferta venha a ser cancelada caso não haja demanda para subscrição/aquisição da totalidade das Ações objeto da Oferta”, na página 100 deste Prospecto Preliminar.

Evento de Fixação do Preço em Valor Inferior à Faixa Indicativa

Caso o Preço por Ação seja fixado abaixo de 20% (vinte por cento) do preço inicialmente indicado, considerando um Preço por Ação que seja o resultado da aplicação de 20% (vinte por cento) sobre o valor máximo da Faixa Indicativa, sendo que o valor resultante desta aplicação de 20% (vinte por cento) deverá ser descontado do valor mínimo da Faixa Indicativa, nos termos do artigo 4º, do anexo II do Código ANBIMA e do item 21 do Ofício-Circular CVM/SRE, poderão os Investidores Não Institucionais desistir de seus respectivos Pedidos de Reserva, sem quaisquer ônus.

Faixa Indicativa

Estima-se que o Preço de subscrição ou aquisição, conforme o caso, por Ação estará situado entre R\$11,75 (onze reais e setenta e cinco centavos) e R\$15,25 (quinze reais e vinte e cinco centavos), podendo, no entanto, ser fixado acima ou abaixo dessa faixa indicativa. Na hipótese de o Preço por Ação ser fixado acima ou abaixo da Faixa Indicativa, os Pedidos de Reserva serão normalmente considerados e processados, observada a condição de eficácia indicada na seção “Informações sobre a Oferta – Procedimento da Oferta – Oferta de Varejo”, na página 53 deste Prospecto, exceto no caso de Evento de Fixação do Preço em Valor Inferior à Faixa Indicativa.

A faixa indicativa do Preço por Ação apresentada na capa deste Prospecto foi determinada pela Companhia com base em suas informações econômico-financeiras disponibilizadas neste Prospecto, a fim de propor o valor que, no seu entendimento, melhor reflete o valor das Ações e levando em consideração um preço que favoreça os objetivos de dispersão e liquidez pretendidos para a Oferta.

Fatores de Risco

Para uma descrição de certos fatores de risco relacionados à subscrição/aquisição das Ações que devem ser considerados na tomada da decisão de investimento, os investidores devem ler as seções "Principais Fatores de Risco Relacionados à Companhia" e "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações", a partir das páginas 18 e 95 deste Prospecto, respectivamente, bem como os Fatores de Risco descritos nos itens "4.1 e 4.2. Fatores de Risco" do Formulário de Referência, constante no Anexo X, página 366, deste Prospecto, para ciência dos riscos que devem ser considerados antes de investir nas Ações.

Garantia Firme de Liquidação

A garantia firme de liquidação consiste na obrigação individual e não solidária dos Coordenadores da Oferta, observado o disposto no Contrato de Colocação, de integralizar/liquidar as Ações (considerando as Ações Adicionais, se houver, e sem considerar as Ações Suplementares) que tenham sido subscritas/adquiridas, porém não integralizadas/liquidadas pelos seus respectivos investidores na Data de Liquidação, na proporção e até o limite individual de garantia firme de liquidação a ser prestada por cada um dos Coordenadores da Oferta, nos termos do Contrato de Colocação. A garantia firme de liquidação é vinculante a partir do momento em que forem assinados o Contrato de Colocação e o Contrato de Colocação Internacional, concedido o registro da Companhia como companhia aberta sob a categoria "A" pela CVM nos termos da Instrução CVM 480, concedidos os registros da Oferta Primária e da Oferta Secundária pela CVM, disponibilizado o Anúncio de Início e disponibilizado o Prospecto Definitivo.

Caso as Ações objeto da garantia firme de liquidação efetivamente subscritas/adquiridas (considerando as Ações Adicionais, se houver, mas sem considerar as Ações Suplementares) por investidores não sejam totalmente integralizadas/liquidadas por esses até a Data de Liquidação, cada Coordenador da Oferta, observado o disposto no Contrato de Colocação, subscreverá/adquirirá e integralizará/liquidará na Data de Liquidação, pelo Preço por Ação, na proporção e até o limite individual da garantia firme de liquidação prestada por cada um dos Coordenadores da Oferta, de forma individual e não solidária, a totalidade do saldo resultante da diferença entre **(i)** o número de Ações objeto da Garantia Firme de Liquidação prestada pelos Coordenadores da Oferta (considerando as Ações Adicionais, se houver, mas sem considerar as Ações Suplementares); e **(ii)** o número de Ações (considerando as Ações Adicionais, se houver, mas sem considerar as Ações Suplementares) efetivamente subscritas/adquiridas e integralizadas/liquidadas por investidores no mercado; multiplicado pelo Preço por Ação, nos termos do Contrato de Colocação.

Formador de Mercado

Em conformidade com o disposto no Código ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou à Companhia a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado, nos termos da Instrução da CVM nº 384, de 17 de março de 2003, no entanto, não houve contratação de formador de mercado.

Inadequação da Oferta

O investimento em ações representa um investimento de risco, pois é um investimento em renda variável e, assim, os investidores que pretendam investir em ações estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, inclusive àqueles relacionados às Ações, à Companhia, ao setor em que atua, aos seus acionistas e ao ambiente macroeconômico do Brasil, descritos neste Prospecto e no Formulário de Referência, Anexo X, página 337, deste Prospecto, e que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. O investimento nas Ações não é, portanto, adequado a investidores avessos aos riscos relacionados à volatilidade do mercado de capitais. Ainda assim, não há qualquer classe ou categoria de investidor que esteja proibida por lei de subscrever/adquirir Ações ou, com relação à qual o investimento em Ações seria, no entendimento da Companhia e dos Coordenadores da Oferta, inadequado. **Recomenda-se que os interessados em participar da Oferta consultem seus advogados, contadores, consultores financeiros e demais profissionais que julgarem necessários para auxiliá-los na avaliação da adequação da Oferta ao perfil de investimento, dos riscos inerentes aos negócios da Companhia e ao investimento nas Ações.**

Instituição Escriuradora

Itaú Corretora de Valores S.A.

Instituições Consorciadas	Instituições consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 e convidadas a participar da Oferta por meio da adesão à carta convite a ser disponibilizada pelo Coordenador Líder para efetuar, exclusivamente, esforços de colocação das Ações junto a Investidores Não Institucionais.
Instituições Participantes da Oferta	Coordenadores da Oferta e as Instituições Consorciadas, em conjunto.
Instrumentos de <i>Lock-Up</i>	Acordos de restrição à emissão e/ou venda das Ações e de ações ordinárias de emissão da Companhia, aplicáveis à Companhia, aos Acionistas Vendedores e aos Administradores.
Investidores Estrangeiros	Os (i) investidores institucionais qualificados (<i>qualified institutional buyers</i>), residentes e domiciliados nos Estados Unidos da América, conforme definido na Regra 144A do <i>Securities Act</i> , em operações isentas de registro nos Estados Unidos da América, em conformidade com o <i>Securities Act</i> e com os regulamentos editados ao amparo do <i>Securities Act</i> , bem como nos termos de quaisquer outras regras federais e estaduais dos Estados Unidos da América sobre títulos e valores mobiliários; e (ii) nos demais países, exceto nos Estados Unidos da América e no Brasil, para investidores que sejam considerados não residentes ou domiciliados nos Estados Unidos da América ou não, constituídos de acordo com as leis deste país (<i>non-U.S. Persons</i>), nos termos do Regulamento S, editado pela SEC, no âmbito do <i>Securities Act</i> , e observada a legislação aplicável no país de domicílio de cada investidor, desde que tais Investidores Estrangeiros invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento regulamentados, nos termos da Lei 4.131, da Resolução CMN 4.373 e da Instrução CVM 560, sem a necessidade, portanto, da solicitação e obtenção de registro de distribuição e colocação das Ações em agência ou órgão regulador do mercado de capitais de outro país, inclusive perante a SEC.
Investidores Institucionais	Investidores pessoas físicas e jurídicas e clubes de investimento registrados na B3, nos termos da regulamentação em vigor, em qualquer caso, cujas intenções específicas ou globais de investimento excedam R\$1.000.000,00 (um milhão de reais, além de fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, que apresentem intenções específicas e globais de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, investidores qualificados e/ou profissionais nos termos da regulamentação da CVM, em todos os casos, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, inexistindo, para estes, valores mínimo ou máximo de investimento, nos termos da Instrução CVM 539, bem como Investidores Estrangeiros.

Investidores Não Institucionais

Investidores pessoas físicas e jurídicas, bem como clubes de investimento registrados na B3, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, nos termos da regulamentação em vigor, que não sejam considerados Investidores Institucionais, que realizarem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva ou durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme o caso, observados, para esses investidores, em qualquer hipótese, o valor mínimo de pedido de investimento de R\$3.000,00 (três mil reais) e o valor máximo de pedido de investimento de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), nos termos da Instrução CVM 539.

Mecanismos de Garantia de Dispersão Acionária

No contexto da Oferta de Varejo e considerando que a Companhia deve envidar melhores esforços para atingir a dispersão acionária, conforme previsto no Artigo 12 do Regulamento do Novo Mercado, o montante de, no mínimo, 10%, (dez por cento) e, no máximo, 20% (vinte por cento) da totalidade das Ações, considerando as Ações Suplementares e as Ações Adicionais, a critério dos Coordenadores da Oferta, da Companhia e dos Acionistas Vendedores, será destinado prioritariamente à colocação pública junto a Investidores Não Institucionais que tenham realizado Pedido de Reserva.

Negociação na B3

As Ações serão negociadas no Novo Mercado sob o código "PLPL3", a partir do dia útil seguinte à data de disponibilização do Anúncio de Início.

Oferta

Oferta Primária e Oferta Secundária.

Oferta Institucional

A Oferta Institucional será realizada exclusivamente pelos Coordenadores da Oferta e pelos Agentes de Colocação Internacional junto a Investidores Institucionais. Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Ações remanescentes serão destinadas à colocação pública junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores da Oferta e dos Agentes de Colocação Internacional, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e, inexistindo valores mínimo e máximo de investimento e assumindo, cada Investidor Institucional, a obrigação de verificar se está cumprindo os requisitos acima para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas intenções de investimento durante o Procedimento de *Bookbuilding*.

Poderá ser aceita a participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, mediante a coleta de intenções de investimento, até o limite de 20% (vinte por cento) das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Suplementares e as Ações Adicionais). Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Suplementares e as Ações Adicionais), não será permitida a colocação, pelos Coordenadores da Oferta, de Ações junto a Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, sendo suas intenções de investimento automaticamente canceladas.

A vedação de colocação disposta no artigo 55 da Instrução CVM 400 não se aplica às instituições financeiras contratadas como formador de mercado, conforme previsto no parágrafo único do artigo 55.

Oferta Primária

Distribuição pública primária de 4.256.000 (quatro milhões, duzentas e cinquenta e seis mil) novas Ações de emissão da Companhia, a ser realizada no Brasil em mercado de balcão não organizado, em conformidade com a Instrução CVM 400, o Código ANBIMA e demais normativos aplicáveis, por intermédio das Instituições Participantes da Oferta, incluindo esforços de colocação no exterior, a serem realizados pelos Agentes de Colocação Internacional para Investidores Estrangeiros que invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento regulamentados pela Lei 4.131, pela Resolução CMN 4.373 e pela Instrução CVM 560.

Oferta Secundária

Distribuição pública secundária de, inicialmente, 59.574.000 (cinquenta e nove milhões, quinhentas e setenta e quatro mil) Ações de emissão da Companhia e de titularidade dos Acionistas Vendedores, a ser realizada no Brasil em mercado de balcão não organizado, em conformidade com a Instrução CVM 400, o Código ANBIMA e demais normativos aplicáveis, por intermédio das Instituições Participantes da Oferta, incluindo esforços de colocação no exterior, a serem realizados pelos Agentes de Colocação Internacional para Investidores Estrangeiros que invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento regulamentados pela Lei 4.131, Resolução CMN 4.373 e pela Instrução CVM 560.

Oferta de Varejo

A Oferta de Varejo será realizada exclusivamente junto a Investidores Não Institucionais que realizarem solicitação de reserva antecipada mediante o preenchimento do Pedido de Reserva, observados os Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva, nas condições descritas abaixo durante o período compreendido entre 1º de setembro de 2020, inclusive, e 14 de setembro de 2020, inclusive, e junto a Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas que realizem solicitação de reserva antecipada, mediante o preenchimento do Pedido de Reserva durante o período compreendido entre 1º de setembro de 2020, inclusive, e 03 de setembro de 2020, inclusive, data esta que antecederá em pelo menos 7 (sete) dias úteis a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

No contexto da Oferta de Varejo e considerando que a Companhia deve envidar melhores esforços para atingir a dispersão acionária, conforme previsto no Artigo 12 do Regulamento do Novo Mercado, o montante de, no mínimo, 10%, (dez por cento) e, no máximo, 20% (vinte por cento) da totalidade das Ações, considerando as Ações Suplementares e as Ações Adicionais, a critério dos Coordenadores da Oferta, da Companhia e dos Acionistas Vendedores, será destinado prioritariamente à colocação pública junto a Investidores Não Institucionais que tenham realizado Pedido de Reserva.

Offering Memoranda	O <i>Preliminary Offering Memorandum</i> e o <i>Final Offering Memorandum</i> , conforme definidos no Contrato de Colocação Internacional, considerados em conjunto.
Opção de Ações Suplementares	Opção a ser outorgada no Contrato de Colocação pelos Acionistas Vendedores ao Agente Estabilizador, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, para colocação das Ações Suplementares, a ser exercida nos termos dos normativos aplicáveis, em especial, a Instrução CVM 400.
Pedido de Reserva	Formulário específico celebrado, em caráter irrevogável e irretratável, para reserva de Ações no âmbito da Oferta de Varejo, por Investidores Não Institucionais, inclusive os que sejam Pessoas Vinculadas, junto a uma única Instituição Consorciada.
Período de Colocação	Prazo de até 2 (dois) dias úteis, contados a partir da data de disponibilização do Anúncio de Início para que os Coordenadores da Oferta efetuem a colocação das Ações.
Período de Reserva	Período compreendido entre 1º de setembro de 2020, inclusive, e 14 de setembro de 2020, inclusive, para formulação de Pedido de Reserva pelos Investidores Não Institucionais.
Período de Reserva para Pessoas Vinculadas	Período compreendido entre 1º de setembro de 2020, inclusive, e 03 de setembro de 2020, inclusive, data esta que antecederá em pelo menos 7 (sete) dias úteis a conclusão do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , destinado à formulação de Pedido de Reserva pelos Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sendo que: (i) as Pessoas Vinculadas que realizarem seus Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas; e (ii) os Investidores Não Institucionais que não sejam Pessoas Vinculadas não terão seus Pedidos de Reserva cancelados mesmo tendo sido verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações Suplementares e as Ações Adicionais).

Pessoas Vinculadas

Para os fins da presente Oferta, e nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505, serão consideradas pessoas vinculadas à Oferta os investidores que sejam: **(i)** controladores, administradores da Companhia e/ou dos Acionistas Vendedores e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; **(ii)** controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta e/ou dos Agentes de Colocação Internacional; **(iii)** empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta e/ou dos Agentes de Colocação Internacional diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta e/ou aos Agentes de Colocação Internacional, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta e/ou com os Agentes de Colocação Internacional, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional atinentes à Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta e/ou pelos Agentes de Colocação Internacional, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(vii)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta e/ou aos Agentes de Colocação Internacional, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(viii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(v)” acima; e **(ix)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam pessoas vinculadas.

Prazo de Distribuição

Prazo para distribuição das Ações que se encerrará **(i)** em até 6 (seis) meses contados da data de disponibilização do Anúncio de Início; ou **(ii)** na data de disponibilização do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro, conforme previsto nos artigos 18 e 29 da Instrução CVM 400.

Preço por Ação

O Preço por Ação será fixado após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* e terá como parâmetro as indicações de interesse em função da qualidade e quantidade da demanda (por volume e preço) por Ação coletada junto a Investidores Institucionais durante o Procedimento de *Bookbuilding*. Estima-se que o Preço de subscrição ou aquisição, conforme o caso, por Ação estará situado na Faixa Indicativa, podendo, no entanto, ser fixado acima ou abaixo dessa Faixa Indicativa.

A escolha do critério de fixação do Preço por Ação é justificável, na medida em que o preço de mercado das Ações a serem subscritas/adquiridas será aferido diretamente por meio do resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, o qual reflete o valor pelo qual os Investidores Institucionais apresentarão suas intenções de investimento nas Ações no contexto da Oferta. Portanto, a emissão de Ações neste critério de fixação de preço, não promoverá diluição injustificada dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 170, parágrafo 1º, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações.

Procedimento de *Bookbuilding*

Procedimento de coleta de intenções de investimento realizado exclusivamente junto a Investidores Institucionais, a ser realizado no Brasil, pelos Coordenadores da Oferta, nos termos do Contrato de Colocação, e no exterior, pelos Agentes de Colocação Internacional, nos termos do Contrato de Colocação Internacional, em consonância com o disposto no artigo 23, parágrafo 1º, e no artigo 44 da Instrução CVM 400. **Os Investidores Não Institucionais que aderirem à Oferta de Varejo não participarão do Procedimento de *Bookbuilding* e, portanto, não participarão do processo de determinação do Preço por Ação.**

Poderá ser aceita a participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, mediante a coleta de intenções de investimento, até o limite de 20% (vinte por cento) das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Suplementares e as Ações Adicionais). Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Suplementares e as Ações Adicionais), não será permitida a colocação, pelos Coordenadores da Oferta, de Ações junto a Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, sendo suas intenções de investimento automaticamente canceladas.

A participação de Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a formação do Preço por Ação e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário.

Para mais informações, veja a seção “Fatores De Risco Relacionados À Oferta E Às Ações – A participação de Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a fixação do Preço por Ação e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário”, na página 99 do Prospecto Preliminar.

Prospecto Definitivo	O Prospecto Definitivo de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A., incluindo o Formulário de Referência anexo ao Prospecto Definitivo.
Prospecto ou Prospecto Preliminar	Este Prospecto Preliminar de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A., incluindo o Formulário de Referência, disposto no Anexo X, página 337, deste Prospecto, e eventuais aditamentos e/ou suplementos.
Prospectos	Prospecto Definitivo e este Prospecto Preliminar, em conjunto.
Público Alvo da Oferta	Os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais.
Registros da Oferta	Os pedidos de registro da Oferta foram protocolizados perante a CVM em 23 de julho de 2020, estando a presente Oferta sujeita a prévia aprovação e registro da CVM. Mais informações sobre a Oferta poderão ser obtidas junto às Instituições Participantes da Oferta, nos endereços indicados na seção “Informações Adicionais” na página 66 deste Prospecto.
Resolução de Conflitos	A Companhia, seus acionistas, Administradores, membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, se houver, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma de seu regulamento, qualquer controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda da sua condição de emissor, acionistas, Administradores e membros do Conselho Fiscal, e em especial, decorrentes das disposições contidas na Lei do Mercado de Capitais, na Lei das Sociedades por Ações, no Estatuto Social, nas normas editadas pelo CMN, pelo Banco Central e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes no Regulamento do Novo Mercado, dos demais regulamentos da B3 e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

**Restrição à Venda de Ações
(Lock-Up)**

Os Acionistas Vendedores e os Administradores obrigar-se-ão perante os Coordenadores da Oferta e os Agentes de Colocação Internacional a celebrar os Instrumentos de *Lock-Up*, pelo período de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de encerramento do Procedimento de *Bookbuilding*, e observadas as exceções previstas no Contrato de Colocação Internacional e/ou nos respectivos Instrumentos de *Lock-Up*, por meio dos quais estes não poderão, direta ou indiretamente, **(i)** ofertar, vender, emitir, contratar a venda, empenhar, emprestar, conceder qualquer opção, direito ou garantia de venda ou compra, realizar qualquer venda a descoberto (*short sale*) ou dispor de qualquer forma ou conceder quaisquer direitos com relação a quaisquer Ações ou participação no capital social da Companhia, quaisquer opções ou certificados (*warrants*) para aquisição de Valores Mobiliários Sujeitos ao *Lock-Up*; **(ii)** celebrar qualquer contrato de swap ou qualquer outra forma de acordo destinado a resultar em uma venda, garantia ou outra disposição, ou transferência, no todo ou em parte, de quaisquer dos resultados econômicos decorrentes da titularidade de qualquer dos direito econômico relacionado às Ações, à participação no capital social da Companhia ou aos Derivativos, independentemente de tais operações admitirem pagamento mediante entrega de Ações, de participação no capital social da Companhia, de quaisquer referidos valores mobiliários, de dinheiro ou outros; **(iii)** requisitar, arquivar ou protocolar na SEC pedido de registro no âmbito do Securities Act, relacionado às Ações ou à participação no capital social da Companhia; ou **(iv)** divulgar publicamente a intenção de efetuar qualquer operação especificada nos itens "(i)" a "(iii)" acima.

As restrições previstas acima com relação aos Acionistas Vendedores e aos Administradores são expressamente acordadas para evitar que os Acionistas Vendedores e os Administradores se envolvam em qualquer transação de *hedge* ou outra transação que tenha como objetivo ou que seja razoavelmente esperado que leve ou resulte em qualquer das ações indicadas nos itens "(i)" e "(ii)" acima durante referido prazo de 180 dias. Tal proibição com relação à realização de *hedge* ou outras transações pode incluir, sem limitação, qualquer venda a descoberto ou qualquer aquisição, venda ou outorga de qualquer direito (incluindo, sem limitação, qualquer opção de compra ou de venda, qualquer *swap* ou qualquer outra operação ou instrumento de derivativos, ou combinação desses) com relação a quaisquer Valores Mobiliários Sujeitos ao *Lock-Up*, ou com relação a qualquer valor mobiliário que inclua, se relacione ou que tenha parte significativa de seu valor derivado dos Valores Mobiliários Sujeitos ao *Lock-Up*.

Adicionalmente, nos termos do Contrato de Colocação Internacional, durante o período de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de assinatura do Contrato de Colocação Internacional, exceto mediante prévio consentimento por escrito de cada um dos Agentes de Colocação Internacional, e observadas as exceções previstas no Contrato de Colocação Internacional, a Companhia não irá, e não irá causar ou direcionar qualquer uma de suas afiliadas, direta ou indiretamente, a tomar qualquer uma das seguintes ações com relação aos Valores Mobiliários Sujeitos ao *Lock-up*: **(i)** emitir, oferecer, vender, contratar a venda, penhorar ou de outra forma dispor dos Valores Mobiliários Sujeitos ao *Lock-up*; **(ii)** emitir, oferecer, vender, contratar a venda, contratar a compra, subscrever ou conceder qualquer opção, direito ou garantia de compra por Valores Mobiliários Sujeitos ao *Lock-up*; **(iii)** celebrar qualquer contrato de derivativo (incluindo *swap* ou *hedge*) ou qualquer outra transação ou acordo que transfira ou possa razoavelmente esperar que transfira, no todo ou em parte, quaisquer das consequências econômicas da propriedade de Valores Mobiliários Sujeitos ao *Lock-up*; **(iv)** arquivar ou protocolar, ou fazer com que seja arquivado ou apresentado, incluindo sob forma confidencial, um pedido de registro, nos termos da legislação aplicável, envolvendo quaisquer Valores Mobiliários Sujeitos ao *Lock-up*, ou **(v)** anunciar publicamente a intenção de realizar qualquer operação descrita nas cláusulas “(i)” a “(iv)”, em cada caso, sem o consentimento prévio por escrito dos Agentes.

A venda ou a percepção de uma possível venda de um volume substancial de ações ordinárias de emissão da Companhia poderá prejudicar o valor de negociação das Ações.

Para mais informações, veja o fator de risco “A venda ou a percepção de potencial venda de quantidades significativas de ações ordinárias de emissão da Companhia, inclusive por seus Acionistas Controladores, após a conclusão da Oferta e/ou após o período de *Lock-Up*, poderá afetar adversamente o preço de mercado das Ações no mercado secundário e a percepção dos investidores sobre a Companhia” constante da seção “Fatores de Risco relacionados à Oferta e às Ações” na página 95 do Prospecto Preliminar.

Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva

O valor mínimo de pedido de investimento de R\$3.000,00 (três mil reais) e o valor máximo de pedido de investimento de R\$1.000.000,00, (um milhão de reais) aplicável aos Investidores Não Institucionais no âmbito da Oferta de Varejo.

Valores Mobiliários Sujeitos ao Lock-Up

Quaisquer Ações, qualquer participação no capital social da Companhia ou quaisquer valores mobiliários conversíveis em, permutáveis por ou que representem o direito de receber quaisquer Ações ou qualquer participação no capital social da Companhia (tais opções, certificados (*warrants*) ou valores mobiliários, "Derivativos"), no caso de qualquer Ação, participação no capital social da Companhia ou Derivativo, independentemente se detidos direta ou indiretamente por, independentemente se recém emitidas pela Companhia ou detidas pelos signatários dos Instrumentos de *Lock-Up* até a data de celebração do Contrato de Colocação Internacional ou que sejam por eles adquiridas após tal data (incluindo, sem limitação, qualquer Ação, participação no capital social da Companhia, Derivativo ou outros valores mobiliários que possam ter sua titularidade (direta ou beneficiária) atribuída aos signatários dos Instrumentos de *Lock-Up*, nos termos das regras e regulamentação da CVM, SEC ou qualquer outra legislação ou regulamentação aplicável, bem como valores mobiliários que possam ser emitidos mediante o exercício de uma opção ou Derivativo).

Valor Total da Oferta

R\$861.705.000,00 (oitocentos e sessenta e um milhões, setecentos e cinco mil reais), considerando o Preço por Ação, que é o ponto médio da Faixa Indicativa, sem considerar a colocação das Ações Adicionais e das Ações Suplementares.

INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA

Composição do capital social

Na data deste Prospecto, o capital social da Companhia é de R\$60.221.642,27 (sessenta milhões, duzentos e vinte e um mil, seiscentos e quarenta e dois reais e vinte e sete centavos, totalmente subscrito e integralizado, representado por 200.000.000 (duzentos milhões) de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Nos termos do Estatuto Social, o capital social poderá ser aumentado em até R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), independentemente de reforma estatutária, por deliberação do Conselho de Administração, que fixará o preço de emissão, a quantidade de ações a serem emitidas e as demais condições de subscrição/integralização de tais ações dentro do capital autorizado.

Os quadros abaixo indicam a composição do capital social da Companhia, integralmente subscrito e integralizado, na data deste Prospecto e a previsão após a conclusão da Oferta.

Na hipótese de colocação total das Ações, sem considerar o exercício da Opção de Ações Suplementares e as Ações Adicionais:

Espécie e Classe das Ações	Composição Atual		Composição Após a Oferta	
	Quantidade	Valor (em R\$)	Quantidade	Valor ⁽¹⁾⁽²⁾ (em R\$)
Ordinárias	200.000.000	60.221.642	204.256.000	117.677.642
Total.....	200.000.000	60.221.642	204.256.000	117.677.642

⁽¹⁾ Com base no Preço por Ação de R\$13,50 (treze reais e cinquenta centavos), que é o preço médio da faixa indicativa de preços. No contexto da presente Oferta, estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R\$11,75 (onze reais e setenta e cinco centavos) e R\$15,25 (quinze reais e vinte e cinco centavos), ressalvado, no entanto, que o Preço por Ação poderá, eventualmente, ser fixado em valor acima ou abaixo desta faixa indicativa.

⁽²⁾ Sem dedução de comissões e despesas da Oferta. Valores estimados e, portanto, sujeitos a alterações.

Na hipótese de colocação total das Ações, sem considerar o exercício da Opção de Ações Suplementares e considerando as Ações Adicionais:

Espécie e Classe das Ações	Composição Atual		Composição Após a Oferta	
	Quantidade	Valor (em R\$)	Quantidade	Valor ⁽¹⁾⁽²⁾ (em R\$)
Ordinárias	200.000.000	60.221.642	204.256.000	117.677.642
Total.....	200.000.000	60.221.642	204.256.000	117.677.642

⁽¹⁾ Com base no Preço por Ação de R\$13,50 (treze reais e cinquenta centavos), que é o preço médio da faixa indicativa de preços. No contexto da presente Oferta, estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R\$11,75 (onze reais e setenta e cinco centavos) e R\$15,25 (quinze reais e vinte e cinco centavos), ressalvado, no entanto, que o Preço por Ação poderá, eventualmente, ser fixado em valor acima ou abaixo desta faixa indicativa.

⁽²⁾ Sem dedução de comissões e despesas da Oferta. Valores estimados e, portanto, sujeitos a alterações.

Na hipótese de colocação total das Ações, considerando o exercício da Opção de Ações Suplementares e sem considerar as Ações Adicionais:

Espécie e Classe das Ações	Composição Atual		Composição Após a Oferta	
	Quantidade	Valor (em R\$)	Quantidade	Valor ⁽¹⁾⁽²⁾ (em R\$)
Ordinárias	200.000.000	60.221.642	204.256.000	117.677.642
Total.....	200.000.000	60.221.642	204.256.000	117.677.642

⁽¹⁾ Com base no Preço por Ação de R\$13,50 (treze reais e cinquenta centavos), que é o preço médio da faixa indicativa de preços. No contexto da presente Oferta, estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R\$11,75 (onze reais e setenta e cinco centavos) e R\$15,25 (quinze reais e vinte e cinco centavos), ressalvado, no entanto, que o Preço por Ação poderá, eventualmente, ser fixado em valor acima ou abaixo desta faixa indicativa.

⁽²⁾ Sem dedução de comissões e despesas da Oferta. Valores estimados e, portanto, sujeitos a alterações.

Na hipótese de colocação total das Ações, considerando o exercício da Opção de Ações Suplementares e as Ações Adicionais:

Espécie e Classe das Ações	Composição Atual		Composição Após a Oferta	
	Quantidade	Valor (em R\$)	Quantidade	Valor ⁽¹⁾⁽²⁾ (em R\$)
Ordinárias	200.000.000	60.221.642	204.256.000	117.677.642
Total.....	200.000.000	60.221.642	204.256.000	117.677.642

(1) Com base no Preço por Ação de R\$13,50 (treze reais e cinquenta centavos), que é o preço médio da faixa indicativa de preços. No contexto da presente Oferta, estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R\$11,75 (onze reais e setenta e cinco centavos) e R\$15,25 (quinze reais e vinte e cinco centavos), ressalvado, no entanto, que o Preço por Ação poderá, eventualmente, ser fixado em valor acima ou abaixo desta faixa indicativa.

(2) Sem dedução de comissões e despesas da Oferta. Valores estimados e, portanto, sujeitos a alterações.

Após a realização da Oferta, a Companhia continuará sendo controlada diretamente pelos Acionistas Controladores.

Principais acionistas e Administradores

Os quadros abaixo indicam a quantidade de ações ordinárias de emissão da Companhia detidas por acionistas titulares de 5% ou mais de ações ordinárias de emissão da Companhia e pelos Administradores da Companhia na data deste Prospecto e a previsão para após a conclusão da Oferta.

Na hipótese de colocação total das Ações, sem considerar o exercício da Opção de Ações Suplementares e as Ações Adicionais:

Acionistas	Composição Atual		Composição Após a Oferta	
	Ações Ordinárias	%	Ações Ordinárias	%
Rodrigo Uchoa Luna	57.140.000	28,57%	40.119.708	19,64%
Rodrigo Fairbanks Von Uhlendorff.....	42.860.000	21,43%	30.093.292	14,73%
Cyrela Brazil Reality S.A. Empreendimentos e Participações	100.000.000	50,00%	70.213.000	34,38%
Ações em Circulação	0	0,00%	63.830.000	31,25%
Total.....	200.000.000	100,00%	204.256.000	100,00%

Na hipótese de colocação total das Ações, considerando o exercício da Opção de Ações Suplementar e sem considerar as Ações Adicionais:

Acionistas	Composição Atual		Composição Após a Oferta	
	Ações Ordinárias	%	Ações Ordinárias	%
Rodrigo Uchoa Luna	57.140.000	28,57%	37.384.273	18,30%
Rodrigo Fairbanks Von Uhlendorff.....	42.860.000	21,43%	28.041.477	13,73%
Cyrela Brazil Reality S.A. Empreendimentos e Participações	100.000.000	50,00%	65.425.750	32,03%
Ações em Circulação	0	0,00%	73.404.500	35,94%
Total.....	200.000.000	100,00%	204.256.000	100,00%

Na hipótese de colocação total das Ações, sem considerar o exercício da Opção de Ações Suplementares e considerando as Ações Adicionais:

Acionistas	Composição Atual		Composição Após a Oferta	
	Ações Ordinárias	%	Ações Ordinárias	%
Rodrigo Uchoa Luna	57.140.000	28,57%	36.472.462	17,86%
Rodrigo Fairbanks Von Uhlendorff.....	42.860.000	21,43%	27.357.538	13,39%
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações	100.000.000	50,00%	63.830.000	31,25%
Ações em Circulação	0	0,00%	76.596.000	37,50%
Total.....	200.000.000	100,00%	204.256.000	100,00%

Na hipótese de colocação total das Ações, considerando o exercício da Opção de Ações Suplementares e as Ações Adicionais:

Acionistas	Composição Atual		Composição Após a Oferta	
	Ações Ordinárias	%	Ações Ordinárias	%
Rodrigo Uchoa Luna	57.140.000	28,57%	33.737.027	16,52%
Rodrigo Fairbanks Von Uhlendorff.....	42.860.000	21,43%	25.305.723	12,39%
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações	100.000.000	50,00%	59.042.750	28,91%
Ações em Circulação	0	0,00%	86.170.500	42,19%
Total.....	200.000.000	100,00%	204.256.000	100,00%

Para informações adicionais, os investidores devem ler a seção "15. Controle e Grupo Econômico" do Formulário de Referência, que encontra-se no Anexo X do Prospecto a partir da página 644.

Identificação dos Acionistas Vendedores

Segue abaixo descrição dos Acionistas Vendedores:

Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 109, 2º andar, sala 1, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 73.178.600/0001-18 ("Cyrela"). A Cyrela detém ações representativas de 50% (cinquenta por cento) do capital social da Companhia na data deste Prospecto.

Rodrigo Uchoa Luna, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Cédula de identidade RG nº 13.522.210-2, expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF/ME nº 171.461.938-96; residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Samuel Morse, nº 74, conjunto 132, parte, Brooklin, CEP 04576-060 ("Rodrigo Luna"). Rodrigo Luna detém ações representativas de 28,57% (vinte e oito inteiros e cinquenta e sete décimos por cento) do capital social da Companhia na data deste Prospecto.

Rodrigo Fairbanks von Uhlendorff, brasileiro, divorciado, engenheiro, portador da Cédula de identidade RG nº 14.818.164-8, expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF/ME nº 089.012.428-00; residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Samuel Morse, nº 74, conjunto 132, parte, Brooklin, CEP 04576-060 ("Rodrigo Uhlendorff"). Rodrigo Uhlendorff detém ações representativas de 21,43% (vinte e um inteiros e quarenta e três décimos por cento) do capital social da Companhia na data deste Prospecto.

Para informações adicionais, os investidores devem ler a seção "15. Controle e Grupo Econômico" do Formulário de Referência, que está anexo a este Prospecto, a partir da página 644.

Acordo de Acionistas

O Acordo de Acionistas da Companhia foi celebrado em 30 de junho de 2020 por (i) Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações; (ii) o Sr. Rodrigo Uchoa Luna; (iii) o Sr. Rodrigo Fairbanks von Uhlendorff; e (iv) como interveniente anuente, a Companhia.

Para informações adicionais, os investidores devem ler a seção “15.5 – Acordo de acionistas arquivado na sede do emissor ou do qual o controlador seja parte” do Formulário de Referência, que está anexo a este Prospecto, a partir da página 644.

Características gerais da Oferta

Descrição da Oferta

A Oferta será realizada no Brasil, em mercado de balcão não organizado, em conformidade com a Instrução CVM 400, com o Código ANBIMA e demais normativos aplicáveis, sob a coordenação dos Coordenadores da Oferta, com a participação de Instituições Participantes da Oferta, sendo que as Instituições Consorciadas participarão da Oferta para efetuar esforços de colocação das Ações exclusivamente junto aos Investidores Não Institucionais.

Simultaneamente, serão também realizados esforços de colocação das Ações no exterior pelos Agentes de Colocação Internacional, em conformidade com o Contrato de Colocação Internacional para os Investidores Estrangeiros.

A Oferta será registrada no Brasil perante a CVM, em conformidade com os procedimentos previstos na Instrução CVM 400 e demais disposições legais aplicáveis. Não foi e não será realizado nenhum registro da Oferta ou das Ações nos Estados Unidos da América, na SEC ou em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país, exceto no Brasil.

Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, a quantidade de Ações inicialmente ofertada, sem considerar as Ações Suplementares, poderá, a critério da Companhia e dos Acionistas Vendedores, em comum acordo com os Coordenadores da Oferta, ser acrescida em até 20% (vinte por cento) do total de Ações inicialmente ofertadas (excluídas as Ações Suplementares), ou seja, em até 12.766.000 (duzentos milhões, setecentas e sessenta e seis mil) Ações de emissão da Companhia e de titularidade dos Acionistas Vendedores, na proporção indicada seção “Quantidade, montante e recursos líquidos”, na página 48 deste Prospecto, nas mesmas condições e pelo mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas, as quais serão utilizadas para atender a um eventual excesso de demanda a ser constatado na conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade de Ações inicialmente ofertada, sem considerar as Ações Adicionais, poderá, a critério dos Acionistas Vendedores em comum acordo com os Coordenadores da Oferta, ser acrescida de um lote suplementar em percentual equivalente a até 15% (quinze por cento) do total de Ações inicialmente ofertadas, ou seja, em até 9.574.500 (nove milhões, novecentas e setenta e quatro mil e quinhentas) Ações de emissão da Companhia e de titularidade dos Acionistas Vendedores, na proporção indicada seção “Quantidade, montante e recursos líquidos”, na página 48 deste Prospecto, nas mesmas condições e pelo mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas, conforme opção a ser outorgada pelos Acionistas Vendedores ao Agente Estabilizador, nos termos do Contrato de Colocação, a ser exercida nos termos dos normativos aplicáveis, em especial, a Instrução CVM 400. O Agente Estabilizador terá o direito exclusivo, a partir da data de assinatura do Contrato de Colocação, inclusive, e por um período de até 30 (trinta) dias contados da data de início da negociação das Ações na B3, inclusive, de exercer a Opção de Ações Suplementares, no todo ou em parte, em uma ou mais vezes, após notificação, por escrito, aos demais Coordenadores da Oferta, desde que a decisão de sobrealocação das ações preferenciais de emissão do Banco tenha sido tomada em comum acordo entre o Agente Estabilizador e os demais Coordenadores da Oferta quando da fixação do Preço por Ação.

As Ações (considerando as Ações Adicionais e sem considerar as Ações Suplementares) serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta de forma individual e não solidária, em regime de Garantia Firme de Liquidação a ser prestada exclusivamente pelos Coordenadores da Oferta, de acordo com os limites individuais e demais disposições previstas no Contrato de Colocação e no item "Informações Sobre a Garantia Firme de Liquidação" na página 60 deste Prospecto. As Ações que forem objeto de esforços de colocação no exterior pelos Agentes de Colocação Internacional junto a Investidores Estrangeiros serão obrigatoriamente subscritas/adquiridas e integralizadas/liquidadas no Brasil, em moeda corrente nacional, nos termos do artigo 19, parágrafo 4º da Lei do Mercado de Capitais, bem como da Lei 4.131, da Resolução CMN 4.373 e da Instrução CVM 560.

Aprovações societárias

A realização da Oferta Primária, mediante aumento de capital da Companhia, considerando as Ações Adicionais e as Ações Suplementares, dentro do limite de capital autorizado previsto em seu Estatuto Social, com a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 172, inciso I da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 7º do Estatuto Social, bem como seus termos e condições, foi aprovada em Reunião do Conselho de Administração da Companhia, realizada em 21 de agosto de 2020, cuja ata será devidamente registrada na JUCESP e publicada no DOESP e no jornal "O Dia". A fixação do Preço por Ação bem como a quantidade de Ações objeto da Oferta e o efetivo aumento de capital da Companhia serão aprovados em Reunião do Conselho de Administração da Companhia a ser realizada após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* e antes da disponibilização do Anúncio de Início, cuja ata será devidamente registrada na JUCESP e publicada no DOESP e no jornal "O Dia".

A realização da Oferta Secundária (incluindo as Ações Adicionais e as Ações Suplementares), bem como seus termos e condições, inclusive no que se refere à fixação do Preço por Ação e a delegação à diretoria da Cyrela para praticar todos os atos necessários para realização da Oferta, inclusive a definição do Preço por Ação, foram aprovadas pela Cyrela em Reunião da Diretoria, realizada em 22 de julho de 2020.

Não será necessária qualquer aprovação societária em relação aos Acionistas Vendedores Pessoas Físicas para a participação na Oferta Secundária e na fixação do Preço por Ação.

Preço por Ação

No contexto da Oferta, estima-se que o preço de subscrição ou aquisição, conforme o caso, por Ação estará situado entre R\$11,75 (onze reais e setenta e cinco centavos) e R\$15,25 (quinze reais e vinte e cinco centavos), podendo, no entanto, ser fixado acima ou abaixo da Faixa Indicativa. Na hipótese de o Preço por Ação ser fixado acima ou abaixo dos valores de referência, os Pedidos de Reserva serão normalmente considerados e processados, observadas as condições de eficácia descritas neste Prospecto, exceto no caso de um Evento de Fixação do Preço em Valor Inferior à Faixa Indicativa, hipótese em que o Investidor Não Institucional poderá desistir do seu Pedido de Reserva.

O Preço por Ação será fixado após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* e terá como parâmetro as indicações de interesse em função da qualidade e quantidade de demanda (por volume e preço) por Ação coletada junto a Investidores Institucionais durante o Procedimento de *Bookbuilding*.

A escolha do critério de fixação do Preço por Ação é justificável na medida em que tal Procedimento de *Bookbuilding* o qual reflete o valor pelo qual os Investidores Institucionais apresentarão suas intenções de investimento nas Ações no contexto da Oferta. Portanto, a emissão de Ações neste critério de fixação de preço não promoverá diluição injustificada dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 170, parágrafo 1º, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações. Os Investidores Não Institucionais que aderirem à Oferta de Varejo não participarão do Procedimento de *Bookbuilding* e, portanto, não participarão do processo de determinação do Preço por Ação.

Quantidade, montante e recursos líquidos

Os quadros abaixo indicam a quantidade de Ações, o Preço por Ação, o valor total das comissões pagas pela Companhia e pelos Acionistas Vendedores, na proporção de Ações ofertada por cada um deles, aos Coordenadores da Oferta, bem como dos recursos líquidos recebidos pela Companhia oriundos da Oferta Primária e dos Acionistas Vendedores oriundos da Oferta Secundária.

Presumindo a colocação da totalidade das Ações inicialmente ofertada, sem considerar o exercício da Opção de Ações Suplementares e as Ações Adicionais:

	Quantidade	Preço por Ação⁽¹⁾ (R\$)	Montante (R\$)	Comissões e Despesas (R\$)	Recursos líquidos⁽²⁾⁽³⁾ (R\$)
Companhia.....	4.256.000	13,50	57.456.000	6.961.226	50.494.774
Rodrigo Uchoa Luna	17.020.292	13,50	229.773.942	10.172.615	219.601.327
Rodrigo Fairbanks Von Uhlendorff.....	12.766.708	13,50	172.350.558	7.630.351	164.720.207
Cyrela	29.787.000	13,50	402.124.500	17.802.966	384.321.534
Total.....	63.830.000		861.705.000	42.567.158	819.137.842

(1) Com base no Preço por Ação de R\$13,50 (treze reais e cinquenta centavos), que é o preço médio da Faixa Indicativa. O Preço por Ação utilizado neste Prospecto Preliminar serve apenas como um valor indicativo, podendo ser alterado para mais ou para menos após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

(2) Recursos líquidos de comissões e despesas.

(3) Valores estimados e, portanto, sujeitos a alterações.

Presumindo a colocação da totalidade das Ações inicialmente ofertada, sem considerar o exercício da Opção de Ações Suplementares e considerando as Ações Adicionais:

	Quantidade	Preço por Ação⁽¹⁾ (R\$)	Montante (R\$)	Comissões e Despesas (R\$)	Recursos líquidos⁽²⁾⁽³⁾ (R\$)
Companhia.....	4.256.000	13,50	57.456.000	7.028.796	50.427.204
Rodrigo Uchoa Luna	20.667.538	13,50	279.011.763	12.352.485	266.659.278
Rodrigo Fairbanks Von Uhlendorff.....	15.502.462	13,50	209.283.237	9.265.445	200.017.792
Cyrela	36.170.000	13,50	488.295.000	21.617.930	466.677.070
Total.....	76.596.000		1.034.046.000	50.264.656	983.781.344

(1) Com base no Preço por Ação de R\$13,50 (treze reais e cinquenta centavos), que é o preço médio da Faixa Indicativa. O Preço por Ação utilizado neste Prospecto Preliminar serve apenas como um valor indicativo, podendo ser alterado para mais ou para menos após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

(2) Recursos líquidos de comissões e despesas.

(3) Valores estimados e, portanto, sujeitos a alterações.

Presumindo a colocação da totalidade das Ações inicialmente ofertada, considerando o exercício da Opção de Ações Suplementares e sem considerar as Ações Adicionais:

	Quantidade	Preço por Ação⁽¹⁾ (R\$)	Montante (R\$)	Comissões e Despesas (R\$)	Recursos líquidos⁽²⁾⁽³⁾ (R\$)
Companhia.....	4.256.000	13,50	57.456.000	7.011.903	50.444.097
Rodrigo Uchoa Luna	19.755.727	13,50	266.702.315	11.807.518	254.894.796
Rodrigo Fairbanks Von Uhlendorff.....	14.818.523	13,50	200.050.061	8.856.671	191.193.389
Cyrela	34.574.250	13,50	466.752.375	20.664.189	446.088.186
Total.....	73.404.500		990.960.750	48.340.282	942.620.468

(1) Com base no Preço por Ação de R\$13,50 (treze reais e cinquenta centavos), que é o preço médio da Faixa Indicativa. O Preço por Ação utilizado neste Prospecto Preliminar serve apenas como um valor indicativo, podendo ser alterado para mais ou para menos após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

(2) Recursos líquidos de comissões e despesas.

(3) Valores estimados e, portanto, sujeitos a alterações.

Presumindo a colocação da totalidade das Ações inicialmente ofertada, considerando o exercício da Opção de Ações Suplementares e as Ações Adicionais:

	Quantidade	Preço por Ação⁽¹⁾ (R\$)	Montante (R\$)	Comissões e Despesas (R\$)	Recursos líquidos⁽²⁾⁽³⁾ (R\$)
Companhia.....	4.256.000	13,50	57.456.000	7.079.473	50.376.527
Rodrigo Uchoa Luna	23.402.973	13,50	315.940.136	13.987.388	301.952.747
Rodrigo Fairbanks Von Uhlendorff.....	17.554.277	13,50	236.982.740	10.491.765	226.490.975
Cyrela	40.957.250	13,50	552.922.875	24.479.153	528.443.722
Total.....	86.170.500		1.163.301.750	56.037.780	1.107.263.970

(1) Com base no Preço por Ação de R\$13,50 (treze reais e cinquenta centavos), que é o preço médio da Faixa Indicativa. O Preço por Ação utilizado neste Prospecto Preliminar serve apenas como um valor indicativo, podendo ser alterado para mais ou para menos após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

(2) Recursos líquidos de comissões e despesas.

(3) Valores estimados e, portanto, sujeitos a alterações.

Custos de distribuição

As taxas de registro da CVM relativas à Oferta Primária e à Oferta Secundária, as despesas com auditores e advogados da Companhia, bem como outras despesas descritas abaixo serão pagos pela Companhia e pelos Acionistas Vendedores, na proporção das Ações ofertadas por cada um deles. As comissões, impostos, taxas e outras retenções sobre comissões serão pagas aos Coordenadores da Oferta pela Companhia e pelos Acionistas Vendedores, na proporção das Ações ofertadas por cada um deles.

Segue abaixo a descrição dos custos, despesas e comissões estimados para a Oferta assumidos pela Companhia e pelos Acionistas Vendedores:

Custos	Valor⁽¹⁾	% em Relação ao Valor Total da Oferta⁽⁶⁾	Valor por Ação	% em Relação ao Preço por Ação⁽¹⁾
	<i>(R\$)</i>		<i>(R\$)</i>	
Comissão de Coordenação ⁽²⁾	5.170.230,00	0,60%	0,08	0,60%
Comissão de Garantia Firme de Liquidação ⁽³⁾	5.170.230,00	0,60%	0,08	0,60%
Comissão de Colocação ⁽⁴⁾	15.510.690,00	1,80%	0,24	1,80%
Remuneração de Incentivo ⁽⁵⁾	8.617.050,00	1,00%	0,14	1,00%
Total de Comissões⁽⁶⁾	34.468.200,00	4,00%	0,54	4,00%
Impostos, Taxas e Outras Retenções ⁽⁷⁾	3.681.440,29	0,43%	0,06	0,43%
Taxas de Registro na CVM ⁽⁷⁾	634.628,72	0,07%	0,01	0,07%
Taxas da B3 ⁽⁸⁾	368.776,23	0,04%	0,01	0,04%
Taxa de Registro na ANBIMA ⁽⁷⁾	36.251,93	0,00%	0,00	0,00%
Total de Despesas com Taxas	4.721.097,17	0,55%	0,08	0,55%
Despesas com Auditor Independente ⁽⁷⁾	700.000,00	0,08%	0,01	0,08%
Despesas com Advogados ⁽⁹⁾	1.972.000,00	0,23%	0,03	0,23%
Outras Despesas da Oferta ⁽¹⁰⁾	705.861,29	0,08%	0,01	0,08%
Total de Outras Despesas	3.377.861,29	0,39%	0,05	0,39%
Total de Despesas	8.098.958,46	0,94%	0,13	0,94%
Total de Comissões e Despesas⁽¹⁰⁾⁽¹¹⁾	42.567.158,46	4,94%	0,67	4,94%

(1) Com base no Preço por Ação de R\$13,50 (treze reais e cinquenta centavos), que é o preço médio da faixa indicativa de preços. No contexto da presente Oferta, estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R\$11,75 (onze reais e setenta e cinco centavos) e R\$15,25 (quinze reais e vinte e cinco centavos), ressalvado, no entanto, que o Preço por Ação poderá, eventualmente, ser fixado em valor acima ou abaixo desta faixa indicativa.

(2) A Comissão de Coordenação é composta por 20,00% (vinte por cento) da Remuneração Base, aplicada sobre o produto resultante da multiplicação (i) da quantidade total de Ações inicialmente ofertadas (considerando as Ações Adicionais) (ii) pelo Preço por Ação.

(3) A Comissão de Garantia Firme de Liquidação é composta por 20,00% (vinte por cento) da Remuneração Base, aplicada sobre o produto resultante da multiplicação (i) da quantidade total de Ações inicialmente ofertadas (considerando as Ações Adicionais) (ii) pelo Preço por Ação.

(4) A Comissão de Colocação é composta por 60,00% (sessenta por cento) da Remuneração Base, a ser partilhada entre os Coordenadores da Oferta, após a dedução da remuneração das Instituições Consorciadas, conforme disposto no Termo de Adesão, aplicada sobre o produto resultante da multiplicação (i) da quantidade total de Ações inicialmente ofertadas (considerando as Ações Adicionais) (ii) pelo Preço por Ação.

(5) A Remuneração de Incentivo é composta de até 1,00% (um por cento), aplicada sobre o produto resultante da multiplicação (i) da quantidade total de Ações inicialmente ofertadas (considerando as Ações Adicionais) (ii) pelo Preço por Ação. A Remuneração de Incentivo, conforme descrita no Contrato de Colocação, constitui **parte discricionária** da remuneração a ser paga aos Coordenadores da Oferta a exclusivo critério e discricionariedade da Companhia e dos Acionistas Vendedores, utilizando como parâmetro a sua percepção acerca do resultado da Oferta.

(6) Inclui os impostos, taxas e outras retenções (relativos à Comissão de Coordenação, Comissão de Garantia Firme de Liquidação, Comissão de Colocação e Remuneração de Incentivo), os quais deverão ser pagos pela Companhia e pelos Acionistas Vendedores, na proporção das Ações ofertadas por cada um deles.

(7) As taxas de registro da CVM, taxa de registro da ANBIMA, despesas com auditores, bem como outras despesas da Oferta serão integralmente arcadas pela Companhia.

(8) Salvo pela taxa de distribuição da B3 a ser paga pela Companhia e pelos Acionistas Vendedores, na proporção das Ações ofertadas por cada um deles, as demais taxas da B3 serão arcadas integralmente pela Companhia.

(9) Despesas estimadas dos consultores legais locais e externos da Companhia e dos Acionistas Vendedores, bem como dos consultores legais locais e externos dos Coordenadores da Oferta, as quais serão arcadas pela Companhia.

(10) Incluídos os custos estimados com a apresentação para investidores (*roadshow*) e *printer* e as despesas decorrentes do Contrato de Colocação Internacional, como por exemplo, despesas relativas a *printer* a apresentação de *roadshow* internacional, observado que não são devidas comissões no âmbito do Contrato de Colocação Internacional.

(11) Sem levar em consideração a colocação das Ações Adicionais e das Ações Suplementares.

Não há outra remuneração devida pela Companhia e pelos Acionistas Vendedores às Instituições Participantes da Oferta ou aos Agentes de Colocação Internacional, exceto pela descrita acima, bem como não existe nenhum tipo de remuneração que dependa do Preço por Ação.

Instituições Participantes da Oferta

Os Coordenadores da Oferta, em nome da Companhia e dos Acionistas Vendedores, convidarão as Instituições Consorciadas para realizar exclusivamente a colocação das Ações junto a Investidores Não Institucionais.

Público Alvo

O público alvo da Oferta consiste em Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais.

Cronograma Estimado da Oferta

Abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir do protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta:

#	Eventos	Data ⁽¹⁾
1.	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM	23/07/2020
2.	Disponibilização do Aviso ao Mercado (sem logotipo das Instituições Consorciadas) e deste Prospecto Preliminar	25/08/2020
3.	Início das apresentações para potenciais investidores (<i>roadshow</i>) Início do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	25/08/2020
4.	Nova Disponibilização do Aviso ao Mercado (com logo tipo das Instituições Consorciadas) Início do Período de Reserva Início do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas	01/09/2020
5.	Encerramento do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas	03/09/2020
6.	Encerramento do Período de Reserva	14/09/2020
7.	Encerramento das apresentações para potenciais investidores (<i>roadshow</i>) ⁽²⁾ Encerramento do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> Fixação do Preço por Ação Assinatura do Contrato de Colocação, do Contrato de Colocação Internacional e dos demais contratos relacionados à Oferta	15/09/2020
8.	Concessão dos registros da Oferta pela CVM Disponibilização do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	16/09/2020
9.	Início de negociação das Ações no Novo Mercado Início do prazo de exercício da Opção de Ações Suplementares	17/09/2020
10.	Data de Liquidação	18/09/2020
11.	Data limite do prazo de exercício da Opção de Ações Suplementares	16/10/2020
12.	Data limite para a liquidação de Ações Suplementares	20/10/2020
13.	Data limite para a disponibilização do Anúncio de Encerramento	15/03/2021

⁽¹⁾ Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Companhia, dos Acionistas Vendedores e dos Coordenadores da Oferta. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

⁽²⁾ A Companhia, os Acionistas Vendedores e os Coordenadores da Oferta realizarão apresentações aos investidores (*roadshow*), no Brasil e no exterior, no período compreendido entre a data do Prospecto Preliminar e a data em que for determinado o Preço por Ação.

Na hipótese de suspensão, modificação, revogação ou cancelamento da Oferta, este cronograma será alterado nos termos da Instrução CVM 400. Para informações sobre **(i)** suspensão, modificação, revogação ou cancelamento da Oferta, e/ou **(ii)** prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Ações, nos casos de suspensão, modificação, revogação ou cancelamento da Oferta, consulte o item "Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta" na página 58 deste Prospecto Preliminar.

Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão informados por meio de disponibilização de Anúncio de Retificação nas páginas da rede mundial de computadores da Companhia, das Instituições Participantes da Oferta, da B3 e da CVM.

Para mais informações sobre a integralização/liquidação e procedimentos a serem observados quanto a entrega das Ações, consulte o item "Procedimento da Oferta", subitens "Oferta de Varejo" e "Oferta Institucional" nas páginas 53 e 56 deste Prospecto Preliminar.

Para informações sobre inadequação da Oferta, consulte o item "Inadequação da Oferta" na página 66 deste Prospecto Preliminar.

Para informações sobre os prazos, condições e preço de revenda no caso de alienação das Ações liquidadas pelos Coordenadores da Oferta, em decorrência do exercício da Garantia Firme de Liquidação, nos termos descritos no Contrato de Colocação, consulte o item "Informações Sobre a Garantia Firme de Liquidação" na página 60 deste Prospecto Preliminar.

Será admitido o recebimento de reservas para subscrição/aquisição das Ações a partir da data da nova disponibilização do Aviso ao Mercado, as quais somente serão confirmadas pelo subscritor/adquirente por meio do preenchimento do boletim de subscrição ou do contrato de compra e venda após o início do Prazo de Distribuição.

Regime de Distribuição

A Oferta será realizada em conformidade com o Contrato de Colocação e os esforços de colocação das Ações exclusivamente no exterior, junto a Investidores Estrangeiros, serão realizados nos termos do Contrato de Colocação Internacional.

Após a disponibilização do Aviso ao Mercado, bem como sua nova disponibilização (com os logotipos das Instituições Consorciadas), a disponibilização deste Prospecto Preliminar, o encerramento dos Períodos de Reserva e Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, a celebração do Contrato de Colocação e do Contrato de Colocação Internacional, a concessão dos registros da Oferta pela CVM, a disponibilização do Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto Definitivo, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição pública das Ações (incluindo as Ações Adicionais, se houver, mas sem considerar as Ações Suplementares), em regime de Garantia Firme de Liquidação, a ser prestada pelos Coordenadores da Oferta de forma individual e não solidária, na proporção e até os limites individuais previstos no Contrato de Colocação, em conformidade com o disposto da Instrução CVM 400 e observado o esforço de dispersão acionária previsto no Regulamento do Novo Mercado e as disposições do item "Informações Sobre a Garantia Firme de Liquidação", na página 60 deste Prospecto.

Não será admitida a distribuição parcial no âmbito da Oferta. Assim, caso não haja demanda para a subscrição/aquisição da totalidade das Ações inicialmente ofertadas, sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares, por parte dos Investidores Não Institucionais e dos Investidores Institucionais até a data da conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos do Contrato de Colocação, a Oferta será cancelada, sendo todos os Pedidos de Reserva e intenções de investimento automaticamente cancelados. Neste caso, os valores eventualmente depositados pelos Investidores Não Institucionais deverão ser integralmente devolvidos, no prazo máximo de 3 (três) dias úteis contados da data da disponibilização do comunicado de cancelamento da Oferta, sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução, caso incidentes, de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis sobre os valores pagos, inclusive, em função do IOF/Câmbio, e quaisquer outros tributos que venham a ser criados, incluindo aqueles com alíquota atual equivalente a zero que tenham sua alíquota majorada. Para mais informações, veja a seção "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – Na medida em que o regime de distribuição da Oferta é o de Garantia Firme de Liquidação e que não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta, é possível que a Oferta venha a ser cancelada caso não haja demanda para subscrição/aquisição da totalidade das Ações objeto da Oferta", na página 100 deste Prospecto Preliminar.

Procedimento da Oferta

As Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição das Ações de forma individual e não solidária, em regime de Garantia Firme de Liquidação (incluindo as Ações Adicionais e sem considerar as Ações Suplementares), a ser prestada pelos Coordenadores da Oferta, nos termos do Contrato de Colocação e da Instrução CVM 400, na proporção e até os respectivos limites individuais previstos no Contrato de Colocação por meio de duas ofertas distintas, quais sejam, **(i)** Oferta de Varejo; e **(ii)** Oferta Institucional, conforme descritas adiante, observado o disposto na Instrução CVM 400 e o esforço de dispersão acionária previsto no Regulamento do Novo Mercado.

Os Coordenadores da Oferta, com a expressa anuência da Companhia e dos Acionistas Vendedores, elaborarão plano de distribuição das Ações, nos termos do artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400 e do Regulamento do Novo Mercado, no que diz respeito ao esforço de dispersão acionária, o qual levará em conta a criação de uma base acionária diversificada de acionistas e relações da Companhia, dos Acionistas Vendedores e dos Coordenadores da Oferta com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores da Oferta, da Companhia e dos Acionistas Vendedores, observado que os Coordenadores da Oferta assegurarão **(i)** a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes, em conformidade com a Instrução CVM 539; **(ii)** o tratamento justo e equitativo a todos os investidores, em conformidade com o artigo 21 da Instrução CVM 400; e **(iii)** o recebimento prévio pelas Instituições Participantes da Oferta dos exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória, de modo que suas eventuais dúvidas possam ser esclarecidas junto aos Coordenadores da Oferta.

Os investimentos realizados pelas pessoas mencionadas no artigo 48 da Instrução CVM 400 para **(i)** proteção (*hedge*) em operações com derivativos contratadas com terceiros tendo ações ordinárias de emissão da Companhia como referência, incluindo operações de *total return swap*, desde que tais terceiros não sejam Pessoas Vinculadas, e **(ii)** que se enquadrem dentre as outras exceções previstas no artigo 48, II da Instrução CVM 400, são permitidos na forma do artigo 48 da Instrução CVM 400 e não serão considerados investimentos realizados por Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta, para os fins do artigo 55 da Instrução CVM 400. Para mais informações, veja a seção "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – A eventual contratação e realização de operações de *total return swap* e *hedge* podem influenciar a demanda e o preço das Ações", na Página 102 Prospecto Preliminar.

Oferta de Varejo

A Oferta de Varejo será realizada exclusivamente junto a Investidores Não Institucionais que realizarem Pedido de Reserva, junto a uma única Instituição Consorciada, no Período de Reserva, ou, no caso de Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, observados os Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva, nas condições descritas abaixo.

Os Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas poderão realizar Pedido de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, o qual terminará em data que antecederá em pelo menos 7 (sete) dias úteis a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que aqueles Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas e que não realizarem seus Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas não terão seus Pedidos de Reserva cancelados mesmo no caso de excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações Suplementares e as Ações Adicionais).

No contexto da Oferta de Varejo e considerando que a Companhia deve envidar melhores esforços para atingir a dispersão acionária, conforme previsto no Artigo 12 do Regulamento do Novo Mercado, o montante de, no mínimo, 10% (dez por cento) e no máximo 20% (vinte por cento) da totalidade das Ações (considerando as Ações Suplementares e as Ações Adicionais), a critério dos Coordenadores da Oferta, da Companhia e dos Acionistas Vendedores, será destinado prioritariamente à colocação pública junto a Investidores Não Institucionais que tenham realizado Pedido de Reserva.

Na eventualidade de a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não Institucionais ser superior à quantidade de Ações destinadas à Oferta de Varejo, haverá rateio, conforme disposto no item "(h)" abaixo.

Os Pedidos de Reserva poderão ser efetuados por Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretroatável, exceto pelo disposto nos itens "(b)", "(c)", "(e)" abaixo e "Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta", a partir da página 58 deste Prospecto, observadas as condições do Pedido de Reserva, de acordo com as seguintes condições:

- (a) os Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta de Varejo deverão realizar a reserva de Ações junto a uma única Instituição Consorciada, mediante o preenchimento do Pedido de Reserva, nos termos da Deliberação CVM 476, celebrado em caráter irrevogável e irretroatável, exceto pelo disposto nos itens "(b)", "(c)", "(e)" abaixo, nas seções "Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta" e "Violações de Normas de Conduta e Cancelamento dos Pedidos de Reserva" deste Prospecto, durante o Período de Reserva ou durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme o caso, observados, em qualquer hipótese, os Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva;
- (b) **o Investidor Não Institucional que seja Pessoa Vinculada deverá indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, sua qualidade de Pessoa Vinculada, sob pena de, não o fazendo, ter seu Pedido de Reserva cancelado pela respectiva Instituição Consorciada.** Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Suplementares e as Ações Adicionais), não será permitida a colocação, pelas Instituições Consorciadas, de Ações junto a Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, sendo os Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas automaticamente cancelados, com exceção daqueles realizados durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, sendo os valores eventualmente depositados pelos Investidores Não Institucionais integralmente devolvidos, no prazo máximo de 3 (três) dias úteis, contados da data do cancelamento do Pedido de Reserva pela Instituição Consorciada, sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução, caso incidentes, de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis sobre os valores pagos, inclusive, em função do IOF/Câmbio, e quaisquer outros tributos que venham a ser criados, incluindo aqueles com alíquota atual equivalente a zero que tenham sua alíquota majorada;

- (c) cada Investidor Não Institucional poderá estipular, no respectivo Pedido de Reserva, como condição de eficácia de seu Pedido de Reserva, um preço máximo por Ação, conforme previsto no parágrafo 3º do artigo 45 da Instrução CVM 400, sem necessidade de posterior confirmação. Caso o Investidor Não Institucional estipule um preço máximo por Ação no Pedido de Reserva abaixo do Preço por Ação, seu Pedido de Reserva será automaticamente cancelado pela respectiva Instituição Consorciada, sendo os eventuais valores eventualmente depositados integralmente devolvidos, no prazo máximo de 3 (três) dias úteis contados da data do cancelamento do Pedido de Reserva pela Instituição Consorciada, sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução, caso incidentes, de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis sobre os valores pagos, inclusive, em função do IOF/Câmbio, e quaisquer outros tributos que venham a ser criados, incluindo aqueles com alíquota atual equivalente a zero que tenham sua alíquota majorada;
- (d) após a concessão dos registros da Oferta pela CVM, a quantidade de Ações a ser subscrita/adquirida e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional, pela Instituição Consorciada que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva, até as 12:00 horas do dia útil imediatamente posterior à data de disponibilização do Anúncio de Início, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sendo o pagamento limitado ao valor do Pedido de Reserva e, ressalvada a possibilidade de rateio prevista na alínea "(h)" abaixo;
- (e) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento à vista do valor indicado na alínea "(d)" acima, junto à Instituição Consorciada com que tenha realizado o respectivo Pedido de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, em moeda corrente nacional, até as 10:30 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, a Instituição Consorciada junto a qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado irá garantir a liquidação por parte do Investidor Não Institucional e o Pedido de Reserva será automaticamente cancelado pela Instituição Consorciada junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado;
- (f) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Consorciada junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado, entregará a cada Investidor Não Institucional, de acordo com o Contrato de Colocação e desde que efetuado o pagamento previsto no item "(e)" acima, o número de Ações correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do Pedido de Reserva e o Preço por Ação, ressalvada a possibilidade de desistência prevista no item "Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta" na página 58 deste Prospecto, as possibilidades de cancelamento previstas nos itens "(b)", "(c)" e "(e)" acima e a possibilidade de rateio prevista no item "(h)" abaixo. Caso tal relação resulte em fração de Ação, o valor do investimento não considerará a referida fração, limitado ao número inteiro apurado;
- (g) caso a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não Institucionais seja igual ou inferior à quantidade de Ações destinadas à Oferta de Varejo, não haverá rateio, sendo todos os Investidores Não Institucionais integralmente atendidos em todas as suas reservas e eventuais sobras no lote ofertado aos Investidores Não Institucionais destinadas a Investidores Institucionais, nos termos descritos na seção Oferta Institucional, na página 56 deste Prospecto; e

(h) caso a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não Institucionais seja superior à quantidade de Ações destinadas à Oferta de Varejo, será realizado rateio das Ações, da seguinte forma: **(i)** a divisão igualitária e sucessiva das Ações destinadas a Investidores Não Institucionais entre todos os Investidores Não Institucionais, observando-se o valor individual de cada Pedido de Reserva e a quantidade total das Ações destinadas à Oferta de Varejo, desconsiderando-se as frações de Ações até o limite de R\$3.000,00 (três mil reais) por Investidor Não Institucional; e **(ii)** uma vez atendido o critério de rateio descrito no subitem "(i)" acima, será efetuado o rateio proporcional das Ações destinadas a Investidores Não Institucionais remanescentes entre todos os Investidores Não Institucionais, observando-se o valor individual de cada Pedido de Reserva e desconsiderando-se as frações de Ações. Opcionalmente, a critério dos Coordenadores da Oferta e da Companhia, a quantidade de Ações destinadas a Investidores Não Institucionais poderá ser aumentada para que os pedidos excedentes dos Investidores Não Institucionais possam ser total ou parcialmente atendidos, sendo que, no caso de atendimento parcial, será observado o critério de rateio descrito neste item.

Para as hipóteses de suspensão, modificação, revogação ou cancelamento da Oferta, vide o item "Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta" na página 58 deste Prospecto.

Os Investidores Não Institucionais não participarão do Procedimento de *Bookbuilding* e, portanto, não participarão da fixação do Preço por Ação.

Recomenda-se aos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta, previamente à realização dos Pedidos de Reserva que (i) leiam cuidadosamente os termos e as condições estipulados no Pedido de Reserva, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Formulário de Referência, especialmente as seções "Principais Fatores de Risco Relacionados à Companhia" e "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações", nas páginas 18 e 95 respectivamente, do Prospecto Preliminar, bem como os itens. "4.1 e 4.2.Fatores de Risco" do Formulário de Referência, no Anexo X, página 366, deste Prospecto; (ii) verifiquem com a Instituição Consorciada de sua preferência, antes de realizar seu Pedido de Reserva, se esta exigirá (a) a abertura ou atualização de conta e/ou cadastro, e ou (b) a manutenção de recursos em conta corrente nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva; (iii) entrem em contato com a Instituição Consorciada de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre o prazo para a realização do Pedido de Reserva ou, se for o caso, para a realização do cadastro na Instituição Consorciada, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados por cada instituição; e (iv) verifiquem com a Instituição Consorciada de sua preferência, antes de preencher e entregar o seu Pedido de Reserva, a possibilidade de débito antecipado da reserva por parte da Instituição Consorciada. Os Investidores Não Institucionais interessados na realização do Pedido de Reserva deverão ler cuidadosamente os termos e condições estipulados nos respectivos Pedidos de Reserva, bem como as informações constantes do Prospecto Preliminar.

Oferta Institucional

A Oferta Institucional será realizada exclusivamente pelos Coordenadores da Oferta e pelos Agentes de Colocação Internacional junto a Investidores Institucionais.

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, nos termos do item "Oferta de Varejo" na página 53 deste Prospecto, as Ações remanescentes serão destinadas à colocação pública junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores da Oferta e dos Agentes de Colocação Internacional, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e inexistindo valores mínimo e máximo de investimento e assumindo, cada Investidor Institucional, a obrigação de verificar se está cumprindo os requisitos acima para participar da Oferta Institucional para, então, apresentar suas intenções de investimento durante o Procedimento de *Bookbuilding*.

Caso o número de Ações objeto de intenções de investimento recebidas de Investidores Institucionais durante o Procedimento de *Bookbuilding*, na forma do artigo 44 da Instrução CVM 400, exceda o total de Ações remanescentes após o atendimento dos Pedidos de Reserva, nos termos e condições descritos acima, terão prioridade no atendimento de suas respectivas intenções de investimento os Investidores Institucionais que, a critério da Companhia, dos Acionistas Vendedores e dos Coordenadores da Oferta e dos Agentes de Colocação Internacional, levando em consideração o disposto no plano de distribuição, nos termos do parágrafo 3º do artigo 33 da Instrução CVM 400 e do Regulamento do Novo Mercado, melhor atendam ao objetivo da Oferta de criar uma base diversificada de acionistas, formada por Investidores Institucionais com diferentes critérios de avaliação sobre as perspectivas da Companhia, seu setor de atuação e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional.

Até as 16:00 horas do primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização do Anúncio de Início, os Coordenadores da Oferta e os Agentes de Colocação Internacional informarão aos Investidores Institucionais, por meio de seu endereço eletrônico ou, na sua ausência, por telefone, a quantidade de Ações alocadas e o valor do respectivo investimento. A entrega das Ações alocadas deverá ser efetivada na Data de Liquidação, mediante pagamento à vista, em moeda corrente nacional e em recursos imediatamente disponíveis, do valor resultante do Preço por Ação multiplicado pela quantidade de Ações alocadas, de acordo com os procedimentos previstos no Contrato de Colocação.

A subscrição/aquisição das Ações será formalizada mediante assinatura de boletim de subscrição ou do contrato de compra e venda de ações, conforme o caso, cujos modelos finais serão previamente apresentados à CVM, que informam ao Investidor Institucional sobre o procedimento para a entrega das Ações. As Ações que forem objeto de esforços de colocação no exterior pelos Agentes de Colocação Internacional, junto a Investidores Estrangeiros, serão obrigatoriamente subscritas/adquiridas e integralizadas/liquidadas no Brasil junto aos Coordenadores da Oferta, em moeda corrente nacional, nos termos do artigo 19, parágrafo 4º da Lei do Mercado de Capitais, bem como da Lei 4.131, da Resolução CMN 4.373 e da Instrução CVM 560.

Poderá ser aceita a participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, mediante a coleta de intenções de investimento, até o limite de 20% (vinte por cento) das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Suplementares e as Ações Adicionais). Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Suplementares e as Ações Adicionais), não será permitida a colocação, pelos Coordenadores da Oferta, de Ações junto a Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, sendo suas intenções de investimento automaticamente canceladas.

A vedação de colocação disposta no artigo 55 da Instrução CVM 400 não se aplica às instituições financeiras contratadas como formador de mercado, conforme previsto no parágrafo único do artigo 55.

A participação de Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a formação do Preço por Ação e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário. Para mais informações, veja a seção “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – A participação de Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a fixação do Preço por Ação e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário” na página 99 deste Prospecto Preliminar, bem como os itens. “4.1 e 4.2. Fatores de Risco” do Formulário de Referência, ante de tomar qualquer decisão de investir nas Ações.

Prazos de Distribuição e Liquidação

Nos termos do artigo 18 da Instrução CVM 400, o prazo para a distribuição das Ações terá início na data de disponibilização do Anúncio de Início, com data estimada para ocorrer em 15 de setembro de 2020, e será encerrado na data de disponibilização do Anúncio de Encerramento, limitado ao prazo máximo de 6 (seis) meses contado a partir da data de disponibilização do Anúncio de Início, que será 15 de março de 2020, em conformidade com o artigo 29 da Instrução CVM 400.

As Instituições Participantes da Oferta terão o prazo de até 2 (dois) dias úteis contados da data da disponibilização do Anúncio de Início, para efetuar a colocação das Ações. A liquidação física e financeira da Oferta deverá ser realizada até o último dia do Período de Colocação, exceto com relação à distribuição das Ações Suplementares, cuja liquidação física e financeira deverá ser realizada até o 2º (segundo) dia útil contado da(s) respectiva(s) data(s) de exercício da Opção de Ações Suplementares. As Ações (considerando as Ações Adicionais e as Ações Suplementares) serão entregues aos respectivos investidores até as 16:00 horas da Data de Liquidação ou da Data de Liquidação das Ações Suplementares, conforme o caso.

A data de início da Oferta será divulgada mediante a disponibilização do Anúncio de Início, em conformidade com o artigo 52 da Instrução CVM 400. O término da Oferta e seu resultado serão anunciados mediante a disponibilização do Anúncio de Encerramento, em conformidade com o artigo 29 da Instrução CVM 400.

Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta

Caso **(i)** seja verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelos investidores, ou a sua decisão de investimento, nos termos do artigo 45, parágrafo 4º, da Instrução CVM 400; **(ii)** a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; **(iii)** a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400; e/ou **(iv)** o Preço por Ação seja fixado abaixo de 20% (vinte por cento) do preço inicialmente indicado, considerando um Preço por Ação que seja o resultado da aplicação de 20% (vinte por cento) sobre o valor máximo da Faixa Indicativa, sendo que o valor resultante desta aplicação de 20% (vinte por cento) deverá ser descontado do valor mínimo da Faixa Indicativa, nos termos do artigo 4º do anexo II do Código ANBIMA e do item 21 do Ofício-Circular CVM/SRE, poderão os Investidores Não Institucionais desistir de seus respectivos Pedidos de Reserva sem quaisquer ônus, nos termos abaixo descrito.

A revogação, suspensão, cancelamento, ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada por meio de Anúncio de Retificação.

Na hipótese de suspensão ou modificação da Oferta, nos termos dos artigos 20 e 27 da Instrução CVM 400, ou da ocorrência de um Evento de Fixação do Preço em Valor Inferior à Faixa Indicativa, as Instituições Consorciadas deverão certificar-se, no momento das aceitações da Oferta, de que o Investidor Não Institucional está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições estabelecidas. Caso o Investidor Não Institucional já tenha aderido à Oferta, cada Instituição Consorciada deverá comunicar diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, ao Investidor Não Institucional que tenha efetuado Pedido de Reserva junto a tal Instituição Consorciada a respeito da modificação efetuada. Em tais casos, o Investidor Não Institucional poderá desistir do seu Pedido de Reserva, nos termos acima descritos, até as 16:00 horas do 5º (quinto) dia útil subsequente à data em que for disponibilizado o Anúncio de Retificação ou à data de recebimento, pelo Investidor Não Institucional, da comunicação direta pela Instituição Consorciada acerca da suspensão ou modificação da Oferta.

Caso o Investidor Não Institucional não informe, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva, nos termos descritos acima, seu respectivo Pedido de Reserva será considerado válido e o Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento do valor total de seu investimento, nos termos descritos na seção "Oferta de Varejo", na página 53 deste Prospecto.

Caso o Investidor Não Institucional já tenha efetuado o pagamento nos termos do descritos na seção "Oferta de Varejo", na página 53 deste Prospecto e decida desistir do Pedido de Reserva nas condições previstas acima, os valores depositados serão devolvidos, no prazo máximo de 3 (três) dias úteis contados do pedido de cancelamento do respectivo Pedido de Reserva, sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos e com dedução, caso incidentes, de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis sobre os valores pagos, inclusive, em função do IOF/Câmbio e quaisquer outros tributos que venham a ser criados, incluindo aqueles com alíquota atual equivalente a zero que tenham sua alíquota majorada.

Na hipótese de **(i)** não haver a conclusão da Oferta; **(ii)** resilição do Contrato de Colocação, **(iii)** cancelamento da Oferta; **(iv)** revogação da Oferta que torne ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores; ou **(v)** em qualquer outra hipótese de devolução dos Pedidos de Reserva em função de expressa disposição legal, todos os Pedidos de Reserva serão automaticamente cancelados e cada uma das Instituições Consorciadas que tenha recebido Pedidos de Reserva comunicará ao respectivo Investidor Não Institucional sobre o cancelamento da Oferta, o que poderá ocorrer, inclusive, mediante disponibilização de comunicado ao mercado. Caso o Investidor Não Institucional já tenha efetuado o pagamento nos termos descritos nas páginas 53 a 56 deste Prospecto, os valores depositados serão devolvidos no prazo máximo de 3 (três) dias úteis contados do recebimento pelo investidor da comunicação acerca de quaisquer dos eventos acima referidos, sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução, caso incidentes, de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis sobre os valores pagos, inclusive, em função do IOF/Câmbio, e quaisquer outros tributos que venham a ser criados, incluindo aqueles com alíquota atual equivalente a zero que tenham sua alíquota majorada.

A rescisão do Contrato de Colocação importará no cancelamento do registro da Oferta, nos termos do artigo 19, parágrafo 4º, da Instrução CVM 400, sujeito no entanto, ao acolhimento, pela CVM, do pleito de revogação da Oferta.

Informações Sobre a Garantia Firme de Liquidação

Após a celebração do Contrato de Colocação, o encerramento dos Períodos de Reserva, a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, a concessão dos registros da Oferta pela CVM, a disponibilização do Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto Definitivo, os Coordenadores da Oferta realizarão a distribuição pública das Ações (considerando as Ações Adicionais, se houver, mas sem considerar as Ações Suplementares), em regime de Garantia Firme de Liquidação, de forma individual e não solidária, de acordo com os limites individuais abaixo descritos e demais disposições previstas no Contrato de Colocação:

Coordenador da Oferta	Quantidade⁽¹⁾	Percentual (%)	Quantidade⁽²⁾	Percentual (%)
Itaú BBA	19.149.000	30,00%	22.978.800	30,00%
BTG Pactual	19.149.000	30,00%	22.978.800	30,00%
Bradesco BBI.....	9.574.500	15,00%	11.489.400	15,00%
Morgan Stanley	9.574.500	15,00%	11.489.400	15,00%
CAIXA	6.383.000	10,00%	7.659.600	10,00%
Total.....	63.830.000	100,00%	76.596.000	100,00%

(1) Sem considerar as Ações Adicionais.

(2) Considerando as Ações Adicionais.

A proporção prevista na tabela acima poderá ser realocada de comum acordo entre os Coordenadores da Oferta.

A Garantia Firme de Liquidação consiste na obrigação individual e não solidária dos Coordenadores da Oferta, observado o disposto no Contrato de Colocação, de integralizar/liquidar as Ações (considerando as Ações Adicionais, se houver, e sem considerar as Ações Suplementares) que tenham sido subscritas/adquiridas, porém não integralizadas/liquidadas pelos seus respectivos investidores, na Data de Liquidação, na proporção e até o limite individual de Garantia Firme de Liquidação prestada por cada um dos Coordenadores da Oferta, nos termos do Contrato de Colocação. A Garantia Firme de Liquidação é vinculante a partir do momento em que forem assinados o Contrato de Colocação e o Contrato de Colocação Internacional, concedido o registro da Companhia como companhia aberta sob a categoria "A" pela CVM nos termos da Instrução CVM 480, concedidos os registros da Oferta Primária e da Oferta Secundária pela CVM, disponibilizado o Anúncio de Início e disponibilizado o Prospecto Definitivo.

Caso as Ações objeto de Garantia Firme de Liquidação efetivamente subscritas/adquiridas (considerando as Ações Adicionais, se houver, mas sem considerar as Ações Suplementares) por investidores não sejam totalmente integralizadas/liquidadas por estes até a Data de Liquidação, cada Coordenador da Oferta, observado o disposto no Contrato de Colocação, subscreverá/adquirirá e integralizará/liquidará, na Data de Liquidação, pelo Preço por Ação, na proporção e até o limite individual da Garantia Firme de Liquidação prestada por cada um dos Coordenadores da Oferta, de forma individual e não solidária, a totalidade do saldo resultante da diferença entre **(i)** o número de Ações objeto da Garantia Firme de Liquidação prestada pelos Coordenadores da Oferta (considerando as Ações Adicionais, se houver, mas sem considerar as Ações Suplementares); e **(ii)** o número de Ações (considerando as Ações Adicionais, se houver, mas sem considerar as Ações Suplementares) efetivamente subscritas/adquiridas e integralizadas/liquidadas por investidores no mercado, multiplicado pelo Preço por Ação, nos termos do Contrato de Colocação.

Para os fins do disposto no item 5 do anexo VI da Instrução CVM 400, em caso de exercício da Garantia Firme de Liquidação, caso os Coordenadores da Oferta, por si ou por suas afiliadas, nos termos do Contrato de Colocação, tenham interesse em vender tais Ações antes da disponibilização do Anúncio de Encerramento, o preço de venda dessas Ações será o preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia, limitado ao Preço por Ação, sendo certo, entretanto, que as operações realizadas em decorrência das atividades de estabilização não estarão sujeitas a tais limites.

Direitos, Vantagens e Restrições das Ações

As Ações conferirão a seus titulares os mesmos direitos, vantagens e restrições inerentes às ações ordinárias de emissão da Companhia, inclusive o direito de participar das assembleias gerais da Companhia e nelas exercer todas as prerrogativas conferidas às ações ordinárias, conforme o caso. As Ações darão, ainda, a seus titulares o direito ao recebimento integral de dividendos e demais proventos de qualquer natureza que vierem a ser declarados a partir da disponibilização do Anúncio de Início, nos termos previstos na Lei das Sociedades por Ações, no Regulamento do Novo Mercado e no Estatuto Social. Dentre referidos direitos e benefícios assegurados aos titulares das Ações, destacam-se os seguintes:

- (a) direito de voto nas assembleias gerais da Companhia, sendo que cada ação ordinária corresponde a um voto;
- (b) direito ao recebimento de dividendos integrais e demais distribuições pertinentes às ações ordinárias que vierem a ser declarados pela Companhia a partir da data de disponibilização do Anúncio de Início, na proporção da sua participação no capital social da Companhia;
- (c) em cada exercício social, observadas as disposições aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações e do Estatuto Social, direito ao dividendo mínimo obrigatório, na proporção de sua participação no capital social da Companhia, não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido de cada exercício, ajustado nos termos do artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações e dividendos adicionais eventualmente distribuídos por deliberação da assembleia geral ou pelo Conselho de Administração;
- (d) no caso de liquidação da Companhia, direito ao recebimento dos pagamentos relativos ao remanescente do seu capital social, na proporção da sua participação no capital social da Companhia, nos termos do artigo 109, inciso II, da Lei das Sociedades por Ações;
- (e) fiscalização da gestão da Companhia, nos termos previstos na Lei das Sociedades por Ações;
- (f) direito de preferência na subscrição de novas ações, na proporção da sua participação no capital social da Companhia, conforme conferido pelo artigo 109, inciso IV, da Lei das Sociedades por Ações, observado o disposto nos artigos 171 e 172 da Lei das Sociedades por Ações;
- (g) direito de alienar as ações ordinárias de emissão da Companhia, nas mesmas condições asseguradas ao(s) acionista(s) controlador(es) alienante(s), no caso de alienação, direta ou indireta, a título oneroso do controle sobre a Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, observadas as condições e os prazos previstos na legislação vigente e no Regulamento do Novo Mercado (*tag along*);

- (h) direito de alienar as ações ordinárias de emissão da Companhia em oferta pública de aquisição de ações a ser realizada pela Companhia ou pelos acionistas controladores da Companhia, em caso de cancelamento do registro de companhia aberta ou de cancelamento de listagem das ações ordinárias de emissão da Companhia no segmento especial de negociação de valores mobiliários da B3 Novo Mercado (“Novo Mercado”) por, no mínimo, obrigatoriamente, seu valor econômico, apurado mediante laudo de avaliação elaborado por instituição ou empresa especializada com experiência comprovada e independente quanto ao poder de decisão da Companhia, seus administradores e/ou acionistas controladores; e
- (i) todos os demais benefícios conferidos aos titulares das ações ordinárias de emissão da Companhia pela Lei das Sociedades por Ações, pelo Regulamento do Novo Mercado e pelo Estatuto Social.

Para mais informações sobre os direitos, vantagens e restrições das ações ordinárias de emissão da Companhia, veja a seção “18. Valores mobiliários” do Formulário de Referência, no Anexo X, página 671, deste Prospecto.

Violações de Normas de Conduta e Cancelamento dos Pedidos de Reserva

Na hipótese de haver descumprimento e/ou indícios de descumprimento, por quaisquer das Instituições Consorciadas, de qualquer das obrigações previstas nos respectivos termos de adesão ao Contrato de Colocação, na carta-convite ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável no âmbito da Oferta, incluindo, sem limitação, as normas previstas na Instrução CVM 400, especialmente as normas referentes ao período de silêncio, condições de negociação com as ações ordinárias de emissão da Companhia, emissão de relatórios de pesquisa e de *marketing* da Oferta, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Instituição Consorciada, a critério exclusivo dos Coordenadores da Oferta e sem prejuízo das demais medidas por eles julgadas cabíveis: **(i)** deixará de integrar imediatamente após comunicação formal o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Ações no âmbito da Oferta, sendo cancelados todos os Pedidos de Reserva, boletins de subscrição/contratos de compra e venda que tenha recebido e a Instituição Consorciada deverá informar imediatamente aos respectivos investidores sobre referido cancelamento, devendo ser restituídos integralmente aos respectivos investidores por tal Instituição Consorciada os valores eventualmente dados em contrapartida às Ações, no prazo máximo de até 3(três) dias úteis contados da data de divulgação do descredenciamento da Instituição Consorciada, sem qualquer remuneração, juro ou correção monetária, reembolso de custos incorridos e com dedução, caso incidentes, de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis sobre os valores pagos, inclusive, em função do IOF/Câmbio, e quaisquer outros tributos que venham a ser criados, incluindo aqueles com alíquota atual equivalente a zero que tenham sua alíquota majorada; **(ii)** arcará integralmente com quaisquer custos e prejuízos relativos à sua exclusão como Instituição Participante da Oferta, incluindo custos com publicações, indenizações decorrentes de eventuais condenações judiciais em ações propostas por investidores por conta do cancelamento, honorários advocatícios e demais custos perante terceiros, inclusive custos decorrentes de demandas de potenciais investidores; **(iii)** indenizará, manterá indene e isentará os Coordenadores da Oferta, suas afiliadas e respectivos administradores, acionistas, sócios, funcionários e empregados, bem como os sucessores e cessionários dessas pessoas por toda e qualquer perda que estes possam incorrer; e **(iv)** poderá ser suspensa, por um período de 6 (seis) meses contados da data da comunicação da violação, o direito de atuar como instituição intermediária em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob a coordenação de quaisquer dos Coordenadores da Oferta. A Instituição Consorciada a que se refere este item deverá informar, imediatamente, sobre o referido cancelamento, os investidores de quem tenham recebido Pedido de Reserva, boletim de subscrição/contratos de compra e venda. Os Coordenadores da Oferta não serão, em hipótese alguma, responsáveis por quaisquer prejuízos causados aos investidores que tiverem suas intenções de investimento, Pedidos de Reserva, boletins de subscrição e/ou contratos de compra e venda de ações cancelados por força do descredenciamento da Instituição Consorciada.

Acordos de Restrição à Venda de Ações (*Lock-Up*)

Os Acionistas Vendedores e os Administradores obrigam-se perante os Coordenadores da Oferta e os Agentes de Colocação Internacional a celebrar os Instrumentos de *Lock-Up*, pelo período de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de encerramento do Procedimento de *Bookbuilding*, e observadas as exceções previstas no Contrato de Colocação Internacional e/ou nos respectivos Instrumentos de *Lock-Up*, por meio dos quais estes não poderão, direta ou indiretamente, **(i)** ofertar, vender, emitir, contratar a venda, empenhar, emprestar, conceder qualquer opção, direito ou garantia de venda ou compra, realizar qualquer venda a descoberto (*short sale*) ou dispor de qualquer forma ou conceder quaisquer direitos com relação a quaisquer Ações ou participação no capital social da Companhia, quaisquer opções ou certificados (*warrants*) para aquisição de Valores Mobiliários Sujeitos ao *Lock-Up*; **(ii)** celebrar qualquer contrato de *swap* ou qualquer outra forma de acordo destinado a resultar em uma venda, garantia ou outra disposição, ou transferência, no todo ou em parte, de quaisquer dos resultados econômicos decorrentes da titularidade de qualquer dos direito econômico relacionado às Ações, à participação no capital social da Companhia ou aos Derivativos, independentemente de tais operações admitirem pagamento mediante entrega de Ações, de participação no capital social da Companhia, de quaisquer referidos valores mobiliários, de dinheiro ou outros; **(iii)** requisitar, arquivar ou protocolar na SEC pedido de registro no âmbito do *Securities Act*, relacionado às Ações ou à participação no capital social da Companhia; ou **(iv)** divulgar publicamente a intenção de efetuar qualquer operação especificada nos itens "(i)" a "(iii)" acima.

As restrições previstas acima com relação aos Acionistas Vendedores e aos Administradores são expressamente acordadas para evitar que os Acionistas Vendedores e os Administradores se envolvam em qualquer transação de hedge ou outra transação que tenha como objetivo ou que seja razoavelmente esperado que leve ou resulte em qualquer das ações indicadas nos itens "(i)" e "(ii)" acima durante referido prazo de 180 dias. Tal proibição com relação à realização de *hedge* ou outras transações pode incluir, sem limitação, qualquer venda a descoberto ou qualquer aquisição, venda ou outorga de qualquer direito (incluindo, sem limitação, qualquer opção de compra ou de venda, qualquer *swap* ou qualquer outra operação ou instrumento de derivativos, ou combinação desses) com relação a quaisquer Valores Mobiliários Sujeitos ao *Lock-Up*, ou com relação a qualquer valor mobiliário que inclua, se relacione ou que tenha parte significativa de seu valor derivado dos Valores Mobiliários Sujeitos ao *Lock-Up*.

Adicionalmente, nos termos do Contrato de Colocação Internacional, durante o período de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de assinatura do Contrato de Colocação Internacional, exceto mediante prévio consentimento por escrito de cada um dos Agentes de Colocação Internacional, e observadas as exceções previstas no Contrato de Colocação Internacional, a Companhia não irá, e não irá causar ou direcionar qualquer uma de suas afiliadas, direta ou indiretamente, a tomar qualquer uma das seguintes ações com relação aos Valores Mobiliários Sujeitos ao *Lock-up*: **(i)** emitir, oferecer, vender, contratar a venda, penhorar ou de outra forma dispor dos Valores Mobiliários Sujeitos ao *Lock-up*; **(ii)** emitir, oferecer, vender, contratar a venda, contratar a compra, subscrever ou conceder qualquer opção, direito ou garantia de compra por Valores Mobiliários Sujeitos ao *Lock-up*; **(iii)** celebrar qualquer contrato de derivativo (incluindo *swap* ou *hedge*) ou qualquer outra transação ou acordo que transfira ou possa razoavelmente esperar que transfira, no todo ou em parte, quaisquer das consequências econômicas da propriedade de Valores Mobiliários Sujeitos ao *Lock-up*; **(iv)** arquivar ou protocolar, ou fazer com que seja arquivado ou apresentado, incluindo sob forma confidencial, um pedido de registro, nos termos da legislação aplicável, envolvendo quaisquer Valores Mobiliários Sujeitos ao *Lock-up*, ou **(v)** anunciar publicamente a intenção de realizar qualquer operação descrita nas cláusulas "(i)" a "(iv)", em cada caso, sem o consentimento prévio por escrito dos Agentes.

A venda ou a percepção de uma possível venda de um volume substancial de ações ordinárias de emissão da Companhia poderá prejudicar o valor de negociação das Ações.

Para mais informações, veja o fator de risco "A venda ou a percepção de potencial venda de quantidades significativas de ações ordinárias de emissão da Companhia, inclusive por seus Acionistas Controladores, após a conclusão da Oferta e/ou após o período de *Lock-Up*, poderá afetar adversamente o preço de mercado das Ações no mercado secundário e a percepção dos investidores sobre a Companhia" constante da seção "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações", na página 95 deste Prospecto Preliminar.

Instituição Financeira Responsável pela Escrituração e Custódia das Ações e das Ações da Companhia

A instituição financeira contratada para a prestação de serviços de escrituração, custódia e transferência das ações ordinárias de emissão da Companhia é a Itaú Corretora de Valores S.A.

Formador de Mercado

Em conformidade com o disposto no Código ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou à Companhia a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado, nos termos da Instrução da CVM nº 384, de 17 de março de 2003, no entanto, não houve contratação de formador de mercado.

Contrato de Colocação e Contrato de Colocação Internacional

O Contrato de Colocação será celebrado pela Companhia, pelos Acionistas Vendedores e pelos Coordenadores da Oferta, tendo como interveniente anuente a B3.

De acordo com os termos do Contrato de Colocação, os Coordenadores da Oferta concordaram em distribuir, em regime de Garantia Firme de Liquidação individual e não solidária, a totalidade das Ações, diretamente ou por meio das Instituições Consorciadas, em conformidade com as disposições da Instrução CVM 400 e observados os esforços de dispersão acionária previstos no Regulamento do Novo Mercado, conforme disposto na seção "Informações Sobre a Garantia Firme de Liquidação", na página 60 deste Prospecto.

Nos termos do Contrato de Colocação Internacional, a ser celebrado na mesma data de celebração do Contrato de Colocação, os Agentes de Colocação Internacional realizarão os esforços de colocação das Ações no exterior.

O Contrato de Colocação e o Contrato de Colocação Internacional estabelecem que a obrigação dos Coordenadores da Oferta e dos Agentes de Colocação Internacional de efetuarem o pagamento pelas Ações está sujeita a determinadas condições, como a ausência de eventos adversos relevantes na Companhia e nos Acionistas Vendedores e em seus negócios, a execução de certos procedimentos pelo Auditor Independente da Companhia, entrega de opiniões legais pelos assessores jurídicos da Companhia e dos Coordenadores da Oferta, bem como a celebração dos Instrumentos de *Lock-Up* pela Companhia, pelos Acionistas Vendedores e pelos Administradores, dentre outras providências necessárias.

De acordo com o Contrato de Colocação e com o Contrato de Colocação Internacional, a Companhia e os Acionistas Vendedores assumirão a obrigação de indenizar os Coordenadores da Oferta e os Agentes de Colocação Internacional em certas circunstâncias e contra determinadas contingências.

O Contrato de Colocação Internacional obriga a Companhia e os Acionistas Vendedores a indenizar os Agentes de Colocação Internacional caso eles venham a sofrer perdas no exterior por conta de incorreções relevantes ou omissões relevantes nos *Offering Memoranda*. O Contrato de Colocação Internacional possui declarações específicas em relação à observância de isenções das leis de valores mobiliários dos Estados Unidos da América, as quais, se descumpridas, poderão dar ensejo a outros potenciais procedimentos judiciais. Em cada um dos casos indicados acima, procedimentos judiciais poderão ser iniciados contra a Companhia e/ou os Acionistas Vendedores e contra a Companhia e/ou os Acionistas Vendedores no exterior. Estes procedimentos no exterior, em especial nos Estados Unidos da América, poderão envolver valores substanciais, em decorrência do critério utilizado nos Estados Unidos da América para o cálculo das indenizações devidas nestes processos. Se eventualmente a Companhia e/ou os Acionistas Vendedores forem condenados em um processo no exterior em relação a incorreções relevantes ou omissões relevantes nos *Offering Memoranda*, se envolver valores elevados, tal condenação poderá ocasionar um impacto significativo e adverso na Companhia. Para informações adicionais, veja a seção "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – A realização desta oferta pública de distribuição das Ações, com esforços de colocação no exterior, poderá deixar a Companhia exposta a riscos relativos a uma oferta de valores mobiliários no Brasil e no exterior. Os riscos relativos a ofertas de valores mobiliários no exterior são potencialmente maiores do que os riscos relativos a uma oferta de valores mobiliários no Brasil", na página 72 deste Prospecto.

O Contrato de Colocação estará disponível para consulta, ou obtenção de cópia, a partir da data de disponibilização do Anúncio de Início nos endereços dos Coordenadores da Oferta indicados na seção "Disponibilização de avisos e anúncios da Oferta" na página 68 deste Prospecto.

Estabilização de preço das Ações

O Agente Estabilizador, por intermédio da Corretora, poderá, a seu exclusivo critério, realizar operações bursáteis visando à estabilização do preço das Ações da Companhia na B3, por um período compreendido entre a data de início da negociação das Ações na B3, inclusive, e o 30º (trigésimo) dia (inclusive), contado de tal data, observadas as disposições legais aplicáveis e o disposto no Contrato de Estabilização, o qual será previamente submetido à análise e aprovação da CVM e da B3, nos termos do artigo 23, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400 e do item II da Deliberação CVM 476, antes da disponibilização do Anúncio de Início.

Não existe obrigação, por parte do Agente Estabilizador ou da Corretora, de realizar operações de estabilização e, uma vez iniciadas, tais operações poderão ser descontinuadas e retomadas a qualquer momento, observadas as disposições do Contrato de Estabilização. Assim, o Agente Estabilizador e a Corretora poderão escolher livremente as datas em que realizarão as operações de compra e venda das Ações da Companhia no âmbito das atividades de estabilização, não estando obrigados a realizá-las em todos os dias ou em qualquer data específica, podendo, inclusive, interrompê-las e retomá-las a qualquer momento, a seu exclusivo critério.

Negociação das Ações na B3

Por meio do Contrato de Participação no Novo Mercado, a Companhia aderirá ao segmento especial do mercado de ações da B3 denominado Novo Mercado, regido pelo Regulamento do Novo Mercado, o qual estabelece regras de governança corporativa mais rigorosas que as disposições da Lei das Sociedades por Ações.

As Ações serão negociadas no Novo Mercado sob o código "PLPL3", a partir do dia útil seguinte à data de disponibilização do Anúncio de Início.

Para informações adicionais sobre a negociação das ações na B3, consulte uma das Instituições Participantes da Oferta. Recomenda-se, antes da decisão de investimento nas Ações, a leitura do Prospecto Preliminar e do Formulário de Referência para informações adicionais sobre a Companhia, incluindo seu setor de atuação, suas atividades, situação econômica e financeira e os fatores de risco que devem ser considerados antes da decisão de investimento nas Ações, em especial os itens "4.1 e 4.2. Fatores de Risco" do Formulário de Referência, e do item "Fatores de Risco relacionados à Oferta e às Ações", a partir da página 95 deste Prospecto.

Inadequação da Oferta

O investimento em ações representa um investimento de risco, pois é um investimento em renda variável e, assim, os investidores que pretendam investir em ações estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, inclusive àqueles relacionados às Ações, à Companhia, ao setor em que atua, aos seus acionistas e ao ambiente macroeconômico do Brasil, descritos neste Prospecto e no Formulário de Referência, no Anexo X, página 337, deste Prospecto, e que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. O investimento nas Ações não é, portanto, adequado a investidores avessos aos riscos relacionados à volatilidade do mercado de capitais. Ainda assim, não há qualquer classe ou categoria de investidor que esteja proibida por lei de subscrever/adquirir Ações ou, com relação à qual o investimento em Ações seria, no entendimento da Companhia e dos Coordenadores da Oferta, inadequado.

Condições a que a Oferta esteja submetida

A realização da Oferta não está submetida a nenhuma condição, exceto pelas condições de mercado.

Informações adicionais

A subscrição/aquisição das Ações apresenta certos riscos e possibilidades de perdas patrimoniais que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. **Recomenda-se a todos os potenciais investidores, incluindo-se os Investidores Institucionais, que leiam este Prospecto Preliminar, em especial as seções "Principais Fatores de Risco Relacionados à Companhia" e "Fatores De Risco Relacionados à Oferta e às Ações" a partir das páginas 18 e 95, respectivamente, deste Prospecto, respectivamente, bem como os itens "4.1 e 4.2. Fatores de Risco" do Formulário de Referência, Anexo X, página 366, deste Prospecto, antes de tomar qualquer decisão de investir nas Ações.**

Pandemia do COVID-19 (novo coronavírus)

As operações da Companhia, bem como as operações das sociedades direta ou indiretamente controladas pela Companhia, sofreram impacto em razão das medidas de restrição à circulação adotadas como consequência da pandemia do COVID-19. Além disso, a Companhia acredita que a pandemia provocada pelo coronavírus continuará a afetar negativamente seus negócios, condição financeira, resultados operacionais, liquidez e fluxo de caixa, cuja extensão dependerá de desenvolvimento futuros, que são altamente incertos e imprevisíveis.

Para informações sobre a avaliação atual sobre os impactos do COVID-19 nos negócios da Companhia ver itens 4.1, 5.6 e 10.9 do Formulário de Referência, constante do Anexo X deste Prospecto Preliminar, página 337.

As consequências adversas da atual pandemia continuam ocorrendo após a emissão de suas demonstrações financeiras referente ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 e, assim, até a data deste Prospecto, não há informações adicionais disponíveis para que a administração da Companhia pudesse realizar uma avaliação a respeito do impacto do surto do COVID-19 em seus negócios, além daquela apresentada nos itens 4.1, 5.6 e 10.9 do Formulário de Referência, constante do Anexo X, a partir da página 337 deste Prospecto. Na data deste Prospecto, não é possível assegurar se, futuramente, tal avaliação será prejudicada ou a extensão de tais prejuízos, tampouco é possível assegurar que não haverá incertezas materiais na capacidade da Companhia continuar operando seus negócios.

A Companhia e os Coordenadores da Oferta recomendam fortemente que os Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta leiam, atenta e cuidadosamente, os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva, especialmente os procedimentos relativos ao pagamento do Preço por Ação e à liquidação da Oferta. **É recomendada a todos os investidores a leitura deste Prospecto e do Formulário de Referência antes da tomada de qualquer decisão de investimento.**

Os investidores que desejarem obter exemplar deste Prospecto Preliminar, ter acesso aos anúncios e avisos referentes à Oferta ou obter informações adicionais sobre a Oferta, deverão dirigir-se, a partir da data de disponibilização do Aviso ao Mercado, aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Companhia, dos Coordenadores da Oferta e/ou das Instituições Participantes da Oferta indicadas abaixo ou junto à CVM.

COMPANHIA

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Rua Samuel Morse, nº 74, conjunto nº 132, parte, Brooklin

CEP 04576-060, São Paulo – SP

At.: João Luis Ramos Hopp

Tel.: +55 (11) 4095-7332

<https://www.planoepianori.com.br> (neste *website*, acessar "Prospecto Preliminar").

ACIONISTA VENDEDOR CYRELA

Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Rua do Rocio, nº 109, 2º andar, sala 1

CEP 04552-000, São Paulo, SP

At.: Sr. Miguel Maia Mickelberg e Sr. Iuri Zanutto de Jesus Campos

Tel.: +55 (11) 3018-7043

<https://cyrela.globalri.com.br/pt> (neste *website* clicar em "Informações Financeiras, depois em "Ofertas Públicas de Ações", em arquivo "2020" clicar em "Prospecto Preliminar Plano & Plano").

COORDENADORES DA OFERTA

Coordenador Líder

Banco Itaú BBA S.A.

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares

CEP 04538-132, São Paulo – SP

At.: Sr. Renata Dominguez

Tel.: +55 (11) 3708-8876

Website: <http://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/> (neste *website*, clicar em "Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário." e, posteriormente, clicar em "2020" e, em seguida, em "Oferta Pública Inicial de Ações (IPO)).

Coordenadores da Oferta

Banco BTG Pactual S.A.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 9º andar

CEP 04538-133, São Paulo – SP

At.: Sr. Fabio Nazari

Tel.: +55 (11) 3383-2000

<https://www.btgpactual.com/home/investment-bank> (neste *website* acessar “Mercado de Capitais – Download”, depois clicar em “2020” e, a seguir, logo abaixo de “Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.”, clicar em “Prospecto Preliminar”).

Banco Bradesco BBI S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, Vila Nova Conceição

CEP 04543-011, São Paulo, SP

At.: Sr. Glenn Mallett

Tel.: +55 (11) 2169-4672

Website: https://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas_Publicas/Default.aspx (neste *website*, identificar “IPO Plano & Plano” e, posteriormente, escolher o link “Prospecto Preliminar”).

Banco Morgan Stanley S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 6º e 8º andares

CEP 04538-132, São Paulo, SP

At.: Sr. Eduardo Mendez

Tel.: +55 (11) 3048-6000

Website: <http://www.morganstanley.com.br/prospectos> (neste *website*, clicar em “Prospectos Locais”, clicar link “Prospecto Preliminar” no subitem “Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.”).

Caixa Econômica Federal

Avenida Paulista, 2.300, 14º andar

CEP 01310-300, São Paulo, SP

At.: Sr. João Paulo Vargas da Silveira

Tel.: +55 (11) 3236-8236

Website: <http://www.caixa.gov.br/ofertaspublicasemandamento>, (neste *website* clicar em “Oferta Pública de Ações Ordinárias da Plano e Plano Desenv. Imob. S.A.” e depois clicar em “Prospecto Preliminar”)

Disponibilização de avisos e anúncios da Oferta

O Aviso ao Mercado, bem como sua nova disponibilização (com o logotipo das instituições consorciadas), o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, eventuais anúncios de retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta serão disponibilizados, até o encerramento da Oferta, exclusivamente, nas páginas na rede mundial de computadores da Companhia das Instituições Participantes da Oferta indicadas abaixo, da CVM e da B3:

Nos termos do artigo 4º da Instrução CVM 400, os Acionistas Vendedores Pessoas Físicas foram dispensados pela CVM de disponibilizar o Aviso ao Mercado, bem como sua nova disponibilização (com o logotipo das Instituições Consorciadas), o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, eventuais Anúncios de Retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta, uma vez que os Acionistas Vendedores Pessoas Físicas não possuem página própria registrada na rede mundial de computadores para este fim.

COMPANHIA

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.

<https://www.planoepianori.com.br> (neste *website*, clicar no documento correspondente de cada aviso, anúncio ou comunicado da Oferta).

ACIONISTA VENDEDOR

Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações

<https://cyrela.globalri.com.br/pt> (neste *website* clicar no documento correspondente de cada aviso, anúncio ou comunicado da Oferta).

Coordenadores da Oferta

Coordenador Líder

Banco Itaú BBA S.A.

<http://www.italu.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/> (neste *website*, clicar em "Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário." e, posteriormente, clicar em "2020" e, em seguida, em "Oferta Pública Inicial de Ações (IPO)).

Coordenadores da Oferta

Banco BTG Pactual S.A.

<https://www.btgpactual.com/home/investment-bank> (neste *website*, clicar em "Mercado de Capitais - Download", depois clicar em "2020" e, a seguir, logo abaixo de "Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.", clicar no título do documento correspondente.

Banco Bradesco BBI S.A.

https://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas_Publicas/Default.aspx (neste *website*, identificar "IPO Plano & Plano" e, posteriormente, escolher o link "Prospecto Preliminar").

Banco Morgan Stanley S.A.

<http://morganstanley.com.br/> (neste *website*, clicar no item "Comunicações ao Mercado" e clicar no título do documento correspondente no subitem "Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.").

Caixa Econômica Federal

<http://www.caixa.gov.br/ofertaspublicasemandamento> (neste *website* clicar no item "Oferta Pública de Ações Ordinárias da Plano e Plano Desenv. Imob. S.A." e depois clicar no documento correspondente).

Instituições Consorciadas

Informações adicionais sobre as Instituições Consorciadas podem ser obtidas nas dependências das Instituições Consorciadas credenciadas junto à B3 para participar da Oferta, bem como na página da rede mundial de computadores da B3 (<http://www.b3.com.br>).

Este Prospecto Preliminar também estará disponível nos seguintes *websites*: **(i)** CVM: www.cvm.gov.br (neste *website* acessar em "Central de Sistemas", na página inicial, acessar "Ofertas Públicas", em seguida, na tabela de "Primárias" ou "Secundárias", clicar no item "Ações", depois, na página referente a "Ofertas Primárias em Análise", na tabela "Oferta Inicial (IPO) – Volume em R\$", acessar o link referente ao "Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A." e, posteriormente, clicar no link referente ao Prospecto Preliminar disponível); e **(ii)** B3: www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/solucoes-para-emissores/ofertas-publicas/ (neste *website* clicar em "Ofertas em andamento", depois clicar em – "Empresas", digitar "Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A." no campo disponível. Em seguida, acessar "Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.", posteriormente acessar "Prospecto Preliminar").

Este Prospecto não constitui uma oferta de venda de Ações nos Estados Unidos da América ou em qualquer outra jurisdição em que a venda seja proibida, sendo que não será realizado nenhum registro da Oferta ou das Ações na SEC ou em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país, exceto no Brasil. As Ações não poderão ser ofertadas ou vendidas nos Estados Unidos da América ou a pessoas consideradas *U.S. Persons*, conforme definido no Regulamento S, sem que haja o registro sob o *Securities Act*, ou de acordo com uma isenção de registro nos termos do *Securities Act*. A Companhia, os Acionistas Vendedores e os Coordenadores da Oferta não pretendem registrar a Oferta ou as Ações nos Estados Unidos ou em qualquer outra agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país.

Tendo em vista a possibilidade de veiculação de matérias na mídia sobre a Companhia e a Oferta, a Companhia, os Acionistas Vendedores e os Coordenadores da Oferta alertam os investidores que estes deverão basear suas decisões de investimento única e exclusivamente nas informações constantes deste Prospecto Preliminar, do Prospecto Definitivo e do Formulário de Referência.

LEIA O PROSPECTO PRELIMINAR E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES "PRINCIPAIS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À COMPANHIA" E "FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E ÀS AÇÕES" NAS PÁGINAS 18 E 95 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR, BEM COMO OS ITENS "4.1 e 4.2. FATORES DE RISCO" DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À COMPANHIA, À OFERTA E À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE AÇÕES QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

A Oferta está sujeita à prévia análise e aprovação da CVM e será registrada em conformidade com os procedimentos previstos na Instrução CVM 400, sendo que o registro da Oferta foi requerido junto à CVM em 23 de julho de 2020.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA COMPANHIA, BEM COMO SOBRE AS AÇÕES A SEREM DISTRIBUÍDAS.

Não há inadequação específica da Oferta a certo grupo ou categoria de investidor. Como todo e qualquer investimento em valores mobiliários de renda variável, o investimento nas Ações apresenta riscos e possibilidade de perdas patrimoniais que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. Portanto, uma decisão de investimento nas Ações requer experiência e conhecimentos específicos que permitam ao investidor uma análise detalhada dos negócios da Companhia, mercado de atuação e os riscos inerentes aos negócios da Companhia, já que podem, inclusive, ocasionar a perda integral do valor investido. Recomenda-se que os interessados em participar da Oferta consultem seus advogados, contadores, consultores financeiros e demais profissionais que julgarem necessários para auxiliá-los na avaliação da adequação da Oferta ao perfil de investimento, dos riscos inerentes aos negócios da Companhia e ao investimento nas Ações.

O investimento em ações representa um investimento de risco, pois é um investimento em renda variável e, assim, os investidores que pretendam investir em ações estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, inclusive àqueles relacionados às Ações, à Companhia, ao setor em que atua, aos seus acionistas e ao ambiente macroeconômico do Brasil, descritos neste Prospecto Preliminar e no Formulário de Referência, e que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. O investimento nas Ações não é, portanto, adequado a investidores avessos aos riscos relacionados à volatilidade do mercado de capitais. Ainda assim, não há qualquer classe ou categoria de investidor que esteja proibida por lei de subscrever/adquirir Ações ou, com relação à qual o investimento em Ações seria, no entendimento da Companhia e dos Coordenadores da Oferta, inadequado.

APRESENTAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA

Coordenador Líder

Itaú BBA

O Itaú BBA é o banco de atacado do conglomerado Itaú Unibanco. O Itaú BBA é resultado da fusão dos bancos BBA e das áreas *corporate* do Banco Itaú S.A. e Unibanco – União de Bancos Brasileiros S.A. Em 30 de setembro de 2019, o Itaú Unibanco apresentou os seguintes resultados: ativos na ordem de R\$1,6 trilhão e uma carteira de crédito de R\$689 bilhões. A história do Itaú BBA começa com o BBA Creditanstalt, fundado em 1988 em São Paulo por Fernão Bracher e Antonio Beltran, em parceria com o Bank Austria Creditanstalt. A atuação do banco estava voltada para operações financeiras bancárias, com características de atacado, e destaque para *underwriting*, hedge, crédito e câmbio.

Em 1991, foi a única instituição brasileira a coordenar o consórcio de bancos estrangeiros para investimentos no programa de privatização de empresas estatais no país. Ainda no mesmo ano, recebeu autorização do BACEN para operar subsidiária em Bahamas e atender a demanda de clientes na área internacional.

Em 1994, assinou acordo de cooperação com a administradora de recursos Paribas Capital. No ano seguinte, juntou-se ao Capital Group, de Los Angeles, para formar a administradora de fundos BBA Capital. Em 1996, adquiriu a Financiadora Mappin e criou a Fináustria, especializada em financiamento de veículos. Nessa época, já contava com sucursais em Campinas, Rio de Janeiro, Porto Alegre e Belo Horizonte.

Em 2001, o BBA tem novo parceiro de negócios, em razão da compra do Creditanstalt pelo grupo alemão HVB. No ano seguinte, a associação com o Grupo Icatu fez surgir duas empresas: a BBA Icatu Corretora e a BBA Icatu Investimentos.

No final de 2002, ocorreu a associação com o Banco Itaú S.A., surgindo assim uma nova instituição: o Itaú BBA. Com gestão autônoma para conduzir todos os negócios de clientes corporativos e banco de investimento do grupo, passa a contar com a base de capital e liquidez do Itaú e a especialização do BBA no segmento de atacado.

Em 2005, o Itaú BBA ampliou as atividades de banco de investimentos e, com isso, consolidou-se como um player de mercado em fusões e aquisições, equities e renda fixa local, conforme descrito abaixo. A partir de 2008, iniciou expansão de suas atividades em renda fixa internacional e produtos estruturados.

Em 2009, o BACEN aprovou a associação entre o Itaú e o Unibanco. O Itaú BBA uniu-se com a área *corporate* do Unibanco, e ainda concentrou as atividades de tesouraria institucional do grupo.

- Atividade de *Investment Banking* do Itaú BBA

A área de *investment banking* do Itaú BBA oferece assessoria a clientes corporativos e investidores na estruturação de produtos de banco de investimento, incluindo renda variável, renda fixa e fusões e aquisições.

O Itaú BBA tem sido reconhecido como um dos melhores bancos de investimento nas regiões em que atua: foi eleito cinco anos consecutivos, de 2011 a 2015, banco de investimento mais inovador da América Latina pela The Banker, para a mesma região, foi considerado o melhor banco de investimento em 2011, 2012, 2013, 2015, 2016 e 2017 pela Global Finance, mesma instituição que o apontou como o melhor investment bank do Brasil em 2009, 2012, 2013, 2014 e 2015 e como o banco mais criativo do mundo em 2016. Também em 2016, o Itaú BBA foi eleito pela Bloomberg como o melhor assessor em transações de M&A da América Latina e Caribe.

Em renda variável, o Itaú BBA oferece serviços para estruturação de ofertas públicas primárias e secundárias de ações e de Deposit Receipts (DRs), ofertas públicas para aquisição e permuta de ações, além de assessoria na condução de processos de reestruturação societária de companhias abertas e trocas de participações acionárias. A condução das operações é realizada em conjunto com a Itaú Corretora de Valores S.A., que tem relacionamento com investidores domésticos e internacionais, além de contar com o apoio da melhor casa de research do Brasil e da América Latina, segundo a Institucional Investor. Em 2019 o Itaú BBA foi líder em emissões no mercado brasileiro em número de transações que totalizaram US\$18,8 bilhões.

Com equipe especializada, a área de fusões e aquisições do Itaú BBA oferece aos clientes estruturas e soluções para assessoria, coordenação, execução e negociação de aquisições, desinvestimentos, fusões e reestruturações societárias. De acordo com o ranking de fusões e aquisições da Dealogic, o Itaú BBA prestou assessoria financeira a 45 transações em 2019 na América do Sul, obtendo a primeira colocação no ranking por quantidade de operações acumulando um total de US\$8,5 bilhões.

No segmento de renda fixa, o Itaú BBA conta com equipe dedicada para prover aos clientes produtos no mercado doméstico e internacional, tais como: notas promissórias, debêntures, commercial papers, fixed e floating rate notes, fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC), certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e certificados de recebíveis do agronegócio (CRA). Em 2014, segundo o ranking da ANBIMA, o Itaú BBA foi líder em distribuição de renda fixa local, coordenando 20% do volume total distribuído, que ultrapassou os R\$7 bilhões. Pelo mesmo ranking, o Itaú BBA ficou em segundo lugar em 2015 e 2016, tendo coordenado operações cujo volume total somou mais de US\$4 bilhões em 2015, US\$8 bilhões em 2016 e US\$6 bilhões em 2017, equivalente a 14%, 21% e 27% do total, respectivamente. Em 2018 o Itaú BBA foi líder obtendo 37% de participação sobre o volume total emitido, tendo coordenado operações cujo volume total somou aproximadamente US\$8 bilhões.

BTG Pactual

Banco Pactual S.A. foi fundado em 1983 como uma distribuidora de títulos e valores mobiliários. Em 2006, o UBS A.G., instituição global de serviços financeiros, e o Banco Pactual S.A. associaram-se para criar o Banco UBS Pactual S.A. Em 2009, o Banco UBS Pactual S.A. foi adquirido pelo grupo BTG Investments, formando o BTG Pactual. O BTG Pactual tem como foco principal as áreas de pesquisa, finanças corporativas, mercado de capitais, fusões e aquisições, *wealth management*, *asset management* e *sales and trading* (vendas e negociações).

No Brasil, possui escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Brasília, Porto Alegre e Recife. Possui, ainda, escritórios em Londres, Nova Iorque, Santiago, Cidade do México, Lima, Medellín, Bogotá e Buenos Aires.

Na área de *asset management*, as estratégias de investimento são desenhadas para clientes institucionais, clientes private, empresas e parceiros de distribuição. Na área de *wealth management*, o BTG Pactual oferece uma ampla seleção de serviços personalizados, que variam desde *asset management* a planejamento sucessório e patrimonial. O BTG Pactual também oferece serviços de *sales and trading* (vendas e negociações) em renda fixa, ações e câmbio na América Latina, tanto em mercados locais quanto internacionais. Na área de *investment banking*, o BTG Pactual presta serviços para diversos clientes em todo o mundo, incluindo serviços de subscrição nos mercados de dívida e ações públicos e privados, assessoria em operações de fusões e aquisições e produtos estruturados personalizados.

O BTG Pactual é o líder no *ranking* de ofertas de ações do Brasil de 2004 a 2015 pelo número de operações, participando de um total de mais de 170 operações no período, segundo o *ranking* da base de dados internacional Dealogic. Além disso, ficou em 1º lugar em volume e em número de ofertas em 2012 (Dealogic) e sempre em posição de liderança com base em outros *rankings* desde 2004 (ANBIMA e Bloomberg). Ademais, vale destacar a forte presença do banco na América Latina, tendo conquistado o 1º lugar em volume e em número de ofertas nos anos de 2013 e 2012 (Dealogic, Bloomberg e Thomson Reuters).

Demonstrando a sua força no Brasil, o BTG Pactual foi eleito em 2010, 2011 e em 2013 como o "Brazil's Equity House of the Year", segundo a Euromoney. O BTG Pactual foi também eleito por três vezes "World's Best Equity House" (Euromoney, em 2003, 2004 e 2007), além de "Equity House of the Year" (IFR, 2007). Sua atuação e grande conhecimento sobre a América Latina renderam sete vezes o título de "Best Equity House Latin America" (Euromoney de 2002 a 2005, 2007, 2008 e 2013; IFR em 2013) e o título de "Best Investment Bank" (Global Finance em 2011 e World Finance em 2012). Como principal suporte a seus investidores, o BTG Pactual sempre investiu fortemente na sua equipe de *equity research*, buscando os melhores profissionais do mercado para a atuação junto ao grupo de investidores. Seus investimentos na área renderam o título de "#1 Equity Research Team Latin America" em 2012, 2014 e 2015, bem como no período de 2003 a 2007 (Institutional Investor, Weighted Rankings).

Adicionalmente, sua expertise é demonstrada pela forte atuação no Brasil, onde o BTG Pactual foi reconhecido pela sua atuação nos últimos anos, como primeiro colocado no *ranking* da Institutional Investor de 2003 a 2009, e 2012 a 2015 e como segundo colocado em 2010 e 2011, segundo o *ranking* publicado pela revista Institutional Investor.

O BTG Pactual apresentou forte atuação em 2010 no mercado de ofertas públicas de renda variável, participando das ofertas de *follow-on* do Banco do Brasil, JBS, Even, PDG Realty, Petrobras, Lopes, Estácio Participações e Anhanguera Educacional, bem como da abertura de capital da Aliansce, Multiplus, OSX, Ecorodovias, Mills, Júlio Simões e Brasil Insurance. Esta posição foi alcançada em função do forte relacionamento do BTG Pactual com seus clientes, com sua atuação constante e de acordo com a percepção de valor agregado para suas operações, fato comprovado pela sua atuação em todas as operações de *follow-on* das empresas nas quais participou em sua abertura de capital. Em 2011, realizou as seguintes ofertas: *follow-on* de Tecnisa, Ternium, Direcional, Gerdau, BR Malls, e Kroton; e as ofertas públicas iniciais de QGEP, IMC, T4F, Magazine Luiza e Brazil Pharma. Deve-se destacar também que o BTG Pactual atuou como coordenador líder e *lead settlement agent* na oferta de Gerdau, a qual foi registrada no Brasil e SEC e coordenada apenas por bancos brasileiros. Em 2012, o BTG Pactual participou da oferta pública inicial de Locamérica, Unicasa e de sua própria oferta pública inicial e do *follow-on* de Fibria, Brazil Pharma, Suzano, Taesa, Minerva, Equatorial e Aliansce. Em 2013, o BTG Pactual participou da oferta pública inicial de Linx, Biosev, Alupar, BB Seguridade, CPFL Renováveis, Ser Educacional e CVC e do *follow-on* de Multiplan, BHG, Abril Educação, Iguatemi e Tupy. Em 2014, o BTG Pactual atuou como coordenador líder e agente estabilizador no *follow-on* da Oi S.A. Em 2015, o BTG Pactual participou da oferta pública inicial de Par Corretora e do *follow-on* de telefônica Brasil e Metalúrgica Gerdau. Em 2016, o BTG Pactual participou das ofertas públicas de distribuição de ações da energisa, da Linx e da Sanepar. Em 2017, o BTG Pactual participou das ofertas públicas iniciais de distribuição de ações da Movida, IRB-Brasil Resseguros, Ômega Geração e Biotoscana Investments, bem como dos *follow-on* da CCR, das Lojas Americanas, e da Alupar e, da BR Malls e do Magazine Luiza e da Rumo, e do re-IPO da Eneva. Em 2018, o BTG Pactual participou da oferta pública inicial de distribuição de ações da Hapvida. Em 2019, o BTG Pactual participou do IPO da Centauro, da C&A e *follow-on* das seguintes companhias: Restoque, JHSF, BR Properties, Magazine Luiza, Unidas, LPS Brasil, CCP – Cyrela Commercial Properties, LOG Commercial Properties, Helbor, Omega Geração, EZ TEC, Banco Pan, Sinqia, Trisul, Localiza Rent A Car, Movida, Banco Inter, Hapvida, Light, Tecnisa, BTG Pactual, CPFL Energia, Totvs, Eneva e Burger King. Em 2020, o BTG Pactual participou dos *follow-ons* da Minerva, Cogna Educação, Positivo Tecnologia, Centauro, Via Varejo, BTG Pactual, Lojas Americanas, JHSF Participações, assim como do IPO da Mitre Realty e do IPO da Estapar.

Bradesco BBI

Banco de Investimento do Banco Bradesco S.A., o Bradesco BBI, é responsável por (i) originação e execução de operações de financiamento de projetos; (ii) originação e execução de operações de fusões e aquisições; (iii) originação, estruturação, sindicalização e distribuição de operações de valores mobiliários de renda fixa no Brasil e exterior; e (iv) originação, estruturação, sindicalização e distribuição de operações de valores mobiliários de renda variável no Brasil e exterior.

Bradesco BBI conquistou em 2018 os prêmios “Best Investment Bank in Brazil” pela Euromoney, “The Best M&A Bank From America Latina” e “The Best Investment Bank in Brazil” pela Global Finance e “Most Innovative Investment Bank from Latin America” pela The Banker. Já em 2019, o Bradesco BBI conquistou em 2019 o prêmio “The Best Investment Bank in Brazil” pela Global Finance.

Em 2019, o Bradesco BBI assessorou seus clientes no total de 80 operações em todos os segmentos de Investment Banking em um montante total de aproximadamente R\$105,251 bilhões.

- Presença constante em operações de renda variável, com presença na maioria dos IPOs (Initial Public Offerings) e *Follow-ons* que foram a mercado nos últimos anos, tanto no Brasil quanto no exterior.

- O Bradesco BBI apresentou no 1S19 presença significativa no mercado de capitais brasileiro, tendo participado como joint bookrunner no Follow-on do IRB Brasil RE, no montante de R\$2.516 milhões, coordenador líder do IPO da Centauro, no montante de R\$705 milhões, joint bookrunner no Follow-on do Banco BTG Pactual, no montante de R\$2.539 milhões, joint bookrunner no Follow-on de CPFL Energia, no montante de R\$3.694 milhões e joint bookrunner no Follow-on da Intermédica, no montante de R\$2.666 milhões.
- Com importantes transações realizadas, o Bradesco BBI concluiu o primeiro semestre de 2019 com grande destaque em renda fixa. Participou de 54 operações no mercado doméstico, em ofertas que totalizaram mais de R\$50,70 bilhões originados.
- No primeiro semestre de 2019, o Bradesco BBI teve 5 transações anunciadas com valor de aproximadamente R\$10,5 bilhões. As principais transações realizadas foram: (i) assessoria à Odebrecht TransPort na venda da rodovia Rota das Bandeiras para o Farallon e o Mubadala por R\$4,0 bilhões, assessoria ao Banco Bradesco na aquisição do BAC Florida Bank por R\$2,0 bilhões, (iii) assessoria à Kroton na realização de oferta pública de ações no contexto da aquisição da Somos Educação por R\$1,5 bilhão; (iv) assessoria à EDP Renováveis na venda da Babilônia Holding para a Actis por R\$1,2 bilhão.
- O Banco Bradesco S.A. está presente em todos os municípios brasileiros e em diversas localidades no exterior. Clientes e usuários têm à disposição 78.521 pontos de atendimento, destacando-se 4.581 agências. Até o primeiro trimestre de 2019, o lucro líquido foi de R\$11,9 bilhões enquanto o patrimônio líquido totalizou R\$133.636.476, segundo o Relatório de Análise Econômica e Financeira da instituição.

Morgan Stanley

Morgan Stanley, entidade constituída de acordo com as leis de Delaware, Estados Unidos, com sede em Nova Iorque, Estados Unidos, foi fundado nos Estados Unidos como banco de investimento em 1935. Em meados de 1971, ingressou no mercado de sales & trading e estabeleceu uma área dedicada a fusões e aquisições. Em 1984, Morgan Stanley passou a oferecer o serviço de corretagem prime. Em 1986, abriu seu capital na New York Stock Exchange – NYSE. Em 1997, uniu-se com a Dean Witter, Discover & Co. Em 2008, tornou-se um bank holding company e estabeleceu uma aliança estratégica com o Mitsubishi UFJ Group. Em 2009, formou uma joint venture com Smith Barney, combinando seus negócios de wealth management.

Atualmente, Morgan Stanley atua nas áreas de (i) institutional securities, que engloba as atividades de investment banking (serviços de captação de recursos, de assessoria financeira, incluindo fusões e aquisições, reestruturações, real estate e project finance); empréstimos corporativos; assim como atividades de venda, negociação, financiamento e formação de mercado em valores mobiliários de renda fixa e variável, e produtos relacionados, incluindo câmbio e commodities; (ii) global wealth management group, que engloba serviços de corretagem e assessoria em investimento; planejamento financeiro; crédito e produtos de financiamento; gestão de caixa; e serviços fiduciários; e (iii) asset management, que engloba produtos e serviços globais em investimentos em renda variável, renda fixa, e investimentos alternativos; incluindo fundos de *hedge*, fundos de fundos e merchant banking, por meio de mais de 50 escritórios estrategicamente posicionados ao redor do globo. Em 31 de dezembro de 2018, Morgan Stanley apresentou patrimônio líquido de US\$81,4 bilhões e ativos totais no valor de US\$853,5 bilhões.

No mercado de emissão de ações global, especificamente, o Morgan Stanley é líder mundial no ranking de ofertas públicas iniciais de ações (IPO) e emissão de ações em geral entre 2010 e 2019, de acordo com a Bloomberg. Historicamente o Morgan Stanley conquistou diversos prêmios como reconhecimento de sua posição de destaque no mercado financeiro global. Em 2019, o Morgan Stanley foi eleito pela revista International Financing Review (IFR) como “Global Equity House”.

Na América Latina, o Morgan Stanley também desempenhou papel de liderança em diversas operações de destaque entre 2010 e 2019 selecionadas pela IFR: a oferta de ações no valor de US\$70 bilhões da Petrobras, selecionada como "Latin America Equity Issue of the Year" em 2010, na qual o Morgan Stanley participou como coordenador global e agente estabilizador; a oferta inicial de ações no valor de US\$2,3 bilhões da XP Inc, na qual o Morgan Stanley participou como coordenador global; a oferta inicial de ações da C&A, no valor de US\$434 milhões, na qual o banco atuou como líder e agente estabilizador; e também diversos outros IPOs e Follow-Ons no período.

Em 1997, Morgan Stanley estabeleceu um escritório permanente no Brasil em São Paulo e, em 2001, fortaleceu sua posição no País ao constituir o Banco Morgan Stanley e a Morgan Stanley Corretora. O Banco Morgan Stanley é um banco múltiplo autorizado pelo Banco Central com carteiras comercial, de investimento e câmbio. O Banco Morgan Stanley é uma subsidiária indiretamente controlada pelo Morgan Stanley. Atualmente, o Banco Morgan Stanley desenvolve principalmente as atividades de banco de investimento, renda variável, renda fixa e câmbio no Brasil.

A Morgan Stanley Corretora também possui uma posição de destaque no mercado de corretagem brasileiro. A Morgan Stanley Corretora ocupou a terceira posição em volume negociado de ações locais durante o ano de 2019, de acordo com o Bloomberg, com uma participação de mercado de 9,5%.

Caixa Econômica Federal

A Caixa Econômica foi criada em 1861, sendo uma empresa 100% pública que atende não só os seus clientes bancários, mas todos os trabalhadores formais do Brasil, estes por meio do pagamento de FGTS, PIS e seguro-desemprego, beneficiários de programas sociais e apostadores das loterias. Possui a oitava marca mais valiosa do mercado segundo estudo da Brand Finance, realizado em parceria com a revista The Brander/IAM e publicado na edição anual das 100 marcas mais valiosas presentes no Brasil. Ao final de 2019, a Caixa Econômica tinha aproximadamente R\$1,29 trilhão de ativos com uma base de 90 milhões de clientes por todo o país. A Caixa Econômica assessora seus clientes bem como as empresas interessadas na captação de recursos por meio de operações de mercado de capitais, fazendo a coordenação, colocação e distribuição de ativos nos mercados de renda fixa e variável, como ações, debêntures, notas promissórias, Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC), Fundos de Investimento Imobiliários (FII), fusões e aquisições, operações de IPO e *follow on*.

Nos últimos 5 anos a Caixa Econômica atuou em 39 operações de renda fixa e variável, que totalizaram R\$24,31 bilhões e R\$27,29 bilhões, respectivamente.

Tendo participado da distribuição de 53 fundos de investimento imobiliários e distribuído R\$9,1 bilhões em CRI.

RELACIONAMENTO ENTRE A COMPANHIA, OS ACIONISTAS VENDEDORES E OS COORDENADORES DA OFERTA

Relacionamento entre a Companhia e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto Preliminar, além do relacionamento relativo à Oferta, a Companhia e/ou sociedades de seu grupo econômico mantêm relacionamento comercial relevante com o Itaú BBA e/ou sociedades de seu conglomerado econômico, conforme detalhado a seguir:

- Operações de pagamentos com volume médio aproximado de R\$57 milhões por mês, iniciadas em 13 de abril de 2016 e prazo indeterminado. A tais operações aplicam-se taxas médias de R\$5 mil a R\$10 mil por operação. Tais operações não contam com garantias.
- Operações de cobrança, com volume médio aproximado de R\$7 milhões por mês, iniciadas em 13 de abril de 2016 e prazo indeterminado. A tais operações aplicam-se taxas médias de R\$5 mil a R\$10 mil por operação. Tais operações não contam com garantias.
- Operações de folha de pagamento, com volume médio aproximado de R\$2 milhões por mês, iniciadas em 13 de abril de 2016 e prazo indeterminado. A tais operações aplicam-se taxas médias de R\$5 mil a R\$10 mil por operação. Tais operações não contam com garantias.

Adicionalmente, o Itaú BBA e/ou sociedades de seu grupo econômico eventualmente possuem títulos e valores mobiliários de emissão da Companhia, diretamente ou por meio de fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado. Todavia, a participação acionária do Itaú BBA e/ou sociedades integrantes do seu grupo econômico não atinge, e não atingiu, nos últimos 12 meses, mais que 5% do capital social da Companhia.

Na data deste Prospecto Preliminar, exceto pelo disposto acima e pelo relacionamento referente à Oferta, a Companhia e/ou sociedades de seu grupo econômico não possuem qualquer outro relacionamento relevante com o Itaú BBA e/ou sociedades de seu conglomerado econômico.

Entretanto, a Companhia poderá, no futuro, contratar o Itaú BBA e/ou sociedades do seu conglomerado econômico para a prestação de serviços ou realização de operações financeiras usuais, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, assessoria financeira em operações de fusões e aquisições, coordenação de operações no mercado de capitais brasileiro ou internacional, operações de crédito, intermediação e negociação de títulos e valores mobiliários, serviços de formador de mercado, celebração de contratos derivativos ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

O Itaú BBA e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão negociar outros valores mobiliários (que não ações ordinárias ou que não valores mobiliários referenciados, conversíveis ou permutáveis nas ações ordinárias) de emissão da Companhia. Adicionalmente, nos termos da regulamentação aplicável, o Itaú BBA e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão: (i) mediante a solicitação de seus clientes, adquirir ou alienar quaisquer valores mobiliários de emissão da Companhia, com o fim de prover liquidez; (ii) negociar valores mobiliários de emissão da Companhia com o fim de realizar arbitragem entre valores mobiliários e seus certificados de depósito e/ou arbitragem entre índice de mercado e contrato futuro referenciado nas Ações; e (iii) realizar operações destinadas a cumprir obrigações assumidas antes da contratação do Itaú BBA no âmbito da Oferta decorrentes de empréstimos de valores mobiliários, exercício de opções de compra ou venda por terceiros e/ou contratos de compra e venda a termo.

O Itaú BBA e/ou sociedades de seu grupo econômico poderão celebrar, no exterior, a pedido de seus clientes, operações com derivativos, tendo as ações de emissão da Companhia como ativo de referência, de acordo com as quais se comprometerão a pagar a seus clientes a taxa de retorno das ações de emissão da Companhia, contra o recebimento de taxas de juros fixas ou flutuantes (operações com *total return swap*). O Itaú BBA e/ou sociedades de seu grupo econômico poderão adquirir ações de emissão da Companhia como forma de proteção (*hedge*) para essas operações. Tais operações poderão influenciar a demanda e os preços das Ações, sem, contudo, gerar demanda artificial durante a Oferta. Para maiores informações leia a seção “Fatores de Risco Relacionados às Ações e à Oferta – A eventual contratação e realização de operações de *total return swap* e *hedge* podem influenciar a demanda e o preço das Ações”, na página 102 deste Prospecto Preliminar.

Nos últimos 12 meses, exceto pela Oferta, o Itaú BBA e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico não participou de qualquer outra oferta pública de valores mobiliários realizada pela Companhia ou por suas controladas e coligadas, ou de operações de financiamento ou reestruturações societárias da Companhia e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na seção “Informações Relativas à Oferta – Custos de Distribuição” na página 49 deste Prospecto Preliminar, não há qualquer outra remuneração a ser paga, pela Companhia ao Itaú BBA ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

A Companhia declara que não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Itaú BBA como instituição intermediária da Oferta. Ainda, a Companhia declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Companhia e o Itaú BBA ou qualquer sociedade de seu grupo econômico.

Relacionamento entre a Companhia e o BTG Pactual

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, a Companhia e/ou sociedades de seu grupo econômico possuem qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico:

- Sociedades integrantes do grupo econômico da Companhia contrataram, com sociedade integrante do grupo econômico do BTG Pactual, quatro apólices de seguro, no valor segurado somado de aproximadamente R\$83,6 milhões, com datas de emissão entre 22 de agosto de 2019 e 05 de março de 2020, com início de vigência entre 21 de agosto de 2019 e 05 de março de 2020 e fim de vigência entre 21 de novembro de 2022 e 10 de dezembro de 2024. A citada sociedade integrante do grupo econômico do BTG Pactual foi contratada para prestar serviços de resseguro dessas apólices, auferindo, nessas operações, remuneração no valor total somado de aproximadamente R\$2,1 milhões a título de prêmio de resseguro e R\$513,2 mil a título de comissão de resseguro.

Nos últimos 12 meses, exceto pelo disposto acima e, pelo relacionamento decorrente da presente Oferta, a Companhia e/ou sociedades de seu grupo econômico não possuem qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico. Além disso, nos últimos 12 meses que antecederam o lançamento da presente Oferta, o Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico não participaram de qualquer outra oferta pública de títulos e valores mobiliários de emissão da Companhia.

A Companhia e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão vir a contratar, no futuro, o Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, assessoria financeira em operações de fusões e aquisições, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

O Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado econômico poderão negociar outros valores mobiliários (que não ações ordinárias, ou que não valores mobiliários referenciados, conversíveis ou permutáveis nas ações ordinárias) de emissão da Companhia. Adicionalmente, nos termos da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado econômico poderão (i) mediante a solicitação de seus clientes, adquirir ou alienar quaisquer valores mobiliários de emissão da Companhia, com o fim de prover liquidez; (ii) negociar valores mobiliários de emissão da Companhia com o fim de realizar arbitragem entre valores mobiliários e seus certificados de depósito e/ou arbitragem entre índice de mercado e contrato futuro referenciado em ações ordinárias de emissão da Companhia; e (iii) realizar operações destinadas a cumprir obrigações assumidas antes da contratação do Coordenador Líder no âmbito da Oferta decorrentes de empréstimos de valores mobiliários, exercício de opções de compra ou venda por terceiros e/ou contratos de compra e venda a termo.

O Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão celebrar, no exterior, a pedido de seus clientes, operações com derivativos, tendo as ações ordinárias de emissão da Companhia como ativo de referência, de acordo com as quais se comprometerão a pagar a seus clientes a taxa de retorno das ações ordinárias de emissão da Companhia, contra o recebimento de taxas de juros fixas ou flutuantes (incluindo operações de *total return swap*). O Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico podem adquirir ações ordinárias de emissão da Companhia na Oferta como forma de proteção (*hedge*) para essas operações, o que poderá afetar a demanda, o preço das ações ordinárias de emissão da Companhia ou outros termos da Oferta, sem, contudo, gerar demanda artificial durante a Oferta. Para mais informações veja a seção "Fatores de Risco Relacionados às Ações e à Oferta – A eventual contratação e realização de operações de *total return swap* e *hedge* podem influenciar a demanda e o preço das Ações", na página 102 deste Prospecto.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme prevista na seção "INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA – Custos de distribuição", na página 49 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga pela Companhia ao Coordenador Líder e/ou às sociedades de seu conglomerado econômico cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação.

A Companhia declara que não há qualquer conflito de interesse em relação a atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta e, ainda, que não há qualquer relacionamento relevante entre a Companhia e o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico.

Relacionamento entre a Companhia e o Bradesco BBI

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à presente Oferta, a Companhia não tinha qualquer outro relacionamento com o Bradesco BBI e seu respectivo grupo econômico.

A Companhia e sociedades controladas pela Companhia poderão, no futuro, vir a contratar o Bradesco BBI e/ou sociedades pertencentes ao seu grupo econômico para celebrar acordos, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Companhia ou das sociedades controladas pela Companhia.

O Bradesco BBI e/ou sociedades de seu grupo econômico poderão celebrar, no exterior, antes da divulgação do Anúncio de Encerramento, a pedido de terceiros, operações de derivativos, tendo ações de emissão da Companhia como ativo de referência e adquirir ações de emissão da Companhia como forma de proteção (*hedge*) para essas operações. No âmbito da Oferta, o Bradesco BBI e/ou sociedades de seu grupo econômico podem adquirir Ações na Oferta como forma de proteção (*hedge*) para essas operações, o que poderá afetar a demanda, o preço das Ações ou outros termos da Oferta, sem, contudo, gerar demanda artificial durante a Oferta. Para mais informações veja a seção "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – A eventual contratação e realização de operações de *total return swap* e *hedge* podem influenciar a demanda e o preço das Ações", na página 102 deste Prospecto.

Ademais, sociedades integrantes do grupo econômico do Bradesco BBI e fundos de investimento administrados e/ou geridos por sociedades integrantes de seu grupo eventualmente realizaram negociações de valores mobiliários de emissão da Companhia diretamente ou por meio de fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, sendo que, (i) em nenhum caso tais negociações envolveram ações representativas de participações que atingiram, nos últimos 12 meses, 5% do capital social da Companhia, e (ii) em todos os casos, consistiram em operações em bolsa de valores a preços e condições de mercado.

O Bradesco BBI e/ou sociedades de seu grupo econômico não participaram em ofertas públicas de valores mobiliários de emissão da Companhia nos 12 meses que antecederam o pedido de registro da presente Oferta. Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme prevista no item "INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA - Custos de distribuição" na página 49 deste Prospecto, não há qualquer remuneração a ser paga pela Companhia ao Bradesco BBI cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação. Não obstante, nos termos do Contrato de Estabilização, durante a Oferta, o Bradesco BBI poderá fazer jus, ainda, a eventuais ganhos oriundos das atividades de estabilização de preço das Ações.

A Companhia declara que não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Bradesco BBI como instituição intermediária da Oferta. Ainda, a Companhia declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Companhia e o Bradesco BBI e/ou qualquer sociedade de seu grupo econômico.

Relacionamento entre a Companhia e o Morgan Stanley

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à presente Oferta, a Companhia não tinha qualquer outro relacionamento com o Morgan Stanley e seu respectivo grupo econômico.

A Companhia e sociedades controladas pela Companhia poderão, no futuro, vir a contratar o Morgan Stanley e/ou sociedades pertencentes ao seu grupo econômico para celebrar acordos, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Companhia ou das sociedades controladas pela Companhia.

O Morgan Stanley e/ou sociedades de seu grupo econômico poderão celebrar, no exterior, antes da divulgação do Anúncio de Encerramento, a pedido de terceiros, operações de derivativos, tendo ações de emissão da Companhia como ativo de referência e adquirir ações de emissão da Companhia como forma de proteção (*hedge*) para essas operações. No âmbito da Oferta, o Morgan Stanley e/ou sociedades de seu grupo econômico podem adquirir Ações na Oferta como forma de proteção (*hedge*) para essas operações, o que poderá afetar a demanda, o preço das Ações ou outros termos da Oferta, sem, contudo, gerar demanda artificial durante a Oferta. Para mais informações veja a seção "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – A eventual contratação e realização de operações de *total return swap* e *hedge* podem influenciar a demanda e o preço das Ações", na página 102 deste Prospecto.

Ademais, sociedades integrantes do grupo econômico do Morgan Stanley e fundos de investimento administrados e/ou geridos por sociedades integrantes de seu grupo eventualmente realizaram negociações de valores mobiliários de emissão da Companhia diretamente ou por meio de fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, sendo que, (i) em nenhum caso tais negociações envolveram ações representativas de participações que atingiram, nos últimos 12 meses, 5% do capital social da Companhia, e (ii) em todos os casos, consistiram em operações em bolsa de valores a preços e condições de mercado.

O Morgan Stanley e/ou sociedades de seu grupo econômico não participaram em ofertas públicas de valores mobiliários de emissão da Companhia nos 12 meses que antecederam o pedido de registro da presente Oferta. Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme prevista no item "INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA - Custos de distribuição" na página 49 deste Prospecto, não há qualquer remuneração a ser paga pela Companhia ao Morgan Stanley cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação. Não obstante, nos termos do Contrato de Estabilização, durante a Oferta, o Morgan Stanley poderá fazer jus, ainda, a eventuais ganhos oriundos das atividades de estabilização de preço das Ações.

A Companhia declara que não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Morgan Stanley como instituição intermediária da Oferta. Ainda, a Companhia declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Companhia e o Morgan Stanley e/ou qualquer sociedade de seu grupo econômico.

Relacionamento entre a Companhia e a CAIXA

Na data deste Prospecto, as sociedades que serão controladas pelos integrantes do grupo econômico Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. possuem relacionamento com a Caixa, conforme detalhado a seguir:

- Além das relações decorrentes da Oferta, a Caixa e/ou sociedades de seu conglomerado financeiro prestam para a Companhia serviços de conta corrente, cobrança bancária. A volumetria mensal média dos serviços e cobrança bancária é de R\$9.965.908,44, com volume médio de tarifas mensal de R\$43.309,00, uma liquidação de mais de 13 mil títulos no período, e os demais serviços aqui descritos não possuem rotativo predeterminado. Tais serviços não contam com juros remuneratórios e não possuem garantias.
- Adicionalmente a Caixa participa atualmente do financiamento de 51 (cinquenta e um) empreendimentos imobiliários do grupo econômico da Companhia, sendo que o saldo devedor constituído na data de 18 de agosto de 2020 é de R\$336.661.833,69 contratados com Origem de Recursos FGTS (dentro do PMCMV) e na modalidade SBPE, totalizando o montante de R\$1.897.558.917,89, com as seguintes características:

- 46 Contratos de Abertura de Crédito e de Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, celebrado entre janeiro de 2017 até julho de 2020, entre a empresa controlada da Companhia e a Caixa, no montante de R\$1.675.807.609,45, com a incidência de juros de 8,00% ao ano, acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada aos depósitos de poupança vigente na data de aniversário do contrato (TR). Saldo Credor de R\$292.681.828,65 e saldo devedor de R\$336.661.833,69. Cada contrato possui data de vencimento distinta, e todos contam com garantia hipotecária.
- 05 Contratos de Abertura de Crédito e de Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos - SBPE, celebrados em junho e julho de 2020, entre as empresas controladas da Companhia e a Caixa, no montante de R\$221.781.308,44, com a incidência de juros de 126% do CDI ao ano. Saldo credor de R\$221.781.308,44 e não possui saldo devedor. Cada contrato possui data de vencimento distinta, e todos contam com garantia hipotecária.
- Além dos 51 (cinquenta e um) empreendimentos em produção, a companhia possui mais 52 (cinquenta e dois) empreendimentos finalizados com a CAIXA, com percentual de repasse médio de 88%, entre fase de obras e pós habite-se, num total de mais de 10 mil unidades habitacionais entregues.
- As empresas possuem 173 contas correntes ativas perante a Caixa com saldo de depósito à vista de R\$67.123.475,77 em 21 de agosto de 2020.
- Possui volume de investimentos com a CAIXA, entre CDB e fundos, num total de R\$137.355.455,19 apurados em 21 de agosto de 2020.
- Em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 as coberturas totais de seguros contratadas eram R\$1.483.842, R\$825.252 e R\$451.036, respectivamente e tinham como natureza, principalmente, a cobertura de riscos cíveis e de engenharia.
- Vale ressaltar o histórico de contratações de operações junto à CAIXA no período de 2013 a 2019.

Empresa	2016	2017	2018	2019
PJ TOTAL FINANCIADO	R\$351.183.795,84	R\$118.463.993,88	R\$791.455.416,03	R\$899.589.499,47

- A companhia possui pipeline de lançamento para o próximo semestre de 2020 de 8.428 unidades habitacionais e Valor Global de Vendas estimado de R\$1,7 bilhões a ser contratado na Caixa na modalidade SBPE, preferencialmente.
- Para o ano de 2021, prevê o lançamento de 10.117 unidades habitacionais, com Valor Global de Vendas estimado de R\$1,8 bilhões a serem contratados com a CAIXA.
- Landbank – 57 terrenos com capacidade produtiva para mais de 56 mil unidades habitacionais e potencial de Valor Global de Vendas de mais de R\$9 bilhões.

Para mais informações veja a seção "Fatores de Risco Relacionados às Ações e à Oferta – A eventual contratação e realização de operações de *hedge* podem influenciar a demanda e o preço das ações ordinárias de emissão da Companhia.", na página 102 deste Prospecto. Na data deste Prospecto, exceto pelo disposto acima e, pelo relacionamento decorrente da presente Oferta, a Companhia e/ou sociedades de seu grupo econômico não possuem qualquer outro relacionamento relevante com a Caixa e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico. Além disso, nos últimos 12 meses que antecederam o lançamento da presente Oferta, a Caixa e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico não participaram de qualquer outra oferta pública de títulos e valores mobiliários de emissão da Companhia.

A Companhia e/ou sociedades controladas poderão vir a contratar, no futuro, a Caixa e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico para prestação de serviços financeiros, incluindo, assessoria financeira em operações de fusões e aquisições, coordenação de operações no mercado de capitais brasileiro ou internacional, operações de crédito, intermediação e negociação de títulos e valores mobiliários, serviços de formador de mercado, celebração de contratos derivativos ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de nossas atividades.

A Caixa, e/ou outras sociedades de seu conglomerado econômico poderão celebrar, no exterior, a pedido de seus clientes, operações com derivativos, tendo as ações ordinárias de emissão da Companhia como ativo de referência, de acordo com as quais se comprometerão a pagar a seus clientes a taxa de retorno das ações ordinárias de emissão da Companhia contra o recebimento de taxas de juros fixas ou flutuantes (operações de *total return swap*). A Caixa e/ou sociedades de seu conglomerado econômico podem adquirir ações ordinárias da Companhia como forma de proteção (*hedge*) para essas operações, o que poderá afetar a demanda, o preço das Ações ou outros termos da Oferta, sem, contudo, gerar demanda artificial durante a Oferta.

A Caixa e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado econômico poderão negociar outros valores mobiliários (que não ações ordinárias ou que não valores mobiliários referenciados, conversíveis ou permutáveis nas ações ordinárias) de emissão da Companhia. Adicionalmente, nos termos da regulamentação aplicável, a Caixa e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado econômico poderão (i) mediante a solicitação de seus clientes, adquirir ou alienar quaisquer valores mobiliários de emissão da Companhia, com o fim de prover liquidez; (ii) negociar valores mobiliários de emissão da Companhia com o fim de realizar arbitragem entre valores mobiliários e seus certificados de depósito e/ou arbitragem entre índice de mercado e contrato futuro referenciado nas ações de emissão da Companhia; e (iii) realizar operações destinadas a cumprir obrigações assumidas antes da contratação do Coordenador no âmbito da Oferta decorrentes de empréstimos de valores mobiliários, exercício de opções de compra ou venda por terceiros e/ou contratos de compra e venda a termo.

Nos últimos 12 meses, a Caixa e/ou qualquer sociedade de seu grupo econômico não participaram em (i) ofertas públicas de títulos e valores mobiliários de emissão da Companhia ou por suas controladas e coligadas, (ii) operações relevantes de financiamento, ou reestruturações societárias envolvendo o grupo econômico da Companhia.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, não há qualquer outra remuneração a ser paga pela Companhia a Caixa e/ou qualquer sociedades de seu grupo econômico, cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação.

Relacionamento entre os Acionistas Vendedores e o Coordenador Líder

Relacionamento entre Cyrela e Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, a Cyrela possui o seguinte relacionamento relevante com o Itaú BBA e/ou as sociedades do seu conglomerado financeiro:

- Cédula de Crédito Bancário emitida em 18 de maio de 2020 para a Cyrela Brazil Realty S.A. Emp. e Participações, no valor de R\$100 milhões, com vencimento em 18 de abril de 2022 e taxa CDI+2,50%. Tal operação não conta com quaisquer garantias.
- Prestação de serviços de contas a pagar e contas a receber à Cyrela, com início em agosto de 2013, com volume transacionado atual de aproximadamente R\$35,2 milhões por mês, com prazo de vencimento indeterminado, sendo o prestador atualmente remunerado mensalmente em aproximadamente R\$12 mil. Tal prestação de serviços não conta com qualquer garantia.

O Itaú BBA e/ou sociedades de seu conglomerado financeiro eventualmente realizaram negociações de valores mobiliários de emissão da Cyrela e/ou eventualmente possuem, diretamente ou por fundos de investimento administrados ou geridos por tais sociedades, valores mobiliários de emissão dos, e/ou lastreados em créditos originados pelos Cyrela e, sendo que: (i) em nenhum caso tais negociações ou aquisições envolveram participações que atingiram nos últimos 12 meses, 5% do capital social ou do total de ações de emissão da Cyrela de qualquer espécie ou classe; e (ii) em todos os casos, consistiram em operações em bolsa de valores a preços e condições de mercado.

A Cyrela contratou e poderá vir a contratar, no futuro, o Itaú BBA e/ou sociedades de seu conglomerado financeiro para a realização de operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, assessoria financeira em operações de fusões e aquisições, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

O Itaú BBA e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro poderão negociar outros valores mobiliários (que não ações ordinárias, ou que não valores mobiliários referenciados, conversíveis ou permutáveis nas ações ordinárias) de emissão da Companhia e de titularidade da Cyrela. Adicionalmente, nos termos da regulamentação aplicável, o Itaú BBA e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro poderão (i) mediante a solicitação de seus clientes, adquirir ou alienar quaisquer valores mobiliários de emissão da Companhia e de titularidade da Cyrela, com o fim de prover liquidez; (ii) negociar valores mobiliários de emissão da Companhia com o fim de realizar arbitragem entre valores mobiliários e seus certificados de depósito e/ou arbitragem entre índice de mercado e contrato futuro referenciado em ações ordinárias de emissão da Companhia; e (iii) realizar operações destinadas a cumprir obrigações assumidas antes da contratação do Itaú BBA no âmbito da Oferta decorrentes de empréstimos de valores mobiliários, exercício de opções de compra ou venda por terceiros e/ou contratos de compra e venda a termo.

Exceto pelo listado abaixo, o Itaú BBA e/ou sociedades de seu grupo econômico não participaram em ofertas públicas de valores mobiliários de emissão da Cyrela nos 12 meses que antecederam o pedido de registro da presente Oferta:

- Itaú BBA foi coordenador líder na emissão de CRI da Cyrela, com data de emissão em 17 de julho de 2019 e data de vencimento em 15 de julho de 2024. A emissão tem um volume de R\$550 milhões e uma taxa de 100% do DI. Tal operação não conta com garantias.

- Itaú BBA foi coordenador na emissão de CRI, com data de emissão em 14 de junho de 2011 e data de vencimento em 01 de junho de 2024. A emissão tem um volume de R\$270 milhões e taxa de 107% do DI. Tal operação conta com garantias.

O Itaú BBA e/ou sociedades de seu conglomerado financeiro poderão celebrar, no exterior, a pedido de seus clientes, operações com derivativos, tendo as ações ordinárias de emissão da Companhia e de titularidade da Cyrela como ativo de referência, de acordo com as quais se comprometerão a pagar a seus clientes a taxa de retorno das ações ordinárias de emissão da Companhia de titularidade da Cyrela, contra o recebimento de taxas de juros fixas ou flutuantes (incluindo operações de *total return swap*). O Itaú BBA e/ou sociedades de seu conglomerado financeiro podem adquirir ações ordinárias de emissão da Companhia e de titularidade da Cyrela na Oferta como forma de proteção (*hedge*) para essas operações, o que poderá afetar a demanda, o preço das ações ordinárias de emissão da Companhia ou outros termos da Oferta, sem, contudo, gerar demanda artificial durante a Oferta. Para mais informações veja a seção "Fatores de Risco Relacionados às Ações e à Oferta – A eventual contratação e realização de operações de *total return swap* e *hedge* podem influenciar a demanda e o preço das Ações", na página 102 deste Prospecto.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme prevista na seção "Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição", na página 49 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga pela Cyrela ao Itaú BBA e/ou às sociedades de seu conglomerado financeiro cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação.

A Cyrela declara que não há qualquer conflito de interesse em relação a atuação do Itaú BBA como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, não há qualquer relacionamento relevante entre a Cyrela e o Itaú BBA ou qualquer sociedade de seu grupo econômico.

Relacionamento entre Acionistas Vendedores Pessoas Físicas e Coordenador Líder

O Itaú BBA e/ou sociedades de seu grupo econômico prestam serviços bancários para alguns Acionistas Vendedores Pessoas Físicas incluindo, entre outros, investimentos, operações de crédito, consultoria ou gestão financeira.

Os Acionistas Vendedores e sociedades controladas pelos Acionistas Vendedores poderão, no futuro, vir a contratar o Itaú BBA e/ou sociedades pertencentes ao seu grupo econômico para celebrar acordos, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras relacionadas com os Acionistas Vendedores ou sociedades controladas pelos Acionistas Vendedores.

O Itaú BBA e/ou sociedades de seu grupo econômico não participaram em ofertas públicas de valores mobiliários de emissão dos Acionistas Vendedores nos 12 meses que antecederam o pedido de registro da presente Oferta.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme prevista no item "Informações Sobre a Oferta — Custos de Distribuição" na página 49 deste Prospecto, não há qualquer remuneração a ser paga pelos Acionistas Vendedores ao Itaú BBA cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação. Não obstante, nos termos do Contrato de Estabilização, durante a Oferta, o Itaú BBA poderá fazer jus, ainda, a eventuais ganhos oriundos das atividades de estabilização de preço das Ações.

Os Acionistas Vendedores declaram que não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Itaú BBA como instituição intermediária da Oferta. Ainda, os Acionistas Vendedores declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre os Acionistas Vendedores e o Itaú BBA e/ou qualquer sociedade de seu grupo econômico.

Relacionamento entre os Acionistas Vendedores e o BTG Pactual

Relacionamento entre Cyrela e BTG Pactual

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, os Acionistas Vendedores e/ou sociedades de seu grupo econômico possuem o seguinte relacionamento relevante com o BTG Pactual e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico:

- A Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações contratou com sociedade integrante do grupo econômico do BTG Pactual operações de seguro no valor segurado agregado de aproximadamente R\$993 mil, referentes a apólices com início de vigência entre 14 de agosto de 2019 e 04 de junho de 2020 e fim de vigência entre 14 de agosto de 2022 e 04 de junho de 2023. A sociedade integrante do grupo econômico do BTG Pactual auferiu remuneração a título de prêmio o valor agregado de R\$1,5 mil.
- Realização de operações de derivativos denominados "swap", contratados pela Cyrela Brasil Realty S.A. Empreendimentos e Participações com o BTG Pactual, com datas de início entre 01 de fevereiro de 2018 e 01 de junho de 2023 e vencimentos entre 01 de fevereiro de 2022 e 01 de abril de 2024, com o valor principal somado de aproximadamente R\$884,8 milhões. O resultado atual de tais operações para a Cyrela Brasil Realty S.A. Empreendimentos e Participações é de aproximadamente R\$41,9 milhões.
- Serviços de corretagem contratados pelo acionista vendedor Cyrela Brasil Realty S.A. Empreendimentos e Participações com sociedade integrante do grupo econômico do BTG Pactual, decorrentes de operações em bolsa realizadas por tal acionista vendedor. Nos últimos 12 meses, a remuneração paga à sociedade integrante do grupo econômico do BTG Pactual a título de taxa de corretagem foi de aproximadamente R\$128,1 mil.
- Serviços de formador de mercado para as ações ordinárias da Cyrela Brasil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, contratado pela Cyrela Brasil Realty S.A. Empreendimentos e Participações com sociedade integrante do grupo econômico do BTG Pactual, com início da prestação dos serviços em 14 de julho de 2016, sendo que nos últimos 12 meses, foi recebido pela sociedade integrante do grupo econômico do BTG Pactual o valor de R\$60,0 mil reais à título de remuneração pela prestação de tais serviços.

Nos últimos 12 (doze) meses que antecederam o lançamento da presente Oferta, o BTG Pactual e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico não participaram de qualquer outra oferta pública de títulos e valores mobiliários de emissão dos Acionistas Vendedores ou de operações de financiamento ou reestruturações societárias dos Acionistas Vendedores e/ou sociedades de seu conglomerado econômico. O BTG Pactual e/ou sociedades de seu conglomerado econômico não adquiriram ou venderam valores mobiliários de emissão dos Acionistas Vendedores nos 12 (doze) meses que antecederam o pedido de registro da presente Oferta.

Os Acionistas Vendedores e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão vir a contratar, no futuro, o BTG Pactual e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, assessoria financeira em operações de fusões e aquisições, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

O BTG Pactual e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado econômico poderão negociar outros valores mobiliários (que não ações ordinárias, ou que não valores mobiliários referenciados, conversíveis ou permutáveis nas ações ordinárias) de emissão da Companhia e de titularidade dos Acionistas Vendedores. Adicionalmente, nos termos da regulamentação aplicável, o BTG Pactual e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado econômico poderão (i) mediante a solicitação de seus clientes, adquirir ou alienar quaisquer valores mobiliários de emissão da Companhia e de titularidade dos Acionistas Vendedores, com o fim de prover liquidez; (ii) negociar valores mobiliários de emissão da Companhia com o fim de realizar arbitragem entre valores mobiliários e seus certificados de depósito e/ou arbitragem entre índice de mercado e contrato futuro referenciado em ações ordinárias de emissão da Companhia; e (iii) realizar operações destinadas a cumprir obrigações assumidas antes da contratação do BTG Pactual no âmbito da Oferta decorrentes de empréstimos de valores mobiliários, exercício de opções de compra ou venda por terceiros e/ou contratos de compra e venda a termo.

O BTG Pactual e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão celebrar, no exterior, a pedido de seus clientes, operações com derivativos, tendo as ações ordinárias de emissão da Companhia e de titularidade dos Acionistas Vendedores como ativo de referência, de acordo com as quais se comprometerão a pagar a seus clientes a taxa de retorno das ações ordinárias de emissão da Companhia de titularidade dos Acionistas Vendedores, contra o recebimento de taxas de juros fixas ou flutuantes (incluindo operações de *total return swap*). O BTG Pactual e/ou sociedades de seu conglomerado econômico podem adquirir ações ordinárias de emissão da Companhia e de titularidade dos Acionistas Vendedores na Oferta como forma de proteção (*hedge*) para essas operações, o que poderá afetar a demanda, o preço das ações ordinárias de emissão da Companhia ou outros termos da Oferta, sem, contudo, gerar demanda artificial durante a Oferta. Para mais informações veja a seção "Fatores de Risco Relacionados às Ações e à Oferta – A eventual contratação e realização de operações de *total return swap* e *hedge* podem influenciar a demanda e o preço das Ações", na página 102 deste Prospecto.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme prevista na seção "Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição", na página 49 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga pelos Acionistas Vendedores ao BTG Pactual e/ou às sociedades de seu conglomerado econômico cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação.

Os Acionistas Vendedores declaram que não há qualquer conflito de interesse em relação a atuação do BTG Pactual como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, não há qualquer relacionamento relevante entre os Acionistas Vendedores e o BTG Pactual ou qualquer sociedade de seu grupo econômico.

Relacionamento entre Acionistas Vendedores Pessoas Físicas e BTG Pactual

Na data deste Prospecto, à exceção do relacionamento relativo à Oferta, os Acionistas Vendedores Pessoas Físicas não possuem qualquer outro relacionamento relevante com o BTG Pactual e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro.

Os Acionistas Vendedores Pessoas Físicas podem vir a contratar, no futuro, o BTG Pactual e/ou sociedades de seu grupo econômico para a realização de operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, assessoria financeira em operações de fusões e aquisições, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

Exceto pelo disposto no presente Prospecto, nos últimos 12 meses que antecederam o lançamento da presente Oferta, o BTG Pactual e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico não participaram de qualquer outra oferta pública de títulos e valores mobiliários de emissão dos Acionistas Vendedores Pessoas Físicas e não foram realizadas aquisições e vendas, pelo BTG Pactual e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico, de valores mobiliários dos Acionistas Vendedores Pessoas Físicas.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na seção “Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição” na página 49 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga pelos Acionistas Vendedores Pessoas Físicas o BTG Pactual e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado, cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação.

Os Acionistas Vendedores Pessoas Físicas declaram que não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do BTG Pactual como instituição intermediária da Oferta. Os Acionistas Vendedores Pessoas Físicas declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre os Acionistas Vendedores e o BTG Pactual ou qualquer sociedade de seu grupo econômico.

Relacionamento entre os Acionistas Vendedores e o Bradesco BBI

Relacionamento entre Cyrela e o Bradesco BBI

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, a Cyrela possui o seguinte relacionamento relevante com o Bradesco BBI e/ou as sociedades do seu conglomerado financeiro:

- Contratação pela Cyrela da linha de crédito imobiliário, com saldo devedor total avaliado em R\$927,0 milhões, sendo que desse valor contratado, R\$148,8 milhões já foram desembolsados.
- A Cyrela contratou em abril de 2020 linha de capital de giro imobiliário, com vencimento em abril de 2021, no valor de R\$300,0 milhões. A taxa contratada foi de CDI+2,25% a.a. e conta com garantia de Alienação Fiduciária de Imóveis.
- Recentemente, liquidamos antecipado parte do contrato, no valor de R\$200,0 milhões (inclui penalty de 0,2%). O saldo devedor atualizado é de R\$104,4 milhões.
- Cagiro contratado em agosto de 2018 no valor de R\$100,0 milhões para amparar alongamento de dívidas corp. no mercado. Prazo total de 48 meses com 18 meses de carência de principal. Saldo devedor atualizado de R\$83,9 milhões e vencimento em agosto de 2022.
- Duas operações de CRI, herdadas em dezembro de 2019, quando a CCP adquiriu dois ativos (JK Torre D e JK Torre E), os quais são lastro das operações. Saldo devedor atualizado de R\$395,9 milhões e vencimento Bullet em dezembro de 2023.
- Emissão de Debêntures em Dezembro 2019 da CCP para consolidar duas séries de CRI, visando redução do custo da dívida e prazo. Saldo devedor atual de R\$370,5 milhões, início das amortizações em dezembro de 2025 e vencimento em dezembro de 2027.
- Financiamento do Tietê Plaza Shopping, prorrogado em dezembro de 2019 por mais 36 meses. Saldo devedor atualizado de R\$103,5 milhões e novo vencimento em março de 2028.
- A companhia tem parte da cobrança com o Bradesco, que são, em média, de R\$34,5 milhões por mês e R\$18,1 milhões por mês em pagamento de tributos. Temos elevado nosso volume, frente as últimas contratações de financiamento imobiliário realizadas.

- Contratação pela Companhia de quatro cartões corporativos, da bandeira AMEX. Referidos cartões corporativos, somados, faturaram, nos 05 primeiros meses de 2020, R\$480,0 mil, não tendo garantias a eles atreladas.
- No primeiro semestre de 2020, trabalhou com saldo médio de captação de R\$196,7 milhões por mês, sendo mais de 90% em CDB Fácil (taxa média - 103% CDI).

Nos últimos 12 (doze) meses que antecederam o lançamento da presente Oferta, o Bradesco BBI e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico não participaram de qualquer outra oferta pública de títulos e valores mobiliários de emissão da Cyrela ou de operações de financiamento ou reestruturações societárias da Cyrela e/ou sociedades de seu conglomerado econômico. O Bradesco BBI e/ou sociedades de seu conglomerado econômico não adquiriram ou venderam valores mobiliários de emissão da Cyrela nos 12 (doze) meses que antecederam o pedido de registro da presente Oferta.

A Cyrela e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão vir a contratar, no futuro, o Bradesco BBI e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, assessoria financeira em operações de fusões e aquisições, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

O Bradesco BBI e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado econômico poderão negociar outros valores mobiliários (que não ações ordinárias, ou que não valores mobiliários referenciados, conversíveis ou permutáveis nas ações ordinárias) de emissão da C e de titularidade da Cyrela. Adicionalmente, nos termos da regulamentação aplicável, o Bradesco BBI e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado econômico poderão (i) mediante a solicitação de seus clientes, adquirir ou alienar quaisquer valores mobiliários de emissão da Companhia e de titularidade da Cyrela, com o fim de prover liquidez; (ii) negociar valores mobiliários de emissão da Companhia com o fim de realizar arbitragem entre valores mobiliários e seus certificados de depósito e/ou arbitragem entre índice de mercado e contrato futuro referenciado em ações ordinárias de emissão da Companhia; e (iii) realizar operações destinadas a cumprir obrigações assumidas antes da contratação do Bradesco BBI no âmbito da Oferta decorrentes de empréstimos de valores mobiliários, exercício de opções de compra ou venda por terceiros e/ou contratos de compra e venda a termo.

O Bradesco BBI e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão celebrar, no exterior, a pedido de seus clientes, operações com derivativos, tendo as ações ordinárias de emissão da Companhia e de titularidade da Cyrela como ativo de referência, de acordo com as quais se comprometerão a pagar a seus clientes a taxa de retorno das ações ordinárias de emissão da Companhia de titularidade da Cyrela, contra o recebimento de taxas de juros fixas ou flutuantes (incluindo operações de *total return swap*). O Bradesco BBI e/ou sociedades de seu conglomerado econômico podem adquirir ações ordinárias de emissão da Companhia e de titularidade da Cyrela na Oferta como forma de proteção (*hedge*) para essas operações, o que poderá afetar a demanda, o preço das ações ordinárias de emissão da Companhia ou outros termos da Oferta, sem, contudo, gerar demanda artificial durante a Oferta. Para mais informações veja a seção "Fatores de Risco Relacionados às Ações e à Oferta – A eventual contratação e realização de operações de *total return swap* e *hedge* podem influenciar a demanda e o preço das Ações", na página 102 deste Prospecto.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme prevista na seção "Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição", na página 49 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga pela Cyrela ao Bradesco BBI e/ou às sociedades de seu conglomerado econômico cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação.

Os Acionistas Vendedores declaram que não há qualquer conflito de interesse em relação a atuação do Bradesco BBI como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, não há qualquer relacionamento relevante entre a Cyrela e o Bradesco BBI ou qualquer sociedade de seu grupo econômico.

Relacionamento entre Acionistas Vendedores Pessoas Físicas e o Bradesco BBI

Na data deste Prospecto, à exceção do relacionamento relativo à Oferta, os Acionistas Vendedores Pessoas Físicas não possuem qualquer outro relacionamento relevante com o Bradesco BBI e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro.

Os Acionistas Vendedores Pessoas Físicas podem vir a contratar, no futuro, o Bradesco BBI e/ou sociedades de seu grupo econômico para a realização de operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, assessoria financeira em operações de fusões e aquisições, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

Exceto pelo disposto no presente Prospecto, nos últimos 12 meses que antecederam o lançamento da presente Oferta, o Bradesco BBI e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico não participaram de qualquer outra oferta pública de títulos e valores mobiliários de emissão dos Acionistas Vendedores Pessoas Físicas e não foram realizadas aquisições e vendas, pelo Bradesco BBI e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico, de valores mobiliários dos Acionistas Vendedores Pessoas Físicas.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na seção “Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição” na página 49 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga pelos Acionistas Vendedores Pessoas Físicas ao Bradesco BBI e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado, cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação.

Os Acionistas Vendedores Pessoas Físicas declaram que não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Bradesco BBI como instituição intermediária da Oferta. Os Acionistas Vendedores Pessoas Físicas declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre os Acionistas Vendedores e o Bradesco BBI ou qualquer sociedade de seu grupo econômico.

Relacionamento entre os Acionistas Vendedores e o Morgan Stanley

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à presente Oferta, os Acionistas Vendedores não tinham qualquer outro relacionamento com o Morgan Stanley e seu respectivo grupo econômico.

Os Acionistas Vendedores e sociedades controladas pelos Acionistas Vendedores poderão, no futuro, vir a contratar o Morgan Stanley e/ou sociedades pertencentes ao seu grupo econômico para celebrar acordos, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades dos Acionistas Vendedores e de sociedades controladas pelos Acionistas Vendedores.

O Morgan Stanley e/ou sociedades de seu conglomerado econômico não participaram de ofertas públicas de valores mobiliários de emissão dos Acionistas Vendedores nos 12 meses que antecederam o pedido de registro da presente Oferta.

O Morgan Stanley e/ou sociedades integrantes do grupo financeiro do Morgan Stanley e fundos de investimentos administrados e/ou geridos por sociedades integrantes de seu grupo realizaram negociações de ações de emissão dos Acionistas Vendedores e/ou possuem títulos e valores mobiliários de emissão dos Acionistas Vendedores, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, sendo que, em todos os casos, (i) tais negociações envolveram ações representativas de participações minoritárias que não atingem, e não atingiram nos últimos 12 meses, 5% do capital social dos Acionistas Vendedores, e (ii) consistiram em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme prevista no item "INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA - Custos de distribuição" na página 49 deste Prospecto, não há qualquer remuneração a ser paga pelos Acionistas Vendedores ao Morgan Stanley cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação. Não obstante, nos termos do Contrato de Estabilização, durante a Oferta, o Morgan Stanley poderá fazer jus, ainda, a eventuais ganhos oriundos das atividades de estabilização de preço das Ações.

Os Acionistas Vendedores declaram que não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Morgan Stanley como instituição intermediária da Oferta. Ainda, os Acionistas Vendedores declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre os Acionistas Vendedores e o Morgan Stanley e/ou qualquer sociedade de seu grupo econômico.

Relacionamento entre os Acionistas Vendedores e a CAIXA

Relacionamento entre a Cyrela e a CAIXA

Na data deste Prospecto, o acionista vendedor, Cyrela Brazil Healty S/A Empreendimentos e Participações ("Cyrela") possuem relacionamento com a Caixa, conforme detalhado a seguir:

- Além das relações decorrentes da Oferta, a Caixa e/ou sociedades de seu conglomerado financeiro prestam para a Cyrela serviços de conta corrente, cobrança bancária. A volumetria mensal média dos serviços e cobrança bancária é de R\$5.432.229,97, com volume médio de tarifas mensal de R\$37.062,00, uma liquidação de mais de 5,3 mil títulos no período, e os demais serviços aqui descritos não possuem rotativo predeterminado. Tais serviços não contam com juros remuneratórios e não possuem garantias.
- Adicionalmente a Caixa participa atualmente do financiamento de 92 (noventa e dois) empreendimentos imobiliários do grupo econômico da Cyrela, sendo que o saldo devedor constituído na data de 18 de agosto de 2020 é de R\$366.834.802,62 contratados com Origem de Recursos FGTS (dentro do PMCMV) e na modalidade SBPE, totalizando o montante de R\$2.874.799.048,63, com as seguintes características:
 - 76 Contratos de Abertura de Crédito e de Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, celebrado entre janeiro de 2017 até julho de 2020, entre a empresa controlada da Cyrela e a Caixa, no montante de R\$2.436.306.640,91, com a incidência de juros de 8,00% ao ano, acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada aos depósitos de poupança vigente na data de aniversário do contrato (TR). Saldo Credor de R\$555.401.836,10 e saldo devedor de R\$374.974.063,45. Cada contrato possui data de vencimento distinta, e todos contam com garantia hipotecária.

- 16 Contratos de Abertura de Crédito e de Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos - SBPE, celebrados entre setembro de 2019 e julho de 2020, entre as empresas controladas da Cyrela e a Caixa, no montante de R\$554.181.813,00, com a incidência de juros de 126% do CDI ao ano. Saldo credor de R\$517.340.019,52 e saldo devedor de R\$491.920,05. Cada contrato possui data de vencimento distinta, e todos contam com garantia hipotecária.
- Além dos 92 (noventa e dois) empreendimentos em produção, a Cyrela possui mais 83 (oitenta e três) empreendimentos finalizados com a CAIXA, com percentual de repasse médio de 80%, entre fase de obras e pós habite-se, num total de mais de 19 mil unidades habitacionais entregues.
- As empresas possuem 148 contas correntes ativas perante a Caixa com saldo de depósito à vista de R\$87.766.621,76 em 21 de agosto de 2020.
- Possui volume de investimentos com a CAIXA, fundo exclusivo BRACYR18, num total de R\$145.474.703,99 apurados em 21 de agosto de 2020.
- A Cyrela possui *pipeline* de lançamento para 2020 de 13.929 unidades habitacionais e Valor Global de Vendas estimado de R\$4,7 bilhões a ser contratado na Caixa na modalidade SBPE, preferencialmente.
- *Landbank* – terrenos para futuras incorporações no valor consolidado em 2019 de R\$2.249.862,00.

Na data deste Prospecto, exceto pelo disposto acima e, pelo relacionamento decorrente da presente Oferta, a Cyrela e/ou sociedades de seu grupo econômico não possuem qualquer outro relacionamento relevante com a Caixa e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico. Além disso, nos últimos 12 meses que antecederam o lançamento da presente Oferta, a Caixa e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico não participaram de qualquer outra oferta pública de títulos e valores mobiliários de emissão da Cyrela.

A Cyrela e/ou sociedades controladas poderão vir a contratar, no futuro, a Caixa e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico para prestação de serviços financeiros, incluindo, assessoria financeira em operações de fusões e aquisições, coordenação de operações no mercado de capitais brasileiro ou internacional, operações de crédito, intermediação e negociação de títulos e valores mobiliários, serviços de formador de mercado, celebração de contratos derivativos ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de nossas atividades.

A Caixa, e/ou outras sociedades de seu conglomerado econômico poderão celebrar, no exterior, a pedido de seus clientes, operações com derivativos, tendo as ações como ativo de referência, de acordo com as quais se comprometerão a pagar a seus clientes a taxa de retorno das ações contra o recebimento de taxas de juros fixas ou flutuantes (operações de *total return swap*). A Caixa e/ou sociedades de seu conglomerado econômico podem adquirir ações Oferta como forma de proteção (*hedge*) para essas operações, o que poderá afetar a demanda, o preço das Ações ou outros termos da Oferta, sem, contudo, gerar demanda artificial durante a Oferta.

A Caixa e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado econômico poderão negociar outros valores mobiliários (que não ações ordinárias ou que não valores mobiliários referenciados, conversíveis ou permutáveis nas ações ordinárias) de emissão da Cyrela. Adicionalmente, nos termos da regulamentação aplicável, a Caixa e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado econômico poderão (i) mediante a solicitação de seus clientes, adquirir ou alienar quaisquer valores mobiliários de emissão da Cyrela, com o fim de prover liquidez; (ii) negociar valores mobiliários de emissão da Cyrela com o fim de realizar arbitragem entre valores mobiliários e seus certificados de depósito e/ou arbitragem entre índice de mercado e contrato futuro referenciado nas ações de emissão da Cyrela; e (iii) realizar operações destinadas a cumprir obrigações assumidas antes da contratação do Coordenador no âmbito da Oferta decorrentes de empréstimos de valores mobiliários, exercício de opções de compra ou venda por terceiros e/ou contratos de compra e venda a termo.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, não há qualquer outra remuneração a ser paga pela Cyrela a Caixa e/ou qualquer sociedades de seu grupo econômico, cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação.

A Cyrela declara que não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação da Caixa como instituição intermediária da Oferta. Ainda, a Cyrela declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Cyrela e o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu conglomerado financeiro.

Relacionamento entre os Acionistas Vendedores Pessoa Física e a Caixa

Na data deste Prospecto, à exceção do relacionamento relativo à Oferta, os Acionistas Vendedores Pessoas Físicas não possuem qualquer outro relacionamento relevante com a Caixa e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro.

Os Acionistas Vendedores Pessoas Físicas podem vir a contratar, no futuro, a Caixa e/ou sociedades de seu grupo econômico para a realização de operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, assessoria financeira em operações de fusões e aquisições, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

Exceto pelo disposto no presente Prospecto, nos últimos 12 meses que antecederam o lançamento da presente Oferta, a Caixa e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico não participaram de qualquer outra oferta pública de títulos e valores mobiliários de emissão dos Acionistas Vendedores Pessoas Físicas e não foram realizadas aquisições e vendas, pela Caixa e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico, de valores mobiliários dos Acionistas Vendedores Pessoas Físicas.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na seção “Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição” na página 49 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga pelos Acionistas Vendedores Pessoas Físicas a Caixa e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado, cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação.

Os Acionistas Vendedores Pessoas Físicas declaram que não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação da Caixa como instituição intermediária da Oferta. Os Acionistas Vendedores Pessoas Físicas declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre os Acionistas Vendedores e a Caixa ou qualquer sociedade de seu grupo econômico.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E ÀS AÇÕES

O investimento nas Ações envolve alto grau de risco. Antes de tomar qualquer decisão de investimento nas Ações, potenciais investidores devem analisar cuidadosamente todas as informações contidas neste Prospecto, incluindo os riscos mencionados abaixo, os riscos constantes da seção "Principais Fatores de Risco Relacionados à Companhia" na página 18 deste Prospecto e nos itens "4.1 e 4.2. Fatores de Risco" do Formulário de Referência, no Anexo X, página 366, deste Prospecto, as Demonstrações Financeiras da Companhia e respectivas notas explicativas, no Anexo VIII e IX, páginas 173 e 249, deste Prospecto.

As atividades, situação financeira, resultados operacionais, fluxos de caixa, liquidez e/ou negócios futuros da Companhia podem ser afetados de maneira adversa por quaisquer desses riscos e pelos fatores de risco descritos a seguir. O preço de mercado das Ações pode diminuir devido à ocorrência de quaisquer desses riscos e/ou de outros fatores, e os investidores podem vir a perder parte substancial ou todo o seu investimento nas Ações. Os riscos descritos abaixo são aqueles que, atualmente, a Companhia acredita que poderão lhes afetar de maneira adversa. Riscos adicionais e incertezas não conhecidos pela Companhia ou que, atualmente, a Companhia considera irrelevantes, também podem prejudicar suas atividades de maneira significativa.

Para os fins desta seção, exceto se indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a indicação de que um risco, incerteza ou problema pode causar, ter, causar ou terá "um efeito adverso para a Companhia" ou "afetará a Companhia adversamente" ou expressões similares significa que o risco, incerteza ou problema pode ou poderá resultar em um efeito material adverso em seus negócios, condição financeira, resultados de operações, fluxo de caixa e/ou perspectivas e/ou o preço de mercado das Ações de emissão da Companhia. Expressões similares incluídas nesta seção devem ser compreendidas nesse contexto.

Esta seção faz referência apenas aos fatores de risco relacionados à Oferta e às Ações. Para os demais fatores de risco, os investidores devem ler os itens "4.1 e 4.2. Fatores de Risco" do Formulário de Referência, contido no Anexo X, página 366, deste Prospecto.

O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo, como o atual coronavírus (COVID-19), pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia mundial e a economia brasileira, impactando o mercado de negociação das ações de emissão da Companhia, seus negócios e o resultado de suas operações.

Surtos de doenças que afetem o comportamento das pessoas, como do atual coronavírus ("COVID-19"), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, podem ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia mundial e brasileira, nos resultados da Companhia e no valor das ações de sua emissão.

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde decretou a pandemia decorrente do COVID-19, cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e de tratamento aos infectados. Como consequência, o surto do COVID-19 resultou em medidas restritivas relacionadas ao fluxo de pessoas impostas pelos governos de diversos países em face da ampla e corrente disseminação do vírus, incluindo quarentena e *lockdown* ao redor do mundo. Como consequência de tais medidas, os países impuseram restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, o que pode resultar na volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira.

As medidas descritas acima aliadas às incertezas provocadas pelo surto do COVID-19 tiveram um impacto adverso na economia e no mercado de capitais global, incluindo no Brasil, inclusive causando oito paralisações (*circuit-breakers*) das negociações na B3 durante o mês de março de 2020. A cotação da maioria dos ativos negociados na B3 foi adversamente afetada em razão

Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos mundiais pode diminuir o interesse de investidores nacionais e estrangeiros em valores mobiliários de emissores brasileiros, incluindo os valores mobiliários de emissão da Companhia, o que pode afetar adversamente o preço de mercado de tais valores mobiliários e também pode dificultar o acesso ao mercado de capitais e financiamento das operações da Companhia no futuro em termos aceitáveis.

Um mercado ativo e líquido para as Ações poderá não se desenvolver. A volatilidade e a falta de liquidez do mercado brasileiro de valores mobiliários poderão limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as Ações da Companhia pelo preço e na ocasião que desejarem.

Antes dessa oferta, não havia mercado ativo e líquido para as Ações. A Companhia não pode prever se um mercado para as Ações se desenvolverá na B3 e, caso se desenvolva, se proporcionará liquidez suficiente. O investimento em valores mobiliários negociados em mercados emergentes, tal como o Brasil, envolve, com frequência, maior risco em comparação a outros mercados mundiais com condições políticas e econômicas mais estáveis, sendo tais investimentos considerados, em geral, de natureza mais especulativa. Esses investimentos estão sujeitos a determinados riscos econômicos e políticos, tais como: **(i)** mudanças no ambiente regulatório, fiscal, econômico e político que possam afetar a capacidade de investidores de obter retorno, total ou parcial, em relação a seus investimentos; e **(ii)** restrições a investimento estrangeiro e a repatriamento do capital investido.

O mercado brasileiro de valores mobiliários é substancialmente menor, menos líquido e mais concentrado do que os principais mercados de valores mobiliários, podendo, inclusive, ser mais volátil do que alguns mercados internacionais, como os dos Estados Unidos.

A incerteza sobre a implementação de mudanças políticas ou regulatórias por parte do governo brasileiro cria instabilidade na economia nacional, aumentando a volatilidade do mercado de valores mobiliários. Essas incertezas, a recessão em curso após um cenário econômico de baixo crescimento no Brasil e outros eventos futuros na economia brasileira podem afetar adversamente as operações da Companhia e, conseqüentemente, seus resultados operacionais, e também podem afetar adversamente o preço de negociação das Ações. Além disso, os preços das Ações negociadas no B3 são altamente afetados, por exemplo, pelas flutuações da taxa de câmbio do dólar e pelo desempenho das principais bolsas de valores dos Estados Unidos. Qualquer aumento na taxa de juros em outros países, especialmente nos Estados Unidos, pode reduzir a liquidez global e o interesse dos investidores em investir no mercado de capitais brasileiro. Crises e instabilidade política em outros países emergentes, nos Estados Unidos, na Europa ou outros países ao redor do mundo também podem diminuir a demanda dos investidores por títulos oferecidos por empresas com operações significativas no Brasil, como as Ações, e podem reduzir a liquidez das Ações.

O preço da oferta pública inicial das Ações foi determinado por negociação entre a Companhia, os Acionistas Vendedores, os investidores que participaram no Procedimento de *Bookbuilding*, e os Coordenadores da Oferta, com base em vários fatores, e o preço das Ações após esta oferta pode cair abaixo do Preço de Ação. O preço de mercado das Ações pode variar significativamente como resultado de uma série de fatores, alguns dos quais estão além do controle da Companhia. Além disso, a B3, ou qualquer entidade que venha a sucedê-la, pode ser regulamentada de forma diferente daquela a que os investidores estão acostumados, e isso também pode limitar a capacidade de vender as Ações de que sejam titulares, pelo preço e na ocasião desejados, o que poderá ter efeito substancialmente adverso no preço das Ações. Se um mercado ativo e líquido de negociação das Ações não for desenvolvido e mantido, o preço de negociação das Ações pode ser negativamente impactado.

Riscos relacionados à situação da economia global poderão afetar a percepção do risco em outros países, especialmente nos mercados emergentes, o que poderá afetar negativamente a economia brasileira, inclusive por meio de oscilações nos mercados de valores mobiliários.

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive Estados Unidos, países membros da União Europeia e de economias emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive das Ações. Crises nos Estados Unidos, na União Europeia ou em países emergentes podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, inclusive os valores mobiliários de emissão da Companhia.

Adicionalmente, a economia brasileira é afetada pelas condições de mercado e pelas condições econômicas internacionais, especialmente, pelas condições econômicas dos Estados Unidos. Os preços das ações na B3, por exemplo, são altamente afetados pelas flutuações nas taxas de juros dos Estados Unidos e pelo comportamento das principais bolsas norte-americanas. Qualquer aumento nas taxas de juros em outros países, especialmente os Estados Unidos, poderá reduzir a liquidez global e o interesse do investidor em realizar investimentos no mercado de capitais brasileiro.

A Companhia não pode assegurar que o mercado de capitais brasileiro estará aberto às companhias brasileiras e que os custos de financiamento no mercado sejam favoráveis às companhias brasileiras. Crises econômicas no Brasil e/ou em outros mercados emergentes podem reduzir o interesse do investidor por valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive os valores mobiliários emitidos pela Companhia. Isso poderá afetar a liquidez e o preço de mercado das Ações, bem como poderá afetar o futuro acesso da Companhia ao mercado de capitais brasileiros e a financiamentos em termos aceitáveis, o que poderá afetar adversamente o preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia. Desta forma, fatores que possam ser impactos econômicos nos mercados internacionais podem trazer impactos ainda mais profundos no mercado brasileiro de valores mobiliários. A este respeito, vide risco "*O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo, como o atual coronavírus (COVID-19), pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia mundial e a economia brasileira, impactando o mercado de negociação das ações de emissão da Companhia*" na página 95 deste Prospecto.

Eventos políticos, econômicos e sociais e a percepção de riscos em outros países, sobretudo de economias emergentes, podem afetar adversamente a economia brasileira, os negócios da Companhia e o valor de mercado de seus valores mobiliários.

O mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado pelas condições econômicas e de mercado do Brasil e, em determinado grau, de outros países da América Latina e de outras economias emergentes. Ainda que as condições econômicas sejam diferentes em cada país, a reação dos investidores aos acontecimentos em um país pode levar o mercado de capitais de outros países a sofrer flutuações, de forma a impactar, mesmo que indiretamente, a Companhia.

Acontecimentos ou uma conjuntura econômica adversa em outros países emergentes e da América Latina por vezes acarretam saída significativa de recursos do Brasil e a diminuição do volume de moeda estrangeira investida no País. Crises econômicas ou políticas na América Latina ou em outros mercados emergentes podem afetar de maneira significativa a percepção dos riscos inerentes ao investimento na região, inclusive no Brasil.

A economia brasileira também é afetada pela conjuntura econômica e condições de mercados internacionais em geral, especialmente pela conjuntura econômica e condições de mercado existentes nos Estados Unidos. Os preços das ações na B3, por exemplo, são historicamente afetados por flutuações nas taxas de juros vigentes nos Estados Unidos, bem como pelas variações dos principais índices de ações norte-americanos. Acontecimentos em outros países e mercados de capitais poderão prejudicar o valor de mercado das ações de emissão da Companhia, podendo, ademais, dificultar ou impedir totalmente o acesso da Companhia aos mercados de capitais e ao financiamento de suas operações no futuro em termos aceitáveis, podendo afetar adversamente a Companhia.

A venda ou a percepção de potencial venda de quantidades significativas de ações ordinárias de emissão da Companhia, inclusive por seus Acionistas Controladores, após a conclusão da Oferta e/ou após o período de Lock-Up, poderá afetar adversamente o preço de mercado das Ações no mercado secundário e a percepção dos investidores sobre a Companhia.

Os Acionistas Vendedores e os Administradores obrigam-se perante os Coordenadores da Oferta e os Agentes de Colocação Internacional a celebrar os Instrumentos de *Lock-Up*, pelo período de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de encerramento do Procedimento de *Bookbuilding*, e observadas as exceções previstas no Contrato de Colocação Internacional e/ou nos respectivos Instrumentos de *Lock-Up*, por meio dos quais estes não poderão, direta ou indiretamente, **(i)** ofertar, vender, emitir, contratar a venda, empenhar, emprestar, conceder qualquer opção, direito ou garantia de venda ou compra, realizar qualquer venda a descoberto (*short sale*) ou dispor de qualquer forma ou conceder quaisquer direitos com relação a quaisquer Ações ou participação no capital social da Companhia, quaisquer opções ou certificados (*warrants*) para aquisição de Valores Mobiliários Sujeitos ao *Lock-Up*; **(ii)** celebrar qualquer contrato de swap ou qualquer outra forma de acordo destinado a resultar em uma venda, garantia ou outra disposição, ou transferência, no todo ou em parte, de quaisquer dos resultados econômicos decorrentes da titularidade de qualquer dos direito econômico relacionado às Ações, à participação no capital social da Companhia ou aos Derivativos, independentemente de tais operações admitirem pagamento mediante entrega de Ações, de participação no capital social da Companhia, de quaisquer referidos valores mobiliários, de dinheiro ou outros; **(iii)** requisitar, arquivar ou protocolar na SEC pedido de registro no âmbito do Securities Act, relacionado às Ações ou à participação no capital social da Companhia; ou **(iv)** divulgar publicamente a intenção de efetuar qualquer operação especificada nos itens "(i)" a "(iii)" acima.

Adicionalmente, nos termos do Contrato de Colocação Internacional, durante o período de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de assinatura do Contrato de Colocação Internacional, exceto mediante prévio consentimento por escrito de cada um dos Agentes de Colocação Internacional, e observadas as exceções previstas no Contrato de Colocação Internacional, a Companhia não irá, e não irá causar ou direcionar qualquer uma de suas afiliadas, direta ou indiretamente, a tomar qualquer uma das seguintes ações com relação aos Valores Mobiliários Sujeitos ao *Lock-up*: **(i)** emitir, oferecer, vender, contratar a venda, penhorar ou de outra forma dispor dos Valores Mobiliários Sujeitos ao *Lock-up*; **(ii)** emitir, oferecer, vender, contratar a venda, contratar a compra, subscrever ou conceder qualquer opção, direito ou garantia de compra por Valores Mobiliários Sujeitos ao *Lock-up*; **(iii)** celebrar qualquer contrato de derivativo (incluindo swap ou hedge) ou qualquer outra transação ou acordo que transfira ou possa razoavelmente esperar que transfira, no todo ou em parte, quaisquer das consequências econômicas da propriedade de Valores Mobiliários Sujeitos ao *Lock-up*; **(iv)** arquivar ou protocolar, ou fazer com que seja arquivado ou apresentado, incluindo sob forma confidencial, um pedido de registro, nos termos da legislação aplicável, envolvendo quaisquer Valores Mobiliários Sujeitos ao *Lock-up*, ou **(v)** anunciar publicamente a intenção de realizar qualquer operação descrita nas cláusulas "(i)" a "(iv)", em cada caso, sem o consentimento prévio por escrito dos Agentes.

Após o Período de *Lock-Up*, as ações ordinárias de emissão da Companhia detidas pelos Acionistas Vendedores e pelos Administradores estarão disponíveis para venda no mercado. A ocorrência de vendas ou uma percepção de uma possível venda de um número substancial de ações ordinárias de emissão da Companhia pode afetar adversamente o valor de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia ou a percepção dos investidores sobre a Companhia.

A participação de Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá impactar adversamente a fixação do Preço por Ação e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário.

O Preço por Ação será fixado após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, mediante a coleta de intenções de investimento, até o limite de 20% (vinte por cento) das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Suplementares e as Ações Adicionais). Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) das Ações inicialmente ofertadas, não será permitida a colocação, pelos Coordenadores da Oferta, de Ações junto a Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, sendo suas intenções de investimento automaticamente canceladas.

A participação de Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a fixação do Preço por Ação, e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das ações de emissão da Companhia no mercado secundário.

Adicionalmente, os investimentos realizados pelas pessoas mencionadas no artigo 48 da Instrução CVM 400 para **(i)** proteção (*hedge*) em operações com derivativos contratadas com terceiros, tendo ações ordinárias de emissão da Companhia como referência, incluindo operações de *total return swap*, desde que tais terceiros não sejam Pessoas Vinculadas; e **(ii)** que se enquadrem dentre as outras exceções previstas no artigo 48, II da Instrução CVM 400, são permitidos na forma do artigo 48 da Instrução CVM 400 e não serão considerados investimentos realizados por Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta para os fins do artigo 55 da Instrução CVM 400. Tais operações poderão influenciar a demanda e, conseqüentemente, o preço das Ações e, deste modo, o Preço por Ação poderá diferir dos preços que prevalecerão no mercado após a conclusão desta Oferta.

A fixação do Preço por Ação em valor inferior à Faixa Indicativa possibilitará a desistência dos Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir a capacidade da Companhia de alcançar dispersão acionária na Oferta, bem como a sua capacidade de executar o plano de negócios da Companhia, o que poderá ter impactos negativos para a Companhia.

A faixa de preço apresentada na capa deste Prospecto Preliminar é meramente indicativa e, conforme expressamente previsto neste Prospecto Preliminar, o Preço por Ação poderá ser fixado em valor inferior à Faixa Indicativa. Caso o Preço por Ação seja fixado abaixo do valor resultante da subtração entre o valor mínimo da Faixa Indicativa e o valor equivalente a 20% (vinte por cento) do valor máximo da Faixa Indicativa, ocorrerá um Evento de Fixação do Preço em Valor Inferior à Faixa Indicativa, que possibilitará a desistência dos Investidores Não Institucionais no âmbito da Oferta de Varejo. Na ocorrência de Evento de Fixação do Preço em Valor Inferior à Faixa Indicativa, a Companhia alcançará menor dispersão acionária do que a inicialmente esperada, caso uma quantidade significativa de Investidores Não Institucionais decida por desistir da Oferta.

Ademais, a fixação do Preço por Ação em valor significativamente abaixo da Faixa Indicativa poderá resultar em captação de recursos líquidos em montante consideravelmente menor do que o inicialmente projetado para as finalidades descritas na seção "Destinação dos Recursos" na página 104 deste Prospecto, e afetar a capacidade da Companhia de executar o plano de negócios da Companhia, o que poderá ter impactos negativos para a Companhia.

Na medida em que o regime de distribuição da Oferta é o de Garantia Firme de Liquidação e que não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta, é possível que a Oferta venha a ser cancelada caso não haja demanda para subscrição/aquisição da totalidade das Ações objeto da Oferta.

Na medida em que não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta, conforme faculdade prevista nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, caso não haja demanda para a subscrição/aquisição da totalidade das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares) por parte dos Investidores Não Institucionais e dos Investidores Institucionais até a data da conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos do Contrato de Colocação, a Oferta será cancelada, sendo todos os Pedidos de Reserva e intenções de investimento automaticamente cancelados. Para informações adicionais sobre o cancelamento da Oferta, veja a seção "Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta" na página 58 deste Prospecto.

Investidores que adquirirem Ações poderão sofrer diluição imediata e substancial no valor contábil de seus investimentos. Além disso, a Companhia poderá vir a precisar de capital adicional no futuro, a ser obtido por meio da emissão de valores mobiliários, o que poderá afetar o preço das Ações e resultar em uma diluição da participação do investidor.

Caso o Preço por Ação seja superior ao valor patrimonial por ação, assim entendido como o resultado da divisão **(i)** do valor consolidado no ativo da Companhia, reduzido do valor consolidado do seu passivo, pela **(ii)** quantidade total de ações que compõe o capital social da Companhia, os investidores que adquiriram Ações por meio da Oferta poderão receber um valor significativamente menor do que o preço que pagaram ao adquirir as Ações na Oferta, resultando em diluição imediata do valor de seu investimento na Companhia.

Além disso, a Companhia poderá, ainda, no futuro, ser obrigada a buscar recursos adicionais nos mercados financeiro e de capitais brasileiro, os quais podem não estar disponíveis ou podem estar disponíveis em condições que sejam desfavoráveis ou desvantajosas à Companhia. A Companhia poderá, ainda, recorrer a ofertas públicas ou privadas de ações ordinárias de emissão da Companhia ou valores mobiliários nelas lastreados, conversíveis, permutáveis ou que, por qualquer forma, confirmam um direito de subscrever ou receber ações ordinárias de emissão da Companhia. Qualquer captação de recursos por meio de ofertas públicas ou privadas de ações ordinárias de emissão da Companhia ou valores mobiliários nelas lastreados, conversíveis, permutáveis ou que, por qualquer forma, confirmam um direito de subscrever ou receber ações ordinárias de emissão da Companhia pode ser realizada com exclusão do direito de preferência dos então acionistas da Companhia e/ou alterar o valor das ações ordinárias de emissão da Companhia, o que pode resultar na diluição da participação dos investidores.

A realização desta oferta pública de distribuição das Ações, com esforços de colocação no exterior, poderá deixar a Companhia exposta a riscos relativos a uma oferta de valores mobiliários no Brasil e no exterior. Os riscos relativos a ofertas de valores mobiliários no exterior, particularmente nos Estados Unidos, em que a Companhia poderá estar exposta a potenciais pedidos de indenização e processos judiciais de responsabilidade, são potencialmente maiores do que os riscos relativos a uma oferta de valores mobiliários no Brasil e podem afetar negativamente a Companhia.

A Oferta compreende a distribuição primária e secundária das Ações no Brasil, em mercado de balcão não organizado, incluindo esforços de colocação das Ações juntos a Investidores Estrangeiros.

Os esforços de colocação das Ações no exterior expõem a Companhia a normas relacionadas à proteção dos Investidores Estrangeiros por incorreções ou omissões relevantes nos *Offering Memoranda*, inclusive no que tange aos riscos de potenciais procedimentos judiciais por parte de investidores e autoridades regulatórias como a SEC.

Adicionalmente, a Companhia e os Acionistas Vendedores são partes do Contrato de Colocação Internacional, que regula os esforços de colocação das Ações no exterior. O Contrato de Colocação Internacional apresenta uma cláusula de indenização em favor dos Agentes de Colocação Internacional para que a Companhia e os Acionistas Vendedores os indenizem, caso estes venham a sofrer perdas no exterior por conta de eventuais incorreções ou omissões relevantes nos *Offering Memoranda*.

A Companhia e os Acionistas Vendedores também prestam diversas declarações e garantias relacionadas aos negócios da Companhia e em cada um dos casos indicados acima, procedimentos judiciais poderão ser iniciados contra a Companhia e/ou os Acionistas Vendedores no exterior. Esses procedimentos no exterior, em especial nos Estados Unidos, poderão envolver valores substanciais, em decorrência do critério utilizado nos Estados Unidos para o cálculo das indenizações devidas nesses processos. Além disso, devido ao sistema processual dos Estados Unidos, as partes envolvidas em um litígio são obrigadas a arcar com altos custos na fase inicial do processo, o que penaliza companhias sujeitas a tais processos, mesmo que fique provado que nenhuma incorreção foi cometida. Um eventual processo no exterior com relação a eventuais incorreções ou omissões relevantes nos *Offering Memoranda*, pode envolver valores elevados, o que poderá afetar negativamente a Companhia.

Após a Oferta, a Companhia continuará sendo controlada por seus atuais Acionistas Controladores, cujos interesses podem diferir dos interesses dos demais acionistas titulares das ações ordinárias de sua emissão.

Imediatamente após a conclusão da Oferta (considerando as Ações Adicionais, caso exercidas, e sem considerar as Ações Suplementares), os atuais Acionistas Controladores da Companhia serão titulares, em conjunto, de 62,50% (sessenta e dois inteiros e cinquenta décimos por cento) das ações ordinárias de emissão da Companhia. Dessa forma, os atuais Acionistas Controladores da Companhia, por meio de seu poder de voto nas assembleias gerais, continuarão capazes de influenciar fortemente ou efetivamente exercer o poder de controle sobre as decisões da Companhia, incluindo sobre as estratégias de desenvolvimento, gastos e plano de distribuição de dividendos, o que pode se dar de maneira divergente em relação aos interesses dos demais acionistas titulares das ações ordinárias de emissão da Companhia.

Eventual descumprimento por quaisquer das Instituições Consorciadas de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Ações, com o conseqüente cancelamento de todos Pedidos de Reserva e contratos de compra e venda feitos perante tais Instituições Consorciadas.

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer das Instituições Consorciadas, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Colocação, na carta-convite ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável no âmbito da Oferta, incluindo, sem limitação, as normas previstas na Instrução CVM 400, especialmente as normas referentes ao período de silêncio, condições de negociação com as Ações ou ações ordinárias de emissão da Companhia, emissão de relatórios de pesquisa e de *marketing* da Oferta, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Instituição Consorciada, a critério exclusivo dos Coordenadores da Oferta e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelos Coordenadores da Oferta, poderá deixar imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Ações.

Caso tal desligamento ocorra, a(s) Instituição(ões) Consorciada(s) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Reserva, boletins de subscrição e contratos de compra e venda que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes, inclusive, em função do IOF/Câmbio e quaisquer outros tributos que venham a ser criados, incluindo aqueles com alíquota atual equivalente a zero que tenham sua alíquota majorada. Para mais informações, veja a seção "Violações de Normas de Conduta e Cancelamento dos Pedidos de Reserva" na página 62 deste Prospecto.

A eventual contratação e realização de operações de total return swap e hedge podem influenciar a demanda e o preço das Ações.

Os Coordenadores da Oferta ou sociedades dos seus conglomerados econômicos poderão realizar operações com derivativos contratadas com terceiros para proteção (*hedge*) ou operações de *total return swaps*, tendo as ações ordinárias de emissão da Companhia como referência, conforme permitido pelo artigo 48 da Instrução CVM 400. Desde que tais terceiros não sejam Pessoas Vinculadas, tais investimentos não serão considerados investimentos realizados por Pessoas Vinculadas para os fins do artigo 55 da Instrução CVM 400. A realização de tais operações pode influenciar a demanda e, conseqüentemente, o preço das ações ordinárias de emissão da Companhia.

Eventuais matérias veiculadas na mídia com informações equivocadas ou imprecisas sobre a Oferta, a Companhia, os Acionistas Vendedores e/ou os Coordenadores da Oferta poderão gerar questionamentos por parte da CVM, B3, ANBIMA e/ou de potenciais investidores da Oferta, o que poderá impactar negativamente a Oferta.

A Oferta e suas condições, incluindo o presente Prospecto, passaram a ser de conhecimento público após a realização do protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM. Até a data de envio do Anúncio de Encerramento, poderão ser veiculadas na mídia matérias contendo informações equivocadas ou imprecisas sobre a Oferta, a Companhia, os Acionistas Vendedores e/ou os Coordenadores da Oferta, ou, ainda, contendo informações que não constam dos Prospectos e/ou do Formulário de Referência, no Anexo X, página 337, deste Prospecto.

Tendo em vista que o artigo 48 da Instrução CVM 400 veda qualquer manifestação na mídia por parte da Companhia, dos Acionistas Vendedores ou dos Coordenadores da Oferta sobre a Oferta até o envio do Anúncio de Encerramento, eventuais notícias sobre a Oferta poderão conter informações que não foram fornecidas ou que não contaram com a revisão da Companhia, dos Acionistas Vendedores ou dos Coordenadores da Oferta.

Assim, caso sejam divulgadas informações sobre a Oferta ou a Companhia em outros meios que não sejam os Prospectos ou o Formulário de Referência, ou, ainda, caso haja informações equivocadas ou imprecisas sobre a Oferta divulgadas na mídia, a CVM, a B3, a ANBIMA ou potenciais investidores poderão questionar o conteúdo de tais matérias midiáticas, o que poderá afetar negativamente a tomada de decisão de investimento pelos potenciais investidores, assim como a CVM poderá, a seu exclusivo critério, caso haja comprovação ou suspeita de participação de pessoas relacionadas com a Oferta ou a Companhia em tal divulgação, suspender a Oferta, com a consequente alteração de seu cronograma.

Os titulares das Ações de emissão da Companhia poderão não receber dividendos ou juros sobre o capital próprio.

O lucro líquido para o exercício social corrente da Companhia poderá ser capitalizado, utilizado para absorver prejuízos ou, de outra forma, retido, conforme disposto na Lei das Sociedades por Ações, e poderá não ser disponibilizado para o pagamento de dividendos ou juros sobre o capital próprio. Além disso, a Lei das Sociedades por Ações faculta às companhias a possibilidade de suspender a distribuição dos dividendos obrigatórios em qualquer exercício social específico, caso o Conselho de Administração informe aos acionistas que tal distribuição seria desaconselhável, tendo em vista as condições econômico-financeiras. Caso isto ocorra, os titulares das ações ordinárias de Emissão da Companhia poderão não receber dividendos ou juros sobre o capital próprio, impactando negativamente o valor e a liquidez de nossas ações. Adicionalmente, os dividendos podem, ainda, ser significativamente reduzidos a depender do comportamento de variáveis de mercado, como por exemplo, taxas de juros no mercado doméstico.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Considerando um Preço por Ação de R\$13,50, que é o ponto médio da Faixa Indicativa na capa deste Prospecto, os recursos líquidos a serem captados na Oferta, após a dedução das comissões e despesas da Oferta, são estimados em aproximadamente R\$819.137.842, sendo: **(i)** R\$50.494.774,03 provenientes da Oferta Primária, que corresponde a 6,16% do total dos recursos líquidos da Oferta; e **(ii)** R\$768.643.068, provenientes da Oferta Secundária, que corresponde a 93,84% do total dos recursos líquidos da Oferta, sem considerar o exercício da Opção de Ações Suplementares e as Ações Adicionais. Para informações detalhadas acerca dos recursos líquidos recebidos pela Companhia oriundos da Oferta Primária e dos Acionistas Vendedores oriundos da Oferta Secundária *vide* a seção "Quantidade, montante e recursos líquidos", na página 48 deste Prospecto. Para informações detalhadas acerca das comissões e das despesas estimadas da Oferta, *vide* a seção "Informações sobre a Oferta – Custos de distribuição" na página 49 deste Prospecto.

O Preço por Ação será fixado após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* e será informado no Prospecto Definitivo. A Companhia pretende utilizar os recursos líquidos provenientes da Oferta Primária de acordo com seu plano de negócios para (i) capital de giro; e (ii) aquisição de terrenos.

A tabela abaixo resume os percentuais e valores estimados da Destinação dos Recursos líquidos provenientes da Oferta Primária:

Destinação dos Recursos	Percentual de alocação	Valor Estimado Líquido⁽¹⁾⁽²⁾
		<i>(em Reais)</i>
Capital de Giro.....	60,00%	30.296.864,42
Aquisição de Terrenos.....	40,00%	20.197.909,61
Total.....	100,00%	50.494.774,03

⁽¹⁾ Calculado com base no Preço por Ação de R\$13,50, que é ponto médio da Faixa Indicativa na capa deste Prospecto.

⁽²⁾ Considerando a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta e sem considerar as Ações Suplementares e as Ações Adicionais.

Caso os recursos líquidos captados pela Companhia por meio da Oferta Primária sejam inferiores à sua estimativa, sua aplicação será reduzida de forma proporcional aos objetivos e observada a ordem de alocação disposta na tabela acima e, na hipótese de serem necessários recursos adicionais, a Companhia poderá efetuar emissão de outros valores mobiliários e/ou efetuar a contratação de linha de financiamento junto a instituições financeiras.

Um aumento ou redução de R\$1,00 no Preço por Ação de R\$13,50, que é o ponto médio da faixa de preços indicada na capa deste Prospecto, aumentaria ou reduziria, conforme o caso, o montante dos recursos líquidos que a Companhia receberia com a Oferta Primária em R\$4.085.760, após a dedução das comissões e despesas, devidas pela Companhia no âmbito da Oferta (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares).

A Destinação de Recursos líquidos que a Companhia vier a receber com a Oferta Primária baseia-se em suas análises, perspectivas atuais, expectativas sobre eventos futuros e tendências, além de outros fatores que não se pode antecipar (*e.g.* como resultado da pandemia COVID-19). Alterações nesses e em outros fatores podem obrigar a Companhia a rever a Destinação de Recursos líquidos da Oferta Primária quando de sua efetiva utilização. Enquanto os recursos líquidos decorrentes da Oferta Primária não forem efetivamente utilizados, no curso regular dos negócios da Companhia, eles poderão ser investidos em aplicações financeiras que a Companhia acredita estar dentro de sua política de investimento, visando à preservação do seu capital e investimentos com perfil de alta liquidez, tais como títulos de dívida pública e aplicações financeiras de renda fixa contratados ou emitidos por instituições financeiras de primeira linha.

Para mais informações sobre o impacto dos recursos líquidos auferidos pela Companhia em decorrência da Oferta Primária em sua situação patrimonial, vide a seção "Capitalização", na página 106 deste Prospecto.

Oferta Secundária

A Companhia não receberá quaisquer recursos provenientes da Oferta Secundária (incluindo os recursos decorrentes da alienação das Ações Adicionais e das Ações Suplementares no âmbito da Oferta Secundária, conforme aplicável), por se tratar exclusivamente de Ações de titularidade dos Acionistas Vendedores. Portanto, os recursos provenientes da Oferta Secundária (incluindo os recursos decorrentes da alienação das Ações Adicionais e das Ações Suplementares no âmbito da Oferta Secundária, conforme aplicável) serão integralmente destinados aos Acionistas Vendedores.

CAPITALIZAÇÃO

A tabela a seguir apresenta a capitalização total da Companhia, composta pelo patrimônio líquido total da Companhia, e indicam: **(i)** a posição efetiva 30 de junho de 2020; **(ii)** o valor ajustado para considerar os recursos líquidos estimados em R\$50.494.774,03 (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares, conforme aplicável), após a dedução das comissões e das despesas devidas pela Companhia no âmbito da Oferta, a serem recebidos pela Companhia em função da Oferta Primária.

As informações abaixo, referentes à coluna “Efetivo”, foram extraídas das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, relativas ao período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020, elaboradas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS - aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil).

O investidor deve ler a tabela abaixo em conjunto com os itens “3. Informações Financeiras Seleccionadas” e “10. Comentários dos Diretores” e “4.1 e 4.2. Fatores de Risco” do Formulário de Referência da Companhia, Anexo X, página 337, deste Prospecto, bem como as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, constantes no Anexo IX, página 249, deste Prospecto e referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2020, constantes no Anexo VIII, página 173, deste Prospecto.

	Em 30 de junho de 2020	
	Efetivo	Ajustado⁽¹⁾
	<i>(em R\$ mil)</i>	
Empréstimos e Financiamentos Circulante.....	30.035	30.035
Financiamento por Arrendamento Circulante	0	0
Empréstimos e Financiamentos Não Circulante	322.397	322.397
Financiamento por Arrendamento Não Circulante	0	0
Total do Patrimônio Líquido.....	145.242	195.737
Capitalização Total⁽²⁾.....	497.674	548.169

⁽¹⁾ Ajustado para refletir o recebimento de recursos líquidos provenientes da Oferta Primária (sem considerar as Ações Suplementares e as Ações Adicionais), estimados em R\$50.494.774,03, considerando o Preço por Ação de R\$13,50, ponto médio da Faixa Indicativa do Preço por Ação indicada na capa deste Prospecto, e após a dedução das comissões e das despesas estimadas devidas pela Companhia no âmbito da Oferta.

⁽²⁾ Capitalização total corresponde à soma total de Empréstimos e Financiamentos e o Patrimônio Líquido nas datas indicadas.

Um aumento ou redução de R\$1,00 no Preço por Ação de R\$13,50, que é o ponto médio da Faixa Indicativa na capa deste Prospecto, aumentaria ou reduziria o valor do patrimônio líquido da Companhia ajustado após a conclusão da Oferta em R\$4.043 mil sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares. O valor do patrimônio líquido da Companhia após a conclusão da Oferta e ajustes decorrentes está sujeito, ainda, a alterações do Preço por Ação, bem como dos termos e condições gerais da Oferta que somente serão conhecidos após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

Conforme deliberação da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 21 de agosto de 2020, foi aprovado o desdobramento das 10.000 (dez mil) 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. 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. Para mais informações acerca do desdobramento das ações, veja o item 17.3 do Formulário de Referência, constante do Anexo X deste Prospecto, a partir da página 666.

Exceto pelo descrito acima, não houve mudanças relevantes na capitalização da Companhia desde 30 de junho de 2020.

DILUIÇÃO

Os investidores que participarem da Oferta sofrerão diluição imediata de seu investimento, calculada pela diferença entre o Preço por Ação pago pelos investidores no âmbito da Oferta e o valor patrimonial contábil por ação da Companhia imediatamente após a Oferta.

Em 30 de junho de 2020, o valor consolidado do patrimônio líquido da Companhia era de R\$145.242 mil e o valor patrimonial por Ação da Companhia, na mesma data, era de R\$14.524,20, que convertido para o desdobramento de ações na proporção de 1 ação em 20.000 novas ações, resulta em um valor equivalente a R\$0,73. O referido valor patrimonial por ação representa o valor do patrimônio líquido consolidado da Companhia dividido pelo número total de ações de sua emissão naquela data.

Considerando-se a subscrição de 4.256.000 ações objeto da Oferta Primária, pelo Preço por Ação de R\$13,50, que é o ponto médio da faixa de preços indicada na capa deste Prospecto, e após a dedução das comissões e das despesas devidas pela Companhia no âmbito da Oferta, seu patrimônio líquido ajustado em 30 de junho de 2020, seria de R\$195.737 mil, representando um valor de R\$0,96 por Ação. Isso significaria um aumento imediato no valor do patrimônio líquido por Ação de R\$0,23 para os acionistas existentes e uma diluição imediata no valor do patrimônio líquido por Ação de R\$12,54 para os novos investidores que adquirirem Ações no âmbito da Oferta. Essa diluição representa a diferença entre o Preço por Ação pago pelos investidores na Oferta e o valor patrimonial contábil por Ação imediatamente após a Oferta. Para informações detalhadas acerca das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, veja seção "Informações Sobre à Oferta – Custos de distribuição", na página 49 deste Prospecto.

O quadro a seguir ilustra a diluição por Ação, com base no patrimônio líquido da Companhia em 30 de junho de 2020, após a conclusão da Oferta.

	Após a Oferta
	<i>(em Reais, exceto porcentagens)</i>
Preço por Ação ⁽¹⁾	13,50
Valor patrimonial contábil por ação em 30 de junho de 2020	14.524,20
Valor patrimonial contábil por ação em 30 de junho de 2020 ajustado para refletir o Desdobramento das Ações ⁽²⁾	0,73
Valor patrimonial contábil por ação ajustado para refletir a Oferta Primária	0,96
Aumento do valor contábil patrimonial líquido por ação para os atuais acionistas.....	0,23
Diluição do valor patrimonial contábil por Ação para novos investidores ⁽³⁾⁽⁴⁾	12,54
Percentual de diluição imediata resultante da Oferta⁽³⁾⁽⁴⁾	92,89%

⁽¹⁾ Com base no Preço por Ação de R\$13,50, que é o preço médio da Faixa Indicativa. O Preço por Ação utilizado neste Prospecto Preliminar serve apenas como um valor indicativo, podendo ser alterado para mais ou para menos após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

⁽²⁾ Considera o 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 aprovado em Assembleia Geral em 21 de agosto de 2020.

⁽³⁾ Para os fins aqui previstos, diluição representa a diferença entre o Preço por Ação e o valor patrimonial líquido por ação imediatamente após a conclusão da Oferta.

⁽⁴⁾ O cálculo da diluição percentual dos novos investidores é obtido por meio da divisão do valor da diluição dos novos investidores pelo Preço por Ação.

O Preço por Ação a ser pago pelos investidores no contexto da Oferta não possui relação com o valor patrimonial das Ações e será fixado tendo como parâmetro as intenções de investimento manifestadas por Investidores Institucionais, considerando a qualidade da demanda (por volume e preço), no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding*. Para uma descrição mais detalhada do procedimento de fixação do Preço por Ação e das condições da Oferta, vide seção "Informações sobre a Oferta" na página 43 deste Prospecto Preliminar.

Um acréscimo ou redução de R\$1,00 no Preço por Ação, que é o preço médio da Faixa Indicativa, acarretaria um acréscimo ou diminuição, após a conclusão da Oferta: **(i)** no valor do nosso patrimônio líquido contábil; **(ii)** no valor do patrimônio líquido contábil por ação de nossa emissão; **(iii)** na diluição do valor patrimonial contábil por ação aos investidores desta Oferta em R\$0,98 por Ação, assumindo que o número de Ações estabelecido na capa deste Prospecto Preliminar não sofrerá alterações, e após deduzidas as comissões e as despesas relativas à Oferta, a serem arcadas pela Companhia. O valor do nosso patrimônio líquido contábil após a conclusão da Oferta está sujeito, ainda, a ajustes decorrentes de alterações do Preço por Ação, bem como dos termos e condições gerais da Oferta que somente serão conhecidos após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

O valor do patrimônio líquido contábil consolidado da Companhia após a conclusão da Oferta Primária está sujeito, ainda, a ajustes decorrentes de alterações do Preço por Ação, bem como dos termos e condições gerais da Oferta que somente serão conhecidas após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

A realização da Oferta Secundária não resultará em nenhuma mudança no número de ações de emissão da Companhia, nem na alteração em seu patrimônio líquido, uma vez que os recursos recebidos, nesse caso, serão integralmente entregues aos Acionistas Vendedores.

Plano de Outorga de Opções de Compra/Subscrição de Ações

Na data deste Prospecto, não possuímos nenhum Plano de Outorga de Opções de Compra de Ações.

No Acordo de Acionistas, os Acionistas Controladores comprometem-se a, uma vez realizada a Oferta, submeter à deliberação do Conselho de Administração da Companhia a criação e implementação de um plano de stock options e/ou opção de compra ou subscrição de ações, sem direito de preferência para os acionistas, em favor dos seus administradores (incluindo os Acionistas Vendedores Pessoas Físicas), empregados e pessoas naturais prestadoras de serviços, podendo essa opção ser estendida aos administradores e empregados das sociedades controladas pela Companhia, direta ou indiretamente, em volume que represente até 5% (cinco por cento) do capital social da Companhia ("*Stock Option Plan*").

O Stock Option Plan a ser submetido à apreciação do Conselho de Administração deverá sempre observar as condições de mercado vigentes no momento da submissão. Sempre sujeito à deliberação e aprovação final dos termos e condições do Stock Option Plan pelo Conselho de Administração da Companhia. Os Acionistas Controladores comprometeram-se a envidar os melhores esforços para que tais termos e condições disponham que (i) em uma primeira etapa, aos Acionistas Vendedores Pessoas Físicas, na qualidade de administradores, sejam outorgadas opções de compra sobre ações representativas de 2,5% (dois e meio por cento) do capital social da Companhia, a um preço de exercício equivalente ao Preço por Ação no âmbito da presente Oferta, com um desconto de 25% (vinte e cinco por cento), devendo ser observado um período de vesting de tal forma que haja uma liberação anual de 10% (dez por cento) das opções nos 4 (quatro) primeiros anos posteriores à outorga do Stock Option Plan e de 60% (sessenta por cento) das opções no 5º (quinto) e último ano posterior à outorga do Stock Option Plan; e (ii) em etapas posteriores, a outros administradores e executivos da Companhia sejam outorgadas opções de compra sobre ações representativas de até 2,5% (dois e meio por cento) do capital social da Companhia, cabendo ao Conselho de Administração a deliberação e definição das condições aplicáveis a tais outorgas, incluindo as condições referentes ao respectivo preço de exercício e período de vesting.

O quadro a seguir ilustra a hipótese de diluição máxima, com base no patrimônio líquido da Companhia em 30 de junho de 2020, considerando: (i) o desdobramento de ações na proporção de 1 ação em 20.000 novas ações, aprovado em Assembleia Geral em 21 de agosto de 2020; (ii) a emissão de 4.256.000 ações objeto da Oferta Primária; e (iii) o exercício de todas as opções passíveis de outorga, no âmbito do *Stock Option Plan*.

Preço por Ação ⁽¹⁾	R\$13,50
Quantidade de ações de emissão da Companhia em 30 de junho de 2020	10.000
Quantidade de ações de emissão da Companhia em 30 de junho de 2020, considerando o desdobramento ⁽²⁾	200.000.000
Quantidade de ações de emissão da Companhia após conclusão da Oferta	204.256.000
Quantidade de ações passíveis de serem emitidas no âmbito do <i>Stock Option Plan</i>	10.212.800
Preço de exercício no âmbito do <i>Stock Option Plan</i> ⁽³⁾	R\$10,13
Quantidade total de ações após emissões acima	214.468.800
Valor patrimonial contábil por ação em 30 de junho de 2020.....	14.524,2
Valor patrimonial contábil por ação em 30 de junho de 2020 ajustado para refletir o Desdobramento das Ações ⁽²⁾	0,73
Valor patrimonial contábil por ação ajustado para refletir todos os eventos acima	1,39
Aumento do valor contábil patrimonial líquido por ação para os atuais acionistas para refletir todos os eventos acima	0,66
Diluição do valor patrimonial contábil por Ação para novos investidores para refletir todos os eventos acima ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	12,84
Percentual de diluição imediata resultante de todos os eventos acima⁽⁴⁾⁽⁵⁾	95,1%

(1) Com base no Preço por Ação de R\$13,50, que é o preço médio da Faixa Indicativa. O Preço por Ação utilizado neste Prospecto Preliminar serve apenas como um valor indicativo, podendo ser alterado para mais ou para menos após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

(2) Considera o 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, aprovado em Assembleia Geral em 21 de agosto de 2020.

(3) Com base no Preço por Ação de R\$13,50, com um desconto de 25% (vinte e cinco por cento).

(4) Para os fins aqui previstos, diluição representa a diferença entre o Preço por Ação e o valor patrimonial líquido por ação imediatamente após a conclusão de todos os eventos descritos na tabela acima.

(5) O cálculo da diluição percentual dos novos investidores é obtido por meio da divisão do valor da diluição dos novos investidores pelo Preço por Ação.

Histórico do preço pago por Administradores e Acionistas Controladores em subscrições/aquisições de ações da Companhia nos últimos cinco anos

A Companhia era uma sociedade limitada até 30 junho de 2020 e, portanto, não ocorreram subscrições/aquisições de ações da Companhia nos últimos cinco anos. Não obstante, nesta mesma nesta, ocorreu a conversão da totalidade das 10.000 (dez mil) quotas, de valor nominal de R\$1,00 (um real) cada, dividida no capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, em moeda corrente nacional, no valor de R\$10.000,00 (dez mil reais), em 10.000 (dez mil) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, atribuindo-se uma ação para cada quota anteriormente detida no capital da Companhia, pelos atuais acionistas da Companhia indicados item "15.1 / 15.2 – Posição acionária" do nosso Formulário de Referência, anexo a este Prospecto.

Conforme deliberação da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 21 de agosto de 2020, foi aprovado o desdobramento das 10.000 (dez mil) 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. Para mais informações acerca do desdobramento das ações, veja o item 17.3 do Formulário de Referência, constante do Anexo X deste Prospecto, a partir da página 666.

Para informações adicionais referentes aos últimos aumentos do nosso Capital Social, veja o item "17.2 – Aumentos do Capital Social" do nosso Formulário de Referência, anexo a este Prospecto a partir da página 666.

ANEXOS

- ANEXO I** ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO DA COMPANHIA
- ANEXO II** ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA, REALIZADA EM 21 DE AGOSTO DE 2020, QUE APROVA A REALIZAÇÃO DA OFERTA
- ANEXO III** MINUTA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA, A SER REALIZADA, QUE APROVA A FIXAÇÃO DO PREÇO POR AÇÃO DA OFERTA
- ANEXO IV** ATA DA DIRETORIA DA CYRELA, REALIZADA EM 22 DE JULHO DE 2020, QUE APROVA A REALIZAÇÃO DA OFERTA
- ANEXO V** DECLARAÇÃO DA COMPANHIA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
- ANEXO VI** DECLARAÇÃO DOS ACIONISTAS VENDEDORES, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
- ANEXO VII** DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
- ANEXO VIII** DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS DA COMPANHIA, REFERENTES AO PERÍODO DE SEIS MESES ENCERRADO EM 30 DE JUNHO DE 2020
- ANEXO IX** DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS DA COMPANHIA REFERENTES AOS EXERCÍCIOS SOCIAIS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019, 2018 E 2017
- ANEXO X** FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA COMPANHIA, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 480

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO DA COMPANHIA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTATUTO SOCIAL

Capítulo I

Denominação, Sede, Objeto e Duração

Artigo 1º - A Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“Companhia”) é uma sociedade por ações de capital autorizado, regida pelo presente Estatuto Social e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo 1º – Com o ingresso da Companhia no Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), sujeitam-se a Companhia, seus acionistas, incluindo acionistas controladores, administradores e membros do Conselho Fiscal, quando instalado, às disposições do Regulamento do Novo Mercado.

Parágrafo 2º – A Companhia, seus administradores e acionistas deverão observar o disposto no Regulamento para Listagem de Emissores e Admissão à Negociação de Valores Mobiliários, incluindo as regras referentes à retirada e exclusão de negociação de valores mobiliários admitidos nos Mercados Organizados administrados pela B3.

Artigo 2º - A Companhia tem sua sede e foro na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Samuel Morse, nº 74, conjunto 132, parte, Brooklin, CEP 04576-060 e poderá, por deliberação da Diretoria, abrir, transferir e/ou encerrar filiais, depósitos, agências ou representação em qualquer localidade do país ou do exterior.

Artigo 3º - A Companhia tem por objeto social: (i) prestação de serviços em obras de construção civil, mediante contrato de administração, fiscalização, empreitada ou subempreitada, sem fornecimento de materiais, por conta própria ou para terceiros, e outras atividades necessárias para execução dos empreendimentos imobiliários; (ii) a venda e compra de imóveis; (iii) a locação de bens imóveis próprios; (iv) o desmembramento ou loteamento de terrenos; (v) a incorporação imobiliária; (vi) desenhos técnicos, aprovações de projetos, administração e fiscalização de obras, construção civil por conta própria ou para terceiros; (vii) o desenvolvimento e a implementação de estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios e de terceiros; (viii) a administração de carteira de recebíveis de financiamentos imobiliários ou de empreendimentos imobiliários próprios ou de terceiros; e (ix) a participação em outras sociedades, empreendimentos e consórcios, como acionista, sócia, quotista ou consorciada, no Brasil e no exterior.

Artigo 4º - O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

Capítulo II

Capital Social e Ações

Artigo 5º - O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$60.221.642,27 (sessenta milhões, duzentos e vinte e um mil, seiscentos e quarenta e dois reais e vinte e sete centavos), dividido em 200.000.000 (duzentos milhões) de ações, todas ordinárias, escriturais, nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo 1º - É vedada a emissão pela Companhia de ações preferenciais ou partes beneficiárias.

Parágrafo 2º - O capital social da Companhia será exclusivamente representado por ações ordinárias e cada ação ordinária conferirá ao seu titular o direito a 1 (um) voto nas deliberações das Assembleias Gerais de acionistas.

Parágrafo 3º - As ações serão indivisíveis em relação à Companhia. Quando a ação pertencer a mais de uma pessoa, os direitos a ela conferidos serão exercidos pelo representante do condomínio.

Parágrafo 4º - Todas as ações da Companhia são escriturais e serão mantidas em contas de depósito, em nome de seus titulares, junto à instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) com quem a Companhia mantenha contrato de custódia em vigor, sem emissão de certificados. Os custos do serviço de transferência da propriedade das ações escriturais poderão ser cobrados diretamente do acionista pela instituição depositária, conforme venha a ser definido no contrato de escrituração de ações, observados os limites eventualmente fixados na legislação vigente.

Artigo 6º - A Companhia está autorizada a aumentar seu capital social até que seu valor total alcance R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), independentemente de reforma estatutária.

Parágrafo 1º - O aumento do capital social dentro do limite autorizado será realizado mediante deliberação do Conselho de Administração, a quem competirá estabelecer as condições da emissão, inclusive se por subscrição pública ou privada, preço, prazo e forma de sua integralização.

Parágrafo 2º - Dentro do limite do capital autorizado, a Companhia, por deliberação do Conselho de Administração, poderá emitir ações ordinárias, bônus de subscrição e debêntures conversíveis em ações.

Artigo 7º - A Companhia poderá emitir ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição com exclusão do direito de preferência dos antigos acionistas, ou com redução do prazo para seu exercício, quando a colocação for feita mediante: (i) venda em bolsa ou subscrição pública; ou (ii) permuta de ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos da lei, e dentro do

limite do capital autorizado, conforme faculta o artigo 172 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”).

Artigo 8º – A Companhia poderá, por deliberação do Conselho de Administração, adquirir as próprias ações para permanência em tesouraria e posterior alienação ou cancelamento, até o montante do saldo de lucro e de reservas, exceto a reserva legal, a reserva de lucros a realizar, a reserva especial de dividendo obrigatório não distribuído e a reserva de incentivos fiscais, sem diminuição do capital social, observadas as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 9º – A Companhia poderá, por deliberação do Conselho de Administração e de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral, outorgar ações ou opção de compra ou subscrição de ações, sem direito de preferência para os acionistas, em favor dos seus administradores, empregados e pessoas naturais prestadoras de serviços, podendo essa opção ser estendida aos administradores e empregados das sociedades controladas pela Companhia, direta ou indiretamente.

Capítulo III **Assembleias Gerais**

Artigo 10 - As Assembleias Gerais serão ordinárias e extraordinárias. As Assembleias Gerais ordinárias realizar-se-ão nos 4 (quatro) meses seguintes ao término do exercício social e, as extraordinárias, sempre que houver necessidade, observados os dispositivos legais referentes à convocação, instalação, deliberações e demais prescrições legais pertinentes.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral será convocada com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, contado o prazo da primeira publicação do anúncio de convocação. Não se realizando a Assembleia Geral em primeira convocação, será publicado novo anúncio de segunda convocação, com antecedência mínima de 8 (oito) dias corridos. Será dispensada a convocação se verificada a presença da totalidade dos acionistas na Assembleia Geral.

Parágrafo 2º - A Assembleia Geral será instalada e presidida pelo Presidente do Conselho de Administração. Na hipótese de ausência ou impedimento do Presidente do Conselho de Administração, a Assembleia Geral será instalada e presidida pelo Vice-Presidente ou, na sua ausência, por qualquer membro do Conselho de Administração ou, ainda, na ausência destes, por qualquer Diretor da Companhia presente escolhido pelos acionistas. Caberá ao Presidente da Assembleia Geral, em qualquer caso, escolher o Secretário da Mesa dentre os presentes à reunião.

Artigo 11 - As Assembleias Gerais somente serão instaladas em primeira convocação, com a presença de acionistas representando, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do capital social, salvo quando a Lei das Sociedades por Ações exigir quórum mais elevado, e, em segunda convocação, com qualquer número de acionistas.

Parágrafo 1º - Para tomar parte e votar na Assembleia Geral, o acionista deve provar, mediante documentação original ou cópia enviada por e-mail à Companhia, a sua qualidade como acionista, apresentando, preferencialmente, com 2 (dois) dias de antecedência da data da respectiva Assembleia Geral, (i) documento de identidade, caso o acionista seja pessoa física; (ii) atos societários que comprovem a representação legal e documento de identidade do representante, caso o acionista seja pessoa jurídica; e (iii) comprovante expedido pela instituição depositária referente às suas ações, datado de até 3 (três) dias úteis antes da realização da Assembleia Geral. Os procuradores de acionistas deverão exibir as respectivas procurações e comprovantes de identidade até o mesmo momento e pelo mesmo meio referido neste parágrafo. Os originais dos documentos referidos neste parágrafo, ou suas cópias, dispensada a autenticação e o reconhecimento de firma, deverão ser exibidos à Companhia até o momento da abertura dos trabalhos da respectiva Assembleia Geral.

Parágrafo 2º - Sem prejuízo do disposto acima, o acionista que comparecer à Assembleia Geral munido dos documentos referidos no Parágrafo 1º acima, até o momento da abertura dos trabalhos em assembleia, poderá participar e votar, ainda que tenha deixado de apresentá-los previamente.

Parágrafo 3º - Todas as matérias serão deliberadas por maioria de votos dos acionistas presentes, não sendo computados os votos em branco, exceto as matérias sujeitas a quórum qualificado ou especial por força de Lei e do Regulamento do Novo Mercado.

Parágrafo 4º - As atas da Assembleia Geral de acionistas serão lavradas, salvo decisão em contrário do Presidente da mesa da Assembleia Geral, na forma de sumário dos fatos ocorridos, inclusive dissidências e protestos, contendo a transcrição das deliberações tomadas e serão publicadas com omissão das assinaturas dos acionistas, observado o disposto no artigo 130 da Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo 5º - A Assembleia Geral de acionistas somente poderá deliberar sobre assuntos previstos na ordem do dia, constantes do respectivo edital de convocação, ressalvadas as exceções previstas na Lei das Sociedades por Ações.

Artigo 12 - Sem prejuízo das demais matérias previstas em Lei, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre as matérias indicadas nos artigos 122, 132 e 136 da Lei das Sociedades por Ações, e, ainda:

- (i) atribuir bonificações em ações e decidir sobre eventuais grupamentos e desdobramentos de ações;
- (ii) aprovar ou alterar planos de outorga de ações ou de opção de compra ou subscrição de ações aos seus administradores, empregados e pessoas naturais prestadoras de serviços, assim como aos administradores, empregados e pessoas naturais prestadoras de serviços de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Companhia;

(iii) eleger ou destituir o liquidante, bem como o Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação;

(iv) fixar o limite da remuneração global anual dos membros do Conselho de Administração, da Diretoria e do Conselho Fiscal, caso instalado, da Companhia;

(v) deliberar sobre qualquer matéria que lhe seja submetida pelo Conselho de Administração;

(vi) deliberar sobre a política de distribuição de dividendos.

Capítulo IV **Administração**

Artigo 13 - A Companhia será administrada pelo Conselho de Administração e pela Diretoria.

Parágrafo 1º - O cargo de Presidente do Conselho de Administração não poderá ser cumulado com o cargo de Diretor Presidente ou de principal executivo da Companhia.

Parágrafo 2º - O disposto no Parágrafo 1º acima não se aplicará na hipótese de vacância, sendo que, nesse caso, a Companhia deve (i) divulgar a acumulação de cargos em decorrência da vacância até o dia útil seguinte ao da ocorrência; (ii) divulgar, no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da vacância, as providências tomadas para cessar a acumulação dos cargos; e (iii) cessar a acumulação no prazo de 1 (um) ano.

Parágrafo 3º - Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria serão investidos em seus respectivos cargos mediante assinatura de termo de posse lavrado em livro próprio, que deve contemplar sua sujeição à cláusula compromissória arbitral referida no artigo 33 deste Estatuto Social, observados os termos previstos no Regulamento do Novo Mercado, bem como ao atendimento dos requisitos legais aplicáveis, e permanecerão em seus cargos até a investidura dos novos administradores eleitos.

Parágrafo 4º - Os Administradores da Companhia deverão aderir às Políticas vigentes da Companhia, mediante assinatura dos termos de adesão aplicáveis.

Parágrafo 5º - Os administradores, que poderão ser destituídos a qualquer tempo, permanecerão em seus cargos até a posse de seus substitutos, salvo se diversamente deliberado pela Assembleia Geral ou pelo Conselho de Administração, conforme o caso. Caso o substituto venha a ser investido, este completará o mandato do administrador substituído.

Capítulo V

Conselho de Administração

Artigo 14 - O Conselho de Administração será composto por, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 7 (sete) membros, acionistas ou não, residentes ou não no Brasil, eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, com mandato unificado de 1 (um) ano, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo 1º - O Conselho de Administração designará, entre seus membros, aqueles que desempenharão as funções de Presidente e Vice-Presidente do Conselho de Administração.

Parágrafo 2º - Dos membros do Conselho de Administração, no mínimo 2 (dois) ou 20% (vinte por cento), o que for maior, deverão ser Conselheiros Independentes, conforme a definição do Regulamento do Novo Mercado, devendo a caracterização dos indicados ao Conselho de Administração como Conselheiros Independentes ser deliberada na Assembleia Geral que os eleger.

Parágrafo 3º - Também será considerado como independente o conselheiro eleito mediante as faculdades previstas nos parágrafos 4º e 5º do artigo 141 da Lei das Sociedades por Ações, na hipótese de haver acionista controlador.

Parágrafo 4º - Quando, em decorrência do cálculo do percentual referido no Parágrafo 2º acima, o resultado gerar um número fracionário, a Companhia deve proceder ao arredondamento para o número inteiro imediatamente superior.

Artigo 15 - Em caso de vacância do cargo de qualquer membro do Conselho de Administração, o substituto será nomeado pelos Conselheiros remanescentes e servirá até a primeira Assembleia Geral subsequente. Para os fins deste artigo, ocorre a vacância com a destituição, morte, renúncia, impedimento comprovado ou invalidez.

Parágrafo Único - No caso de ausência ou impedimento temporário do Presidente do Conselho de Administração, suas atribuições serão exercidas pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração.

Artigo 16 - As reuniões do Conselho de Administração serão realizadas, ordinariamente, a cada trimestre, podendo, no entanto, ser realizadas sempre que necessário para as atividades sociais.

Parágrafo 1º - As reuniões do Conselho de Administração serão convocadas pelo Presidente do Conselho de Administração, por meio de notificação escrita, inclusive e-mail, com pelo menos 7 (sete) dias de antecedência. A convocação da reunião deverá apresentar a agenda a ser tratada e decidida, bem como ser acompanhada da documentação disponível que embasa de maneira completa tal agenda e permita que os membros do Conselho de Administração possam deliberar sobre as matérias a serem discutidas.

Parágrafo 2º - Em caráter de urgência, as reuniões do Conselho de Administração poderão ser convocadas pelo Presidente do Conselho de Administração sem a observância do prazo previsto no Parágrafo 1º acima, desde que sejam inequivocamente cientificados todos os demais membros do Conselho de Administração.

Parágrafo 3º - Independentemente das formalidades previstas no parágrafo acima, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os Conselheiros.

Parágrafo 4º - As reuniões do Conselho de Administração serão instaladas com a presença da maioria dos membros em exercício, e as suas deliberações, inclusive propostas a serem submetidas à Assembleia Geral, serão aprovadas pela maioria dos membros presentes, com o voto de qualidade do Presidente do Conselho de Administração.

Parágrafo 5º - As reuniões do Conselho de Administração serão presididas pelo seu Presidente ou Vice-Presidente, quando aplicável, e na sua ausência por qualquer dos Conselheiros, escolhido por maioria dos votos dos demais membros presentes. O presidente da mesa escolherá o seu secretário dentre qualquer dos presentes.

Parágrafo 6º - Será considerado presente às reuniões do Conselho de Administração, o conselheiro que:

- (i) nomear qualquer outro conselheiro como seu representante para votar em tal reunião, desde que a respectiva nomeação seja realizada por escrito e entregue ao presidente da mesa da reunião antes da sua instalação;
- (ii) enviar seu voto por escrito ao presidente da mesa da reunião antes da sua instalação, via correio eletrônico (e-mail), carta registrada ou carta entregue em mãos; ou
- (iii) participar das reuniões do Conselho de Administração por meio de videoconferência ou conferência telefônica, desde que envie seu voto por escrito via correio eletrônico (e-mail), carta registrada ou carta entregue em mãos ao presidente da mesa da reunião antes do encerramento, lavratura e assinatura da respectiva ata, e todos os participantes possam ser claramente identificados, caso em que a reunião será considerada realizada no local onde estiver o Presidente da reunião.

Parágrafo 7º - Nas deliberações do Conselho de Administração, cada conselheiro, inclusive o Presidente do Conselho de Administração, terá direito a um voto.

Parágrafo 8º - Ao término da reunião, deverá ser lavrada ata, a qual deverá ser assinada por todos os conselheiros fisicamente presentes à reunião, no Livro de Registro de Atas do Conselho de

Administração da Companhia. Os votos proferidos por conselheiros que participarem remotamente da reunião do Conselho de Administração ou que tenham se manifestado na forma do Parágrafo 6º, alínea “(iii)” deste artigo, deverão igualmente constar no Livro de Registro de Atas do Conselho de Administração, devendo a cópia da carta ou mensagem eletrônica, conforme o caso, contendo o voto do Conselheiro ser juntada a referido livro logo após a transcrição da ata.

Parágrafo 9º - Deverão ser publicadas e arquivadas no registro do comércio as atas de reunião do Conselho de Administração da Companhia que contiverem deliberação destinada a produzir efeitos perante terceiros.

Parágrafo 10 - O Conselho de Administração poderá admitir outros participantes em suas reuniões, com a finalidade de acompanhar as deliberações e/ou prestar esclarecimentos de qualquer natureza, vedado a estes, entretanto, o direito de voto.

Parágrafo 11 - Os membros do Conselho de Administração deverão abster-se de votar nas deliberações relacionada a matérias que representem conflito de interesses com a Companhia, devendo respeitar as regras relativas a conflito de interesse estabelecidas na Lei das Sociedades por Ações.

Artigo 17 - Além das matérias estabelecidas no artigo 142 da Lei das Sociedades por Ações, as seguintes matérias serão de competência do Conselho de Administração:

- (a) aumento do capital social da Companhia, dentro do capital autorizado, independentemente de reforma estatutária;
- (b) eleição, substituição ou destituição dos membros da Diretoria;
- (c) atribuição aos Diretores das respectivas funções, atribuições e limites de alçada não especificadas neste Estatuto Social;
- (d) criação e alteração dos comitês de assessoramento, a eleição de seus membros e a aprovação de seus regimentos internos;
- (e) atribuições da área de auditoria interna da Companhia;
- (f) orçamento do comitê de auditoria da Companhia, da área de auditoria interna e de eventuais outros comitês que sejam constituídos;
- (g) declaração de dividendos intermediários e intercalares e o pagamento de juros sobre capital próprio;

- (h) aprovação e alteração do plano de negócios, do plano de investimentos ou do orçamento anual da Companhia;
- (i) individualização da remuneração dos membros do Conselho de Administração, de seus comitês de assessoramento e da Diretoria da Companhia, incluindo as respectivas metas e remuneração variável para cada exercício social, observado o limite da remuneração global anual fixada pela Assembleia Geral;
- (j) emissão de (i) debêntures não conversíveis em ações, *commercial papers*, notas promissórias, *bonds, notes*; (ii) debêntures conversíveis em ações, dentro do limite do capital autorizado; e (iii) bônus de subscrição, dentro do limite do capital autorizado;
- (k) aquisição de ações de emissão da Companhia para permanência em tesouraria, cancelamento ou posterior alienação, observadas as disposições legais aplicáveis;
- (l) admissão de valores mobiliários de emissão da Companhia em quaisquer mercados e ofertas de valores mobiliários de sua emissão a serem realizadas pela própria Companhia, dentro do limite do capital autorizado;
- (m) contratação da instituição depositária prestadora dos serviços de ações escriturais;
- (n) resolução dos casos omissos neste Estatuto Social e exercer outras atribuições que a lei, o Regulamento do Novo Mercado ou este Estatuto Social não confirmam a outro órgão da Companhia;
- (o) celebração de qualquer contrato ou assunção de qualquer obrigação pela Companhia (i) cujo valor envolvido supere o montante de R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais); ou (ii) independentemente de valor envolvido, se não diretamente relacionado ao objeto social da Companhia, desde que relacionadas ou complementares a referido objeto social;
- (p) prestação, pela Companhia, de quaisquer garantias reais e/ou fidejussórias em favor de suas subsidiárias ou relacionadas a obrigações da Companhia, cujo valor exceda R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais);
- (q) exceto pelo disposto no item “(p)” acima, transações com partes relacionadas em valor superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais);
- (r) aquisição, cessão e/ou alienação de participação em capital social superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), exceto para a constituição de pessoas jurídicas

controladas pela Companhia e que tenham sido constituídas para a implementação de um ou mais projetos imobiliários da Companhia;

- (s) aquisição, alienação ou oneração de bens do ativo permanente da Companhia ou de uma subsidiária, cujo valor individual e/ou conjunto de todas as operações, seja superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais);
- (t) definição e modificação de programas de outorga de ações ou de opção de compra ou subscrição de ações, de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral, a administradores e empregados da Companhia ou de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Companhia, ou a pessoas naturais que lhes prestem serviços, sem direito de preferência para os acionistas, na forma prevista neste Estatuto Social, sendo certo que a competência para a aprovação das outorgas poderá ser delegada pelo Conselho de Administração para um comitê do Conselho de Administração, conforme venha a ser permitido pelo plano aprovado pela Assembleia Geral; e
- (u) a fixação (e qualquer alteração posterior) de pagamento de bônus ou prêmio a qualquer empregado, conselheiro, diretor, administrador, sociedade controlada ou acionista da Companhia.

Parágrafo Único - Todos os valores estabelecidos neste artigo deverão ser anualmente atualizados de acordo com a variação do Índice Nacional da Construção Civil, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, a cada data de aniversário do presente estatuto social.

Capítulo VI **Diretoria**

Artigo 18 - A Diretoria será composta por, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 8 (oito) membros, acionistas ou não, residentes no Brasil, sendo um Diretor Presidente, um Diretor Vice-Presidente, um Diretor Financeiro, um Diretor de Relações com Investidores, um Diretor de Operações Financeiras, um Diretor de Incorporação, um Diretor de Engenharia e os demais sem designação específica, eleitos e destituídos pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 1º - Os Diretores poderão cumular mais de uma das funções indicadas no *caput* deste artigo, mediante deliberação do Conselho de Administração.

Parágrafo 2º - O mandato dos membros da Diretoria será unificado de 2 (dois) anos, permitida a reeleição. Os Diretores permanecerão no exercício de seus cargos até a eleição e posse de seus sucessores.

Parágrafo 3º - Em caso de vacância de cargo de Diretor, definitiva ou temporária, o substituto será nomeado pelo Conselho de Administração, por meio da primeira reunião do Conselho de Administração subsequente.

Artigo 19 - A Diretoria reunir-se-á sempre que convocada pelo Diretor Presidente ou por quaisquer dois Diretores, em conjunto, sempre que assim exigirem os negócios sociais, com antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis, e a reunião somente será instalada com a presença da maioria de seus membros. Será considerada regular a reunião de Diretoria em que todos os Diretores compareçam, independentemente de convocação prévia.

Parágrafo 1º - Em caráter de urgência, as reuniões da Diretoria poderão ser convocadas pelo Diretor Presidente sem a observância do prazo previsto no *caput* acima, desde que sejam inequivocamente cientificados todos os demais membros da Diretoria.

Parágrafo 2º - As deliberações nas reuniões da Diretoria serão tomadas por maioria de votos dos presentes em cada reunião, ou que tenham manifestado seu voto na forma do Parágrafo 5º deste artigo, cabendo ao Diretor Presidente, em caso de empate, o voto de qualidade.

Parágrafo 3º - O Diretor Presidente será substituído pelo Diretor de Incorporação, em suas ausências ou impedimentos temporários.

Parágrafo 4º - No caso de ausência temporária de qualquer Diretor, este poderá, com base na pauta dos assuntos a serem tratados, manifestar seu voto por escrito antecipado, por meio de carta ou fac-símile entregue ao Diretor Presidente, na data da reunião, ou ainda, por correio eletrônico.

Parágrafo 5º - As reuniões da Diretoria poderão ser realizadas por meio de teleconferência, videoconferência ou outros meios de comunicação. Tal participação será considerada presença pessoal em referida reunião. Nesse caso, os membros da Diretoria que participarem remotamente da reunião da Diretoria deverão expressar seus votos por meio de carta, fac-símile ou correio eletrônico.

Parágrafo 6º - Ao término de cada reunião deverá ser lavrada ata, que deverá ser assinada por todos os Diretores fisicamente presentes à reunião, no Livro de Registro de Atas da Diretoria. Os votos proferidos por Diretores que participarem remotamente da reunião da Diretoria ou que tenham se manifestado na forma do Parágrafo 5º deste artigo, deverão igualmente constar no Livro de Registro de Atas da Diretoria, devendo a cópia da carta, fac-símile ou mensagem eletrônica, conforme o caso, contendo o voto do Diretor, ser juntada a referido livro logo após a transcrição da ata. As atas das reuniões da Diretoria da Companhia a serem registradas na Junta Comercial poderão ser submetidas na forma de extrato da ata lavrada no Livro de Atas de Reuniões da Diretoria, assinado pelo Secretário da Mesa da Reunião da Diretoria.

Artigo 20 - Compete à Diretoria a administração dos negócios sociais em geral e a prática, para tanto,

de todos os atos necessários ou convenientes, ressalvados aqueles para os quais, por lei ou por este Estatuto Social, seja atribuída a competência à Assembleia Geral ou ao Conselho de Administração. No exercício de suas funções, os Diretores poderão realizar todas as operações e praticar todos os atos necessários à consecução dos objetivos de seu cargo, observadas as disposições deste Estatuto Social quanto à forma de representação, à alçada para a prática de determinados atos, e a orientação geral dos negócios estabelecida pelo Conselho de Administração, incluindo os itens indicados no Parágrafo 1º abaixo, observadas as restrições legais e aquelas estabelecidas neste Estatuto Social.

Parágrafo 1º - Compete ainda à Diretoria:

- (i) zelar pela observância da lei e deste Estatuto Social;
- (ii) zelar pela observância das deliberações tomadas nas Assembleias Gerais e nas reuniões do Conselho de Administração;
- (iii) administrar e conduzir os negócios da Companhia, observadas as diretrizes traçadas pelo Conselho de Administração, bem como a representação geral da Companhia, ativa ou passivamente, judicial ou extrajudicialmente;
- (iv) nomear procuradores, devendo especificar no mandato, os atos e operações que poderão praticar e a duração observado que, no caso de procuração para fins de representação judicial, arbitral e administrativa, poderá ser por prazo indeterminado;
- (v) proceder à alienação de bens do ativo, fazer acordos, contratar, contrair obrigações, celebrar contratos, confessar dívidas, abrir, movimentar e encerrar contas em estabelecimentos bancários ou de crédito, renunciar, transigir, dar e receber quitação conceder ônus reais e prestar garantias, com relação a qualquer direito ou obrigação da Companhia, desde que pertinente às operações sociais, observada alçada de deliberação do Conselho de Administração;
- (vi) autorizar a abertura e o encerramento de filiais no País ou no exterior; e
- (vii) emitir e aprovar instruções internas julgadas úteis ou necessárias, observado o disposto neste Estatuto Social e na regulamentação em vigor.

Parágrafo 2º - Compete ao Diretor Presidente coordenar a ação dos Diretores e dirigir a execução das atividades relacionadas com o planejamento geral da Companhia, competindo-lhe, dentre outras, as seguintes atribuições:

- (i) convocar e presidir as reuniões da Diretoria;

(ii) administrar o dia-a-dia e os negócios da Companhia, incluindo a implementação das diretrizes e a execução das decisões tomadas em Assembleia Geral e nas Reuniões do Conselho de Administração;

(iii) administrar e supervisionar os negócios da Companhia em geral; e

(iv) emitir e aprovar regras internas que entenda necessárias.

Parágrafo 3º - Compete ao Diretor Vice-Presidente incluindo, mas não se limitando, as seguintes atribuições:

(i) auxiliar o Diretor Presidente na coordenação da ação dos demais Diretores da Companhia;

(ii) auxiliar o Diretor Presidente na direção da execução das atividades relacionadas com o planejamento geral da Companhia; e

(iii) substituir o Diretor Presidente apenas em caso de vacância, observado o disposto no artigo 13, §2º acima.

Parágrafo 4º - Compete ao Diretor Financeiro incluindo, mas não se limitando, as seguintes atribuições:

(i) planejar, coordenar, organizar, supervisionar e dirigir as atividades relativas às operações de natureza financeira, contábil, fiscal e tributária da Companhia;

(ii) gerir as finanças da Companhia;

(iii) elaborar e revisar informações trimestrais, demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras da Companhia, bem como o relatório anual da administração da Companhia;

(iv) definir e planejar a estratégia de financiamento de curto e longo prazos da Companhia, e seus instrumentos e política de investimento dos recursos;

(v) controlar o cumprimento dos compromissos financeiros no que se refere aos requisitos legais, administrativos, orçamentários, fiscais e contratuais das operações, interagindo com os departamentos da Companhia e com as partes envolvidas;

(vi) coordenar procedimentos de auditoria, controles patrimoniais, controles internos e gerenciais da Companhia;

(vii) elaborar relatórios de natureza financeira e prestar informações relativas à sua área de

competência aos órgãos da Companhia;

(viii) orientar a Companhia na tomada de decisões que envolvam riscos de natureza financeira;

(ix) propor as metas para o desempenho e os resultados das diversas áreas da Companhia, o orçamento da Companhia e acompanhar seus resultados; e

(x) coordenar a avaliação e implementação de oportunidades de investimento e operações, incluindo financiamentos, sempre no interesse da Companhia.

Parágrafo 5º - Compete ao Diretor de Relações com Investidores incluindo, mas não se limitando, as seguintes atribuições:

(i) representar isoladamente a Companhia perante os órgãos de controle e demais instituições que atuam no mercado de capitais (incluindo CVM, Banco Central do Brasil, B3, instituição escrituradora das ações de emissão da Companhia, entidades administradoras de mercados de balcão organizados), competindo-lhe prestar informações aos investidores, à CVM, ao Banco Central do Brasil, às bolsas de valores e mercados de balcão em que a Companhia tenha valores mobiliários de sua emissão admitidos à negociação, bem como demais órgãos relacionados às atividades desenvolvidas no mercado de capitais, conforme legislação aplicável, no Brasil e no exterior;

(ii) representar a Companhia perante o público investidor prestando as informações necessárias;

(iii) monitorar o cumprimento das obrigações dispostas no Estatuto Social pelos acionistas da Companhia e reportar à Assembleia Geral e ao Conselho de Administração, quando solicitado, suas conclusões, relatórios e diligências;

(iv) tomar providências para manter atualizado o registro de companhia aberta perante a CVM; e

(v) reportar ao Diretor Presidente qualquer situação relativa às questões referentes a relações com investidores da Companhia.

Parágrafo 6º - Compete ao Diretor de Operações Financeiras incluindo, mas não se limitando, as seguintes atribuições:

(i) coordenar as áreas financeiras, incluindo repasses, crédito e cobrança;

(ii) coordenar a obtenção de recurso perante instituições financeiras para financiamento da Companhia e de seus empreendimentos; e

(iii) responder pelas operações financeiras da Companhia, incluindo relações com autoridades, órgãos do governo e instituições financeiras.

Parágrafo 7º - Compete ao Diretor de Incorporação incluindo, mas não se limitando, as seguintes atribuições:

(i) coordenar a execução e aprovação dos projetos de cada empreendimento;

(ii) determinar as condições de comercialização e financiamento dos produtos;

(iii) auxiliar na prospecção de terrenos, no que tange a avaliação da demanda por segmento e região geográfica; e

(iv) substituir o Diretor Presidente em caso de ausência ou afastamento temporário deste, hipótese em que lhe incumbirá as funções, atribuições e poderes àquele cometidos pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 8º - Compete ao Diretor de Engenharia incluindo, mas não se limitando, as seguintes atribuições:

(i) elaboração do orçamento preliminar dos empreendimentos;

(ii) supervisionar elaboração de cronograma de obras;

(iii) coordenar a execução das obras; e

(iv) reportar ao Diretor Presidente qualquer problema com andamento das obras.

Parágrafo 9º - Adicionalmente às competências fixadas por Lei, regulamentação específica ou por este Estatuto Social, as competências de cada Diretor poderão ser expandidas ou fixadas pelo Conselho de Administração.

Artigo 21 - Observadas as disposições contidas neste Estatuto Social, a Companhia considerar-se-á obrigada quando representada:

(a) por quaisquer 2 (dois) Diretores, em conjunto;

(b) por 1 (um) Diretor em conjunto com 1 (um) procurador, de acordo com a extensão dos poderes que lhe forem conferidos no respectivo instrumento de mandato; ou

(c) pela assinatura isolada de qualquer Diretor ou de 1 (um) procurador, ficando estabelecido, entretanto, que a representação individual da Companhia está limitada aos seguintes atos: (i) representação da Companhia perante a Justiça Trabalhista, repartições e departamentos federais, estaduais e municipais, incluindo-se a Secretaria da Receita Federal, (ii) assinatura de correspondências, incluindo as correspondências bancárias; e (iii) endosso de cheques para depósito nas contas bancárias da Companhia.

Parágrafo Único - As procurações deverão vedar o substabelecimento e serão assinadas, em nome da Companhia, por 2 (dois) Diretores em conjunto, sendo que as procurações para fins judiciais, arbitrais ou administrativos, poderão ser assinadas por 1 (um) Diretor e 1 (um) procurador com poderes específicos e permitir o substabelecimento. As procurações deverão especificar os poderes conferidos e, com exceção daquelas para fins judiciais, arbitrais ou administrativos, terão período de validade limitado a, no máximo, 1 (um) ano.

Artigo 22 - Todo e qualquer ato praticado pelos membros da Diretoria, por procuradores ou por empregados da Companhia que forem estranhos ao objeto social e/ou aos negócios da Companhia, tais como cauções, garantias, endossos e outras garantias em favor de terceiros, sem que tenham sido prévia e expressamente aprovados nos termos deste Estatuto Social, serão expressamente proibidos e serão nulos e inoperantes.

Capítulo VII Conselho Fiscal

Artigo 23 - A Companhia terá um Conselho Fiscal não permanente, composto por 3 (três) membros e respectivos suplentes todos residentes no país, acionistas ou não, eleitos e destituíveis a qualquer tempo pela Assembleia Geral para mandato de 1 (um) ano, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo 1º - O Conselho Fiscal terá um Presidente, eleito por seus membros na primeira reunião do órgão após sua instalação.

Parágrafo 2º - A posse dos membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, será feita mediante a assinatura de termo respectivo lavrado em livro próprio, que deve contemplar sua sujeição à cláusula compromissória arbitral referida no artigo 33 deste Estatuto Social, observados os termos previstos no Regulamento do Novo Mercado da B3, bem como ao atendimento dos requisitos legais aplicáveis.

Parágrafo 3º - Os membros do Conselho Fiscal da Companhia deverão aderir às Políticas vigentes da Companhia, mediante assinatura dos termos de adesão aplicáveis.

Parágrafo 4º - Ocorrendo a vacância do cargo de membro do Conselho Fiscal, o respectivo suplente ocupará seu lugar. Não havendo suplente, a Assembleia Geral será convocada para proceder à eleição de membro para o cargo vago.

Capítulo VIII

Exercício Fiscal, Demonstrações Financeiras e Distribuição de Lucros

Artigo 24 - O exercício social terá início em 1º de janeiro e terminará em 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo Único - As demonstrações financeiras serão auditadas por auditores independentes registrados na CVM, de acordo com as disposições legais aplicáveis.

Artigo 25 - Do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, os prejuízos acumulados, se houver, e qualquer provisão de imposto de renda ou contribuição social sobre o lucro.

Parágrafo Único - Nos termos do artigo 190 da Lei de Sociedade por Ações, as participações estatutárias de empregados e administradores serão determinadas, sucessivamente e nessa ordem, com base nos lucros que remanescerem depois de deduzidos os montantes indicados no *caput*.

Artigo 26 - Do lucro líquido do exercício, apurado após as deduções mencionadas no artigo anterior, 5% (cinco por cento) serão destinados para a constituição da Reserva Legal, até que esta atinja 20% (vinte por cento) do capital social, sendo que no exercício em que o saldo da Reserva Legal acrescido dos montantes das reservas de capital exceder a 30% (trinta por cento) do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal.

Parágrafo 1º - Após a destinação à Reserva Legal, uma parcela do lucro líquido, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser destinada à formação de Reserva para Contingências, nos termos do artigo 195 da Lei das Sociedades por Ações

Parágrafo 2º - Do lucro que remanescer, ajustado pela constituição da Reserva Legal e pela eventual constituição da Reserva para Contingências e a respectiva reversão, se for o caso, será destinado ao pagamento do dividendo obrigatório aos acionistas, o qual será, em cada exercício social, equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido anual ajustado na forma prevista pelo artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo 3º - O saldo do lucro líquido, após as deduções previstas acima, terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral, na forma da lei aplicável.

Artigo 27 - Por deliberação do Conselho de Administração, a Companhia poderá (i) levantar balanços semestrais, trimestrais ou de períodos menores, e declarar dividendos ou juros sobre capital próprio

dos lucros verificados em tais balanços; ou (ii) declarar dividendos ou juros sobre capital próprio intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual.

Parágrafo Único - Os dividendos intermediários ou intercalares distribuídos e os juros sobre capital próprio poderão ser imputados ao dividendo obrigatório previsto neste Estatuto Social.

Capítulo IX

Alienação de Controle

Artigo 28 - Para fins deste Capítulo IX, os seguintes termos com iniciais maiúsculas terão os significados a eles atribuídos abaixo:

“**Controle**” (bem como seus termos correlatos “Controlador”, “Controlada”, “Controle” ou “sob Controle comum”) significa o poder efetivamente utilizado por acionista de dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da Companhia, de forma direta ou indireta, de fato ou de direito, independentemente da participação acionária detida;

“**OPA**” significa a oferta pública de aquisição de ações de companhia aberta, sujeita ou não a registro perante a Comissão de Valores Mobiliários.

Artigo 29 - A alienação direta ou indireta do Controle da Companhia, tanto por meio de uma única operação, quanto por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob condição de que o adquirente do Controle se obrigue a efetivar OPA tendo por objeto as ações de emissão da Companhia de titularidade dos demais acionistas, observando as condições e os prazos previstos na legislação, na regulamentação em vigor e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário àquele dado ao alienante.

Artigo 30 - É facultada a formulação de uma única OPA, visando a mais de uma das finalidades previstas na regulamentação aplicável, desde que seja possível compatibilizar os procedimentos de todas as modalidades de OPA e não haja prejuízo para os destinatários da oferta e seja obtida a autorização da CVM quando exigida pela regulamentação aplicável.

Capítulo X

Acordo de Acionistas

Artigo 31 - A Companhia observará os Acordos de Acionistas registrados na forma do artigo 118 da Lei das Sociedades por Ações, cabendo ao Presidente das Assembleias Gerais e das reuniões do Conselho de Administração abster-se de computar os votos contrários aos respectivos termos dos Acordos de Acionistas.

Capítulo XI

Liquidação

Artigo 32 - A Companhia entrará em liquidação nos casos legais, cabendo à Assembleia Geral determinar o modo de liquidação e nomear o liquidante que deva funcionar durante o período de liquidação.

Capítulo XII

Resolução de Conflitos

Artigo 33 - A Companhia, seus acionistas, administradores, membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, se houver, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma de seu regulamento, qualquer controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda da sua condição de emissor, acionistas, administradores, e membros do Conselho Fiscal, em especial, decorrentes das disposições contidas na Lei 6.385/76, na Lei das Sociedades por Ações, neste Estatuto Social, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, dos demais regulamentos da B3 e do contrato de participação no Novo Mercado.

Capítulo XIII

Disposições Finais

Artigo 34 - As disposições contidas no(s) (i) parágrafos 1º e 2º do artigo 1º; (ii) parágrafos 1º, 2º, 3º e 4º do artigo 13; (iii) parágrafos 2º, 3º e 4º do artigo 14; (iv) parágrafo 2º do artigo 23; (v) Capítulo IX; e (vi) artigo 33 deste Estatuto Social, assim como a natureza de companhia aberta, somente terão eficácia a partir da data de disponibilização pública do Anúncio de Início de Distribuição da primeira oferta pública de distribuição de ações da Companhia.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO II ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA,
REALIZADA EM 21 DE AGOSTO DE 2020, QUE APROVA A REALIZAÇÃO DA
OFERTA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



0.635.846/20-2



PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.
CNPJ nº 24.230.275/0001-80
NIRE (em transformação)

**ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 21 DE AGOSTO DE 2020**

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** Aos dias 21 do mês de agosto de 2020, às 17:00 horas, na sede social da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("Companhia"), localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Samuel Morse, nº 74, conjunto 132, parte, Brooklin, CEP 04576-060.
- 2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensada a publicação de Editais de Convocação, nos termos do artigo 16, §3º do estatuto social da Companhia ("Estatuto Social"), tendo em vista a presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia.
- 3. MESA:** Assumiu a presidência dos trabalhos o Sr. Rodrigo Uchoa Luna, Presidente, e Sr. Henrique Hildebrand Garcia, Secretário.
- 4. ORDEM DO DIA:** Reuniram-se os membros do Conselho de Administração da Companhia para deliberar a respeito das seguintes matérias: (i) autorização para realização de oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias de emissão da Companhia, todas nominativas, escriturais, sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames ("Ações") na República Federativa do Brasil ("Brasil"), em mercado de balcão não organizado, em conformidade com a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), incluindo esforços de colocação no exterior com base na Regra 144A do *Securities Act* de 1933 dos Estados Unidos da América, editada pela *U.S. Securities and Exchange Commission* ("SEC") ("Oferta"); (ii) a autorização para o aumento de capital da Companhia dentro do limite do capital autorizado, nos termos do seu Estatuto Social, mediante emissão de Ações no âmbito da Oferta prevista no item "(i)" acima, com a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia para a subscrição das novas ações a serem emitidas pela Companhia no âmbito da Oferta, sendo que aos titulares de tais ações ordinárias, objeto da Oferta, serão conferidos os mesmos direitos e benefícios conferidos pela Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") e pelo Estatuto Social, às demais ações ordinárias de emissão da Companhia, inclusive o recebimento de dividendos e juros sobre capital próprio que forem declarados pela Companhia a partir da data da

disponibilização do Anúncio de Início da Oferta; e (iii) a autorização para a Diretoria da Companhia tomar todas as providências e praticar todos os atos necessários à realização da Oferta e à consecução do aumento do capital social da Companhia, nos termos do item “(ii)” acima, e ratificação dos atos já realizados.

5. DELIBERAÇÕES: Após análise e discussão das matérias constantes da ordem do dia, foram aprovadas, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições:

5.1. Realização da Oferta, observados os principais termos e condições da Oferta descritos abaixo.

(a) Oferta (i) primária de 4.256.000 (quatro milhões, duzentas e cinquenta e seis mil) Ações (“Oferta Primária”); e (ii) secundária de, inicialmente, 59.574.000 (cinquenta e nove milhões, quinhentas e setenta e quatro mil) Ações de titularidade dos Acionistas Vendedores (“Oferta Secundária”), a serem realizadas no Brasil, com esforços de colocação no exterior;

(b) A Oferta será realizada no Brasil, em mercado de balcão não organizado, em conformidade com a Instrução CVM 400, e será coordenada pelas instituições financeiras contratadas para atuar na Oferta (“Coordenadores da Oferta”), com a participação de determinadas instituições consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão (“B3” e “Instituições Consorciadas”, respectivamente, e as Instituições Consorciadas, em conjunto com os Coordenadores da Oferta, “Instituições Participantes da Oferta”), sendo que as Instituições Consorciadas participarão da Oferta para efetuar esforços de colocação das Ações exclusivamente junto aos Investidores Não Institucionais;

(c) Simultaneamente, serão também realizados esforços de colocação das Ações no exterior por determinadas instituições financeiras (em conjunto, “Agentes de Colocação Internacional”) (i) nos Estados Unidos da América, exclusivamente para investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*) residentes e domiciliados nos Estados Unidos da América, conforme definido na Regra 144A do *Securities Act* de 1933 dos Estados Unidos da América (“Estados Unidos”), editada pela SEC, conforme alterada (“*Securities Act*”), em operações isentas de registro nos Estados Unidos, em conformidade ao *Securities Act* e aos regulamentos editados ao amparo do *Securities Act*, bem como nos termos de quaisquer outras regras federais e estaduais dos Estados Unidos sobre títulos e valores mobiliários; e (ii) nos demais países, que não os Estados Unidos e o Brasil, para investidores que sejam considerados não residentes ou domiciliados nos Estados Unidos e

constituídos de acordo com a legislação vigente no país de domicílio de cada investidor (*non U.S. persons*), com base na *Regulation S* (“Regulamento S”), editada pela SEC no âmbito do *Securities Act*, e observada a legislação aplicável no país de domicílio de cada investidor (investidores descritos nas alíneas (i) e (ii) acima, em conjunto, “Investidores Estrangeiros”), desde que tais Investidores Estrangeiros invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento regulamentados, nos termos da Lei nº 4.131, de 3 de setembro de 1962, conforme alterada (“Lei 4.131”), ou da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 (“Resolução CMN 4.373”) e da Instrução da CVM nº 560, de 27 de março de 2015, conforme alterada (“Instrução CVM 560”), sem a necessidade, portanto, da solicitação e obtenção de registro de distribuição e colocação das Ações em agência ou órgão regulador do mercado de capitais de outro país, inclusive perante a SEC;

(d) Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, até a data da disponibilização do Anúncio de Início, a quantidade de Ações inicialmente ofertada, sem considerar as Ações Suplementares (conforme abaixo definido), poderá, a critério da Companhia e dos Acionistas Vendedores, em comum acordo com os Coordenadores da Oferta, ser acrescida em até 20% do total de Ações inicialmente ofertadas (excluídas as Ações Suplementares), ou seja, em até 12.766.000 (doze milhões, setecentas e sessenta e seis mil) Ações de emissão da Companhia e de titularidade dos Acionistas Vendedores, na proporção indicada no Prospecto Preliminar da Oferta, nas mesmas condições e no mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas (“Ações Adicionais”);

(e) Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade de Ações inicialmente ofertada, sem considerar as Ações Adicionais, poderá, a critério dos Acionistas Vendedores em comum acordo com os Coordenadores da Oferta, ser acrescida de um lote suplementar em percentual equivalente a até 15% do total de Ações inicialmente ofertadas, ou seja, em até 9.574.500 (nove milhões, quinhentas e setenta e quatro mil e quinhentas) Ações de emissão da Companhia e de titularidade dos Acionistas Vendedores, na proporção indicada no Prospecto Preliminar da Oferta, nas mesmas condições e no mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas (“Ações Suplementares”), conforme opção a ser outorgada pelos Acionistas Vendedores ao Agente Estabilizador, nos termos do Contrato de Colocação, as quais serão destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta (“Opção de Ações Suplementares”);

(f) A distribuição das Ações será feita por meio de duas ofertas distintas, quais sejam, (i) uma oferta destinada aos Investidores Não Institucionais (“Oferta de Varejo”); e (ii) uma oferta destinada a Investidores Institucionais (“Oferta Institucional”), observado o disposto

na Instrução CVM 400 e o esforço de dispersão acionária previsto no Regulamento do Novo Mercado;

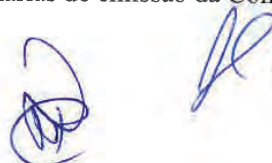
(g) O Preço por Ação será fixado após a conclusão do procedimento de coleta de intenções de investimento (“Procedimento de Bookbuilding”) e terá como parâmetro as indicações de interesse em função da qualidade e quantidade de demanda (por volume e preço) coletada junto a Investidores Institucionais durante o Procedimento de *Bookbuilding*; e

(h) As demais características da Oferta constarão dos prospectos a serem arquivados na CVM, bem como no Contrato de Distribuição e demais documentos e anúncios da Oferta aplicáveis.

5.2. Será oportunamente aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia o aumento do seu capital social, dentro do limite do capital autorizado, com emissão de novas ações ordinárias pela Companhia no âmbito da oferta primária, bem como a proporção entre a oferta primária e a oferta secundária. Aprovar que o aumento do capital social será feito com exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia na subscrição das novas ações a serem emitidas pela Companhia no âmbito da Oferta, em conformidade com o disposto no artigo 172, inciso I da Lei das Sociedades por Ações e nos termos do artigo 17, item (a) do Estatuto Social da Companhia.

5.3. Em razão das deliberações tomadas acima, a Diretoria da Companhia fica autorizada a, desde já, tomar todas as providências e praticar todos os atos necessários à realização da Oferta e à consecução do aumento do capital social da Companhia, dentro do seu limite de capital autorizado, mediante emissão de ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, a serem ofertadas por meio da Oferta a ser realizada no Brasil e registrada junto à CVM, em conformidade com as disposições da Instrução CVM 400 e, para tanto, os Diretores da Companhia ficam investidos de plenos poderes para tomar e praticar todos e quaisquer atos necessários ou convenientes à consecução da Oferta, em especial, de poderes de representação da Companhia junto à CVM, ao Banco Central do Brasil, à B3 e à ANBIMA, podendo praticar quaisquer atos perante essas e outras entidades e/ou negociar e firmar quaisquer contratos, comunicações, notificações, certificados, documentos ou instrumentos que sejam relacionados à Oferta e reputados necessários ou convenientes para a realização da mesma.

5.4. Consignar que as novas ações ordinárias emitidas nos termos das deliberações acima farão jus ao recebimento de dividendos e juros sobre capital próprio que forem declarados pela Companhia a partir da data da disponibilização do Anúncio de Início e a todos os demais direitos e benefícios que forem conferidos às demais ações ordinárias de emissão da Companhia e, a partir de



08 09 20

então, em igualdade de condições, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, do Estatuto Social da Companhia e do Regulamento do Novo Mercado da B3.

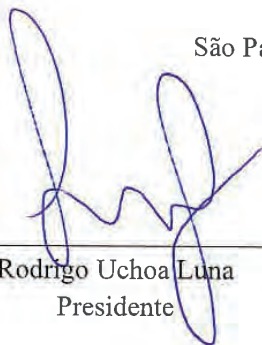
5.5. Aprovar eventual condução de atividades de estabilização do preço das ações ordinárias de emissão da Companhia no âmbito da Oferta, conforme regulamentação aplicável.


6. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a ser tratado, o Sr. Presidente deu por encerrada a reunião, da qual se lavrou a presente ata, que, lida e achada conforme, foi assinada por todos os presentes. **Mesa:** Rodrigo Uchoa Luna – Presidente; e Henrique Hildebrand Garcia – Secretário. **Conselheiros presentes:** Rodrigo Uchoa Luna, Rodrigo Fairbanks von Uhlendorff, Luis Henrique Cals de Beauclair Guimarães, Efraim Horn, Miguel Maia Mickelberg e Mônica Pires da Silva.

Confere com a original lavrada em livro próprio.

São Paulo, 21 de agosto de 2020.

Mesa:


Rodrigo Uchoa Luna
Presidente


Henrique Hildebrand Garcia
Secretário



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO III MINUTA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA
COMPANHIA, A SER REALIZADA, QUE APROVA A FIXAÇÃO DO PREÇO POR
AÇÃO DA OFERTA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.
CNPJ nº 24.230.275/0001-80
NIRE (em transformação)

**ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM [●] DE [●] DE 2020**

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** Aos dias [●] do mês de [●] de 2020, às [●] horas, na sede social da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“Companhia”), localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Samuel Morse, nº 74, conjunto 132, parte, Brooklin, CEP 04576-060.
- 2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensada a publicação de Editais de Convocação, nos termos do artigo 16, §3º do estatuto social da Companhia (“Estatuto Social”), tendo em vista a presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia.
- 3. MESA:** Assumiu a presidência dos trabalhos o Sr. Rodrigo Uchoa Luna, Presidente, e Sr. Henrique Hildebrand Garcia, Secretário.
- 4. ORDEM DO DIA:** Reuniram-se os membros do Conselho de Administração da Companhia para deliberar a respeito da: **(i)** fixação e justificativa do preço de emissão das ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames (“Ações”), no valor nominal unitário de R\$ [●] ([●] reais), no âmbito da oferta pública de distribuição primária e secundária de Ações, a ser realizada na República Federativa do Brasil (“Brasil”), em mercado de balcão não organizado, em conformidade com a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), incluindo esforços de colocação no exterior com base na Regra 144A do *Securities Act* de 1933 dos Estados Unidos da América, editada pela *U.S. Securities and Exchange Commission* (“Oferta”); **(ii)** a aprovação do aumento de capital da Companhia dentro do limite do capital autorizado, mediante a emissão de 4.256.000 (quatro milhões, duzentas e cinquenta e seis mil) novas ações ordinárias, correspondentes ao total de Ações a serem distribuídas no âmbito da oferta primária, com a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia na subscrição das Ações, em conformidade com o disposto no artigo 172, inciso I da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”); **(iii)** a aprovação do [Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinária

de Emissão da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.), (“Prospecto Definitivo”) e seus anexos, conforme registro concedido pela CVM e dos *Offering Memoranda* da Companhia; (iv) a autorização para a Diretoria da Companhia tomar todas as providências e praticar todos os atos necessários à realização da Oferta e à consecução do aumento do capital social da Companhia, dentro do seu limite de capital autorizado, bem como, observada a forma de representação da Companhia, praticar todos e quaisquer atos necessários ou convenientes à realização da Oferta; e (v) a verificação da subscrição das Ações e a homologação do novo capital social da Companhia.

5. DELIBERAÇÕES: Instalada a reunião e após a discussão das matérias da ordem de dia, os conselheiros presentes aprovaram, nos termos do artigo 17 do Estatuto Social, por unanimidade de votos e sem quaisquer ressalvas ou restrições, o que segue:

5.1. Aprovar o preço de R\$[●] ([●] reais) por ação objeto da Oferta (“Preço por Ação”) fixado após a conclusão do procedimento de coleta de intenções de investimento realizado exclusivamente junto a investidores institucionais, no Brasil e no exterior, pelas instituições intermediárias contratadas para atuar na Oferta (“Coordenadores da Oferta”), nos termos do “*Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Distribuição e Garantia Firme de Liquidação de Oferta Pública de Ações Ordinárias de Emissão da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.*” (“Contrato de Colocação”), em consonância com o disposto no artigo 23, parágrafo 1º, e no artigo 44 da Instrução CVM 400 (“Procedimento de Bookbuilding”) e nos termos do artigo 170, parágrafo 1º, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações. A escolha do critério para determinação do Preço por Ação é justificada pelo fato de que o Preço por Ação não promoverá diluição injustificada dos acionistas da Companhia e de que o preço de mercado das Ações foi aferido de acordo com a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, o qual reflete o valor pelo qual os investidores institucionais apresentaram suas intenções de investimento no contexto da Oferta.

5.2. Aprovar o aumento do capital social da Companhia, dentro do limite do capital autorizado, no montante de R\$[●] ([●] milhões de reais), o qual passará de R\$60.221.642,27 (sessenta milhões, duzentos e vinte e um mil, seiscentos e quarenta e dois reais e vinte e sete centavos) para R\$[●] ([●] milhões), mediante a emissão de 4.256.000 (quatro milhões, duzentas e cinquenta e seis mil) de ações ordinárias, objeto da oferta primária, com a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia na subscrição das novas ações emitidas pela Companhia dentro no âmbito da Oferta, em conformidade com o disposto no artigo 172, inciso I da Lei das Sociedades por Ações e nos termos dos artigos 6º e 17, (a) do Estatuto Social da Companhia.

5.3. Aprovar o Prospecto Definitivo e seus anexos, conforme registro concedido pela CVM, bem como os *Offering Memoranda* da Companhia.

5.4. Em razão da deliberação tomada acima, a Diretoria da Companhia fica autorizada a, desde já, tomar todas as providências e praticar todos os atos necessários à realização do aumento do capital social da Companhia, podendo praticar quaisquer atos perante a B3, a CVM, à ANBIMA e outras entidades e/ou negociar e firmar quaisquer contratos, comunicações, notificações, certificados, documentos ou instrumentos que sejam relacionados à Oferta e reputados necessários ou convenientes para a realização das mesmas.

5.5. Ato contínuo, verificar a subscrição de 4.256.000 (quatro milhões, duzentas e cinquenta e seis mil) de Ações no âmbito da Oferta e, conseqüentemente, homologar o novo capital social da Companhia, que passa a ser de R\$[●] ([●] milhões), dividido em 204.256.000 (duzentos e quatro milhões, duzentas e cinquenta e seis mil) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal. O Conselho de Administração deverá submeter, oportunamente, à Assembleia Geral da Companhia a proposta de alteração do Estatuto Social, de forma a refletir o novo capital social e o saldo do capital autorizado. As Ações conferirão aos seus titulares os mesmos direitos, vantagens e restrições inerentes às ações ordinárias de emissão da Companhia, inclusive o direito de participar das assembleias gerais da Companhia e nelas exercer todas as prerrogativas conferidas às ações ordinárias, conforme o caso. As Ações darão, ainda, a seus titulares o direito ao recebimento integral de dividendos e demais proventos de qualquer natureza que vierem a ser declarados a partir da divulgação do Anúncio de Início da Oferta.

6. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a ser tratado, o Sr. Presidente deu por encerrada a reunião, da qual se lavrou a presente ata, que, lida e achada conforme, foi assinada por todos os presentes. **Mesa:** Rodrigo Uchoa Luna – Presidente; e Henrique Hildebrand Garcia – Secretário. **Conselheiros presentes:** Rodrigo Uchoa Luna, Rodrigo Fairbanks von Uhlendorff, Luis Henrique Cals de Beauclair Guimarães, Efraim Horn, Miguel Maia Mickelberg e Mônica Pires da Silva.

Confere com a original lavrada em livro próprio.

São Paulo, [●] de [●] de 2020.

Rodrigo Uchoa Luna
Presidente

Henrique Hildebrand Garcia
Secretário

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO IV ATA DA DIRETORIA DA CYRELA, REALIZADA EM 22 DE JULHO DE 2020,
QUE APROVA A REALIZAÇÃO DA OFERTA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CYRELA BRAZIL REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

CNPJ nº. 73.178.600/0001-18

NIRE 35.300.137.728

ATA DA REUNIÃO DA DIRETORIA

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Aos 22 (vinte e dois) dias do mês de julho de 2020, às 10:00 horas, realizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº. 3.600, 12º andar, sala 12, Bairro Itaim Bibi, CEP: 04.538-132 excepcionalmente fora da sede da Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações (“Companhia”).
2. **CONVOCAÇÃO:** Convocação dispensada por estarem presentes a totalidade dos membros da Diretoria.
3. **INSTALAÇÃO E PRESENÇA:** Instalada em primeira convocação ante a presença da totalidade dos membros da Diretoria, a saber: Efraim Schmucl Horn, Raphael Abba Horn, Miguel Maia Mickelberg, Felipe Russo de Almeida Cunha e Antonio Carlos Zorzi (“Diretores”).
4. **COMPOSIÇÃO DA MESA:** Os trabalhos foram presididos pelo Sr. **MIGUEL MAIA MICKELBERG**, que convidou a mim, **FELIPE RUSSO DE ALMEIDA CUNHA**, para secretariá-lo.
5. **ORDEM DO DIA:** Reuniram-se os membros da Diretoria da Companhia para deliberar sobre a seguinte ordem do dia: **(i)** a orientação de voto da Companhia nas deliberações sobre a realização de oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias de emissão da **PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, com sede na Capital do estado de São Paulo, na Rua Samuel Morse, 74, conjunto 132 - parte, Brooklin, CEP 04576-060, inscrita no CNPJ sob nº 24.230.275/0001-80 (“**Plano & Plano**”), a ser realizada no Brasil, em mercado de balcão não organizado, em regime de garantia firme de liquidação, em conformidade com os procedimentos estabelecidos pela Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”) e demais normas aplicáveis (“Oferta”); **(ii)** alienação de Ações de titularidade da Companhia em distribuição secundária no âmbito da Oferta; **(iii)** autorizar a diretoria a fixar a

quantidade de Ações de titularidade da Sociedade a ser alienada e o preço por Ação da Oferta.

6. **DELIBERAÇÕES:** Após discussão das matérias constantes na ordem do dia, por unanimidade de votos e sem quaisquer ressalvas, os membros da Diretoria presentes aprovaram, nos termos e para os fins do art. 31, VI do Estatuto da Companhia:

6.1 A orientação de voto favorável pela Companhia nas deliberações sobre a realização da Oferta, conforme aplicável;

6.2. A alienação de Ações de titularidade da Companhia em distribuição secundária no âmbito da Oferta;

6.3. Autorizar a diretoria a fixar a quantidade de Ações de titularidade da Sociedade a ser alienada e o preço por Ação da Oferta.

7. **ATA NA FORMA DE SUMÁRIO:** Os Diretores, por unanimidade, deliberaram pela lavratura da presente ata na forma de sumário, sendo dispensada a leitura dos documentos relacionados a ordem do dia por já serem de seu conhecimento.

8. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a ser tratado, foi oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso, e como ninguém se manifestou, foram encerrados os trabalhos e suspensa a Reunião pelo tempo necessário à lavratura da presente ata no livro próprio, a qual, após reaberta a sessão, foi lida, achada conforme e por todos os presentes assinada.

A presente é cópia fiel do original lavrado em livro próprio.

Mesa:



MIGUEL MAIA MICKELBERG

Presidente



FELIPE RUSSO DE ALMEIDA CUNHA

Secretário

**ANEXO V DECLARAÇÃO DA COMPANHIA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA
INSTRUÇÃO CVM 400**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

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, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social ("Companhia"), no âmbito da oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias de emissão da Companhia, todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames ("Ações"), a ser realizada no Brasil, com esforços de colocação das Ações no exterior ("Oferta"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), vem, pela presente, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, declarar que.

- (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado no âmbito da Oferta;
- (ii) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, da divulgação do "Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A." ("Prospecto Preliminar") e do "Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A." ("Prospecto Definitivo"), bem como aquelas fornecidas ao mercado durante todo o período da Oferta, são e serão (conforme o caso) verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro de companhia aberta da Companhia que integrem o Prospecto Preliminar e/ou que venham a integrar o Prospecto Definitivo, na data de suas respectivas divulgações, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iv) o Prospecto Preliminar contém, e o Prospecto Definitivo conterá, nas suas respectivas datas de divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta e da Companhia, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; e



- (v) o Prospecto Preliminar foi, e o Prospecto Definitivo será, elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400.

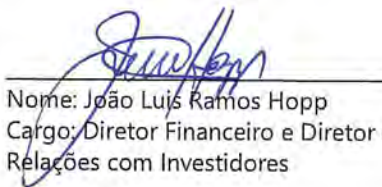
Os termos utilizados nesta declaração para fins do Artigo 56 da Instrução CVM 400 que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Prospecto Preliminar.

São Paulo, 24 de agosto de 2020.

PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.



Nome: Rodrigo Fairbanks von Uhlendorff
Cargo: Diretor Presidente



Nome: João Luís Ramos Hopp
Cargo: Diretor Financeiro e Diretor de
Relações com Investidores

**ANEXO VI DECLARAÇÃO DOS ACIONISTAS VENDEDORES, NOS TERMOS DO ARTIGO
56 DA INSTRUÇÃO CVM 400**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

RODRIGO UCHOA LUNA, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 13.522.210-2, expedida pelo SSP/SP, e inscrito no CPF/ME nº 171.461.938-96, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Samuel Morse, nº 74, conjunto 132, parte, Brooklin, CEP 04576-060, no âmbito da oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal, todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames ("Ações") de emissão 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"), a ser realizada no Brasil, com esforços de colocação das Ações no exterior ("Oferta"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), vem, pela presente, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, declarar que:

- (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta;
- (ii) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, da divulgação do "Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A." ("Prospecto Preliminar") e do "Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A." ("Prospecto Definitivo"), bem como aquelas fornecidas ao mercado durante todo o período da Oferta, são e serão (conforme o caso) verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro de companhia aberta da Companhia que integrem o Prospecto Preliminar e/ou que venham a integrar o Prospecto Definitivo, na data de suas respectivas divulgações, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iv) o Prospecto Preliminar contém, e o Prospecto Definitivo conterá, nas suas respectivas datas de divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta e da Companhia, suas atividades,

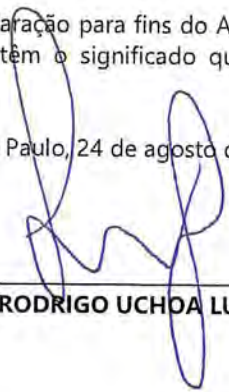


situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; e

- (v) o Prospecto Preliminar foi, e o Prospecto Definitivo será, elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400.

Os termos utilizados nesta declaração para fins do Artigo 56 da Instrução CVM 400 que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Prospecto Preliminar.

São Paulo, 24 de agosto de 2020.



RODRIGO UCHOA LUNA

DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

RODRIGO FAIRBANKS VON UHLENDORFF, brasileiro, convivente em união estável, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 14.818.164-8, expedida pelo SSP/SP, e inscrito no CPF/ME nº 089.012.428-00, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Samuel Morse, nº 74, conjunto 132, parte, Brooklin, CEP 04576-060, no âmbito da oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal, todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames ("Ações") de emissão 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"), a ser realizada no Brasil, com esforços de colocação das Ações no exterior ("Oferta"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), vem, pela presente, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, declarar que:

- (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta;
- (ii) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, da divulgação do "Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A." ("Prospecto Preliminar") e do "Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A." ("Prospecto Definitivo"), bem como aquelas fornecidas ao mercado durante todo o período da Oferta, são e serão (conforme o caso) verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro de companhia aberta da Companhia que integrem o Prospecto Preliminar e/ou que venham a integrar o Prospecto Definitivo, na data de suas respectivas divulgações, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iv) o Prospecto Preliminar contém, e o Prospecto Definitivo conterá, nas suas respectivas datas de divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta e da Companhia, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; e



- (v) o Prospecto Preliminar foi, e o Prospecto Definitivo será, elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400.

Os termos utilizados nesta declaração para fins do Artigo 56 da Instrução CVM 400 que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Prospecto Preliminar.

São Paulo, 24 de agosto de 2020.



RODRIGO FAIRBANKS VON UHLENDORFF

DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, sociedade por ações, com sede na Rua do Rócio, 109, 2º andar, CEP 04552-000, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 73.178.600/0001-18, neste ato devidamente representado na forma de seu Estatuto Social ("Acionista Vendedor"), no âmbito da oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal, todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames ("Ações"), de emissão 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") a ser realizada no Brasil, com esforços de colocação das Ações no exterior ("Oferta"), sob a coordenação do Banco Itaú BBA S.A. ("Itaú BBA" ou "Coordenador Líder"), Banco BTG Pactual S.A. ("BTG Pactual"), Banco Bradesco BBI S.A. ("Bradesco BBI"), Banco Morgan Stanley S.A. ("Morgan Stanley") e Caixa Econômica Federal ("Caixa", em conjunto com o Coordenador Líder, Bradesco BBI, Itaú BBA e Morgan Stanley, "Coordenadores da Oferta"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), vem, pela presente, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400.

CONSIDERANDO QUE:

- (A) a Companhia, o Acionista Vendedor e os Coordenadores da Oferta constituíram seus respectivos assessores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;
- (B) para a realização da Oferta, está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia e em suas subsidiárias, iniciada em fevereiro de 2020, a qual prosseguirá até a divulgação do "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.*" ("Prospecto Definitivo");
- (C) por solicitação dos Coordenadores da Oferta, a Companhia contratou seus auditores independentes para aplicação dos procedimentos previstos na Norma Brasileira de Contabilidade – CTA 23, de 15 de maio de 2015, e nos termos definidos pelo Instituto dos Auditores Independentes do Brasil – IBRACON no Comunicado Técnico 01/2015, com relação ao "*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.*" ("Prospecto Preliminar") e ao Prospecto Definitivo, incluindo seus respectivos anexos;
- (D) a Companhia e o Acionista disponibilizaram os documentos que estes consideraram relevantes para a Oferta;
- (E) além dos documentos referidos no item (D) acima, foram solicitados pelos Coordenadores da Oferta documentos e informações adicionais relativos à Companhia e ao Acionista Vendedor;
- (F) conforme informações prestadas pela Companhia e pelo Acionista Vendedor, a Companhia e o Acionista Vendedor confirmaram ter disponibilizado para análise dos Coordenadores da Oferta e de seus assessores legais, todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre os negócios da Companhia, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta; e



- (G) a Companhia e o Acionista Vendedor, em conjunto com os Coordenadores da Oferta, participaram da elaboração do Prospecto Preliminar e participarão da elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e por meio de seus respectivos assessores legais.


O Acionista Vendedor, em cumprimento ao disposto no parágrafo 3º do artigo 56 da Instrução CVM 400, declara que:

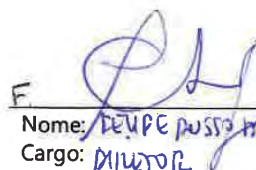
- (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações por ela prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a Oferta;
- (ii) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, da divulgação do "Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A." ("Prospecto Preliminar") e do "Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A." ("Prospecto Definitivo"), bem como aquelas fornecidas no mercado durante todo o período da Oferta, são e serão (conforme o caso) verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro de companhia aberta da Companhia que integram o Prospecto Preliminar e/ou que venham a integrar o Prospecto Definitivo, nas datas de suas respectivas publicações, são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iv) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, nas datas de suas respectivas publicações, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Ações a serem ofertadas, da Companhia, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; e
- (v) o Prospecto Preliminar foi, e o Prospecto Definitivo será, elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400.

Os termos utilizados nesta declaração para fins do Artigo 56 da Instrução CVM 400 que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Prospecto Preliminar.

São Paulo, 24 de agosto de 2020.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES


Nome: Miguel Kala Michalberg
Cargo: Diretor Financeiro


Nome: Deive Russo Almeida Cunha
Cargo: Diretor

ANEXO VII DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO
PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM N 400

BANCO ITAÚ BBA S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, partes 4 e 5, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.298.092/0001-30, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder") da oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, de emissão da **PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.** ("Companhia"), todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames ("Ações"), a ser realizada na República Federativa do Brasil ("Brasil"), com esforços de colocação das Ações no exterior, compreendendo: **(i)** a distribuição primária de novas Ações de emissão da Companhia; e **(ii)** a distribuição secundária de Ações de emissão da Companhia e de titularidade da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e os acionistas vendedores pessoas físicas identificados no Prospecto Preliminar (conforme abaixo definido) ("Acionistas Vendedores"), identificados no "*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.*" ("Prospecto Preliminar" e Oferta", respectivamente), vem, pela presente, nos termos do artigo 56 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), declarar o quanto segue:

CONSIDERANDO QUE:

- (i)** A Companhia, os Acionistas Vendedores e o Coordenador Líder constituíram seus respectivos assessores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;
- (ii)** Para a realização da Oferta, está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia, iniciada em fevereiro de 2020, a qual prosseguirá até a divulgação do "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.*" ("Prospecto Definitivo");
- (iii)** Por solicitação do Coordenador Líder, a Companhia contratou a Grant Thornton Auditores Independentes para aplicação de procedimentos em conformidade com a Norma Brasileira de Contabilidade - CTA 23 emitida pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, de modo a verificar a consistência de determinadas informações contábeis e financeiras, incluídas ou anexas ao Prospecto Preliminar

e ao Prospecto Definitivo, com as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, relativas aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 e relativas ao período findo em 30 de junho de 2020;

- (iv)** A Companhia e os Acionistas Vendedores disponibilizaram os documentos que estes consideraram relevantes para a Oferta;

- (v)** Além dos documento referidos no item “(iv)” acima, foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos à Companhia e aos Acionistas Vendedores, os quais a Companhia e os Acionistas Vendedores confirmam ter disponibilizado;

- (vi)** A Companhia e os Acionistas Vendedores confirmaram ter disponibilizado, para análise do Coordenador Líder, dos demais coordenadores da Oferta e de seus assessores legais, com veracidade, consistência, qualidade e suficiência, todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre os negócios da Companhia para análise do Coordenador Líder, dos demais coordenadores da Oferta e de seus assessores legais, como o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta; e

- (vii)** A Companhia e os Acionistas Vendedores, em conjunto com o Coordenador Líder, participaram da elaboração do Prospecto Preliminar e participarão da elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e por meio de seus respectivos assessores legais.

O Coordenador Líder, em cumprimento ao disposto no artigo 56 da Instrução CVM 400, declara que:

- I.** tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, para assegurar que: **(i)** as informações prestadas pela Companhia e pelos Acionistas Vendedores no Prospecto Preliminar (incluindo seus anexos) e as informações a serem prestadas no Prospecto Definitivo (incluindo seus anexos), serão, nas datas de suas respectivas disponibilizações, verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e **(ii)** as informações prestadas ao mercado durante todo prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Companhia e/ou que venham a integrar o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, nas datas de suas respectivas disponibilizações, são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

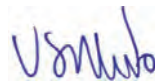
- II. O Prospecto Preliminar contém, e o Prospecto Definitivo conterá, nas datas de suas respectivas disponibilizações, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Ações a serem ofertadas, da Companhia, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes a sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; e
- III. O Prospecto Preliminar foi elaborado e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e ao “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários”.

São Paulo, 24 de agosto de 2020.

BANCO ITAÚ BBA S.A.



Nome: Roderick Greenlees
Cargo: Managing Director



Nome: Ubiratan Machado
Cargo: Managing Director

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO VIII DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS DA COMPANHIA,
REFERENTES AO PERÍODO DE SEIS MESES ENCERRADO EM 30 DE JUNHO
DE 2020**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.

(anteriormente denominada Plano & Plano
Desenvolvimento Imobiliário Ltda.)

Demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas acompanhadas
do relatório do auditor independente

Em 30 de junho de 2020



Índice

	Página
Relatório da Administração	3
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas	9
Demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas	15
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2020	22

PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO
RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário, iniciou suas atividades em fevereiro de 2016 através 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.

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 – “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.

Desde o início de suas atividades, a empresa vem acelerando sua expansão tendo lançado 59 empreendimentos desde 2016 na região metropolitana de São Paulo em bairros e cidades estrategicamente escolhidas com demanda para o segmento econômico que atua.

No primeiro semestre de 2020, a empresa expandiu sua atuação com o lançamento de 5 empreendimentos imobiliários, totalizando 1.905 unidades, representando um crescimento de 30% em relação ao mesmo período do ano anterior. O Valor Geral de Vendas (VGV) desses lançamentos foi de R\$ 372 milhões, ante R\$ 235 milhões nos seis primeiros meses de 2019.

A venda bruta de 2.346 unidades resultou em um total de R\$ 408 milhões em Valor Geral de Vendas, o que representa, respectivamente, um crescimento de 10% e 12% em relação ao mesmo período do ano anterior. Desta forma, a receita líquida cresceu 16,9% atingindo R\$ 395,5 milhões no primeiro semestre de 2020, com lucro bruto de R\$ 147,1 milhões, um incremento de 32,4% e lucro líquido de R\$ 49,3 milhões, obtendo um crescimento de 13,1% no primeiro semestre de 2020 comparado ao primeiro semestre de 2019 e atingindo margem líquida de 12,5% ante 12,9%, o que demonstra a boa performance operacional e financeira obtida no período.

Ademais, os investimentos da companhia para viabilizar os projetos em empreendimentos imobiliários totalizaram R\$ 9,4 milhões, 30,0% superior ao mesmo período do ano anterior, e foram especialmente direcionados para a estrutura de *stands* de vendas, o que permitiu o avanço considerável de lançamentos realizados no período. Nosso foco permanecerá no segmento de baixa renda devido a boa demanda para essa modalidade de empreendimentos.

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

Com relação ao cenário de demanda para os produtos da companhia, notamos no primeiro trimestre de 2020, um crescimento em torno de 20% nas vendas de unidades de apartamentos comparado as vendas do mesmo período do ano anterior. Entretanto, em consequência das medidas de distanciamento social e queda da confiança do consumidor, a partir do final de março de 2020, as vendas de unidades tiveram uma retração, recuperando-se gradualmente nos meses de maio e junho, considerando os esforços de vendas digitais e a reabertura parcial dos *stands* de vendas. Apesar dessa retração, a companhia acredita que as metas de vendas e lançamentos delineadas para 2020 possam ser atingidas em razão das medidas adotadas para minimizar os efeitos adversos da pandemia na demanda por imóveis residenciais. Por outro lado, o nível de inadimplência, acompanhado mensalmente, não demonstrou aumento do índice de valor em reais atrasado, permanecendo nos níveis próximos de 12% (índice mensal de atraso acima de 30 dias sobre o do saldo de financiamento direto ao cliente). Cabe ressaltar que a Companhia tem baixa exposição a risco de crédito direto aos clientes na modalidade pró-soluto, uma vez que o repasse do financiamento do cliente para a Caixa Econômica Federal é efetuado na planta.

Nos primeiros seis meses de 2020, o saldo médio de financiamento direto ao cliente era de aproximadamente R\$ 18 milhões). Ademais, apesar de não ser possível uma mensuração mais precisa em relação aos distratos motivados pelos efeitos da pandemia de Covid-19, nota-se uma queda nos índices de distratos sobre as vendas no primeiro semestre de 2020 comparado a 2019, mesmo considerando o cenário adverso desencadeado pela pandemia que está provocando desmembramentos na economia global.

RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

No período de seis meses findo em 30 de junho de 2020, a receita operacional líquida totalizou R\$ 395,5 milhões, representando um aumento de R\$ 57,1 milhões, ou 16,9%, comparado ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2019, quando totalizou R\$ 338,4 milhões, devido, especialmente aos seguintes fatores: (i) aumento das vendas de unidades em estoque que cresceram 18% no período (ii) pelo reconhecimento da receita das obras em execução durante o primeiro semestre de 2020 para as unidades já vendidas, de acordo com a metodologia de “*percentage of completion*” (POC). Embora, o aumento foi minimizado pela pandemia do Covid-19 que tem gerado desmembramentos em todos os setores da economia global.

(em R\$ mil, exceto %)	Período de seis meses findo em		
	30/06/2020	30/06/2019	Var.%
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	395.537	338.439	16,9%

CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS

O custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 foi de R\$ 248,4 milhões, representando 62,8% da receita líquida do período (ROL) comparativamente a R\$227,3 milhões registrado no mesmo período do ano anterior que equivalia a 67,2% da ROL. Considerando o aumento de lançamentos e vendas de produtos em regime de incorporação imobiliária, os custos dos imóveis vendidos e dos serviços prestados obtiveram um aumento de 9,3%, equivalentes a R\$ 21,1 milhões de aumento nominal. Esse incremento deve-se especialmente pelos custos de mão de obra e de matérias-primas.

(em R\$ mil, exceto %)	30/06/2020	30/06/2019	Var.%
CUSTOS DOS SERVIÇOS PRESTADOS	(248.446)	(227.328)	9,3%
% s/a ROL	-62,8%	-67,2%	-4,4pp

LUCRO BRUTO

Desta forma, o lucro bruto acumulado no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020 foi de R\$ 147,1 milhões contra R\$ 111,1 milhões no exercício social encerrado no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2019, um ganho de 32,4%, com um crescimento nominal de R\$ 36,0 milhões. Por consequência, a margem bruta do período ficou 4,4 pontos percentuais a maior, atingindo 37,2% contra 32,8% no mesmo período do ano anterior, pelo crescimento das receitas e custos com crescimento menores que a receita do período.

(em R\$ mil, exceto %)	Período de seis meses findo em		
	30/06/2020	30/06/2019	Var.%
LUCRO BRUTO	147.091	111.111	32,4%
Margem Bruta (%)	37,2%	32,8%	4,4pp

DESPESAS OPERACIONAIS

No período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020, as despesas operacionais foram de R\$ 85,2 milhões, registrando um aumento de 38,3% em comparação ao mesmo período de 2019 que totalizou R\$ 61,6 milhões. Esse aumento das despesas operacionais teve participação relativa na ROL superior ao aumento das receitas devido ao aumento de 47,6% das despesas comerciais em função da ampliação da estrutura dos pontos de vendas; além do aumento de 14,3% nas despesas gerais e administrativas. Desta forma, as despesas operacionais representaram 21,5% da ROL no primeiro semestre de 2020 comparado a 18,2% no primeiro semestre de 2019.

(em R\$ mil, exceto %)	Período de seis meses findo em		
	30/06/2020	30/06/2019	Var.%
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS	(85.160)	(61.577)	38,3%
Despesas comerciais	(54.364)	(36.822)	47,6%
Despesas gerais e administrativas	(28.755)	(25.151)	14,3%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(2.041)	396	-
% ROL	-21,5%	-18,2%	3,3pp

RESULTADO OPERACIONAL

Desta forma, o resultado operacional acumulado no período de seis meses encerrados em 30 de junho de 2020 totalizou R\$ 61,9 milhões, representando 15,7% da ROL ante 14,6% de margem operacional registrado no período de seis meses encerrados em 30 de junho de 2019, que totalizou R\$49,5 milhões. Esse aumento no Resultado Operacional decorre, principalmente, da melhoria da performance de vendas e crescimento dos custos em patamar inferior as receitas, apesar do aumento das despesas ocorrido no período, permitindo, um ganho de R\$ 12,4 milhões, o que equivale a 25% de crescimento no lucro operacional do exercício.

(em R\$ mil, exceto %)	Período de seis meses findo em		
	30/06/2020	30/06/2019	Var.%
RESULTADO OPERACIONAL	61.931	49.534	25,0%
% Margem Operacional	15,7%	14,6%	1,0pp

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido acumulado no período de seis meses encerrados em 30 de junho de 2020 registrou despesas financeiras líquidas de R\$ 4,4 milhões ante receitas financeiras líquidas de R\$ 1,0 milhão registradas no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2019, totalizando um aumento nominal de R\$ 5,5 milhões nas despesas financeiras, basicamente gerado pelo aumento de 120,6% nos ganhos das receitas financeiras com aumento de 407,2% nas despesas financeiras geradas no período, considerando o montante de aplicações financeiras e aumento do endividamento no período.

(em R\$ mil, exceto %)	Período de seis meses findo em		
	30/06/2020	30/06/2019	Var.%
RECEITAS (DESPESAS) FINANCEIRAS	(4.445)	1.058	-
Receitas financeiras	7.550	3.423	120,6%
Despesas financeiras	(11.995)	(2.365)	407,2%
% ROL	-1,1%	0,3%	-1,4pp

RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O resultado antes do imposto de renda e da contribuição social totalizou R\$ 57,5 milhões de lucro acumulado do período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020, representando 14,5% da ROL, contra R\$ 50,6 milhões atingidos no mesmo período do ano anterior, ou 14,9% da ROL. Esse ganho de 13,6% no período, equivalente a um lucro nominal adicional acumulado de R\$ 6,9 milhões é devido ao incremento de receitas e redução de custos, conforme exposto acima.

(em R\$ mil, exceto %)	Período de seis meses findo em		
	30/06/2020	30/06/2019	Var.%
RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	57.486	50.592	13,6%
% ROL	14,5%	14,9%	-0,4pp

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido) no período de seis meses encerrados em 30 de junho de 2020 foi de R\$ 8,1 milhões comparativamente a R\$ 7,0 milhões de imposto no período de seis meses encerrados em 30 de junho de 2019. Esse imposto representou 14,1% do resultado antes do imposto de renda e contribuição social gerado no acumulado do ano contra 13,7% atingidos no período de seis meses encerrados em 30 de junho de 2019 e foi devido ao aumento de R\$ 1,6 milhão no imposto de renda e contribuição social corrente, com minimização obtida pelo ganho de R\$ 0,4 milhão no imposto de renda e contribuição social diferido do período.

(em R\$ mil, exceto %)	Período de seis meses findo em		
	30/06/2020	30/06/2019	Var.%
Imposto de renda e contribuição social	(8.141)	(6.955)	17,1%
Imposto de renda e contribuição social - corrente	(7.620)	(6.068)	25,6%
Imposto de renda e contribuição social - diferido	(521)	(887)	-41,3%

LUCRO DO EXERCÍCIO

O lucro líquido do acumulado no período de seis meses encerrados em 30 de junho de 2020 foi de R\$ 49,3 milhões comparativamente ao lucro líquido de R\$ 43,6 milhões apresentados no período de seis meses encerrados em 30 de junho de 2019. Desta maneira, o lucro líquido aumentou em 13,1%, equivalente a um aumento nominal de R\$ 5,7 milhões, o que representou 12,5% da ROL ante 12,9% de margem líquida registrada no mesmo período anterior, graças ao bom desempenho operacional registrado conforme especificado nas análises das demonstrações financeiras acima mencionadas.

(em R\$ mil, exceto %)	Período de seis meses findo em		
	30/06/2020	30/06/2019	Var.%
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	49.345	43.637	13,1%
Margem Líquida	12,5%	12,9%	-0,4pp

EBITDA

O EBITDA ajustado gerado no primeiro semestre de 2020 totalizou R\$ 76,9 milhões, um aumento de 23,1% em relação ao primeiro semestre de 2019, considerando a performance operacional crescente demonstrada em relação ao crescimento de receitas e equilíbrio de custos e despesas, conforme detalhado a seguir:

Reconciliação EBITDA	30/06/2020	30/06/2019	Var.
(Em milhares de Reais)			
Lucro Líquido	49.345	43.637	13,1%
(+) Imposto de Renda e Contribuição Social	8.141	6.955	17,1%
(+) Resultado Financeiro	4.445	(1.058)	-
(+) Depreciação e Amortização	8.201	5.506	48,9%
EBITDA	70.132	55.040	27,4%
(+) Encargos Financeiros apropriados ao custo ¹	6.752	7.404	-8,8%
EBITDA AJUSTADO²	76.884	62.444	23,1%
Margem EBITDA %	19,4%	18,5%	1,0pp

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 nova 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.

SITUAÇÃO PATRIMONIAL

Patrimônio Líquido

Em 30 de junho de 2020, o patrimônio líquido era de R\$ 145,2 milhões contra R\$ 95,9 milhões em 31 de dezembro de 2019. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, o patrimônio líquido era de 16,2% em 30 de junho de 2020 e 13,8% em 31 de dezembro de 2018. Este aumento é devido, especialmente em relação ao aumento de 44,5%, equivalente a R\$ 49,4 milhões, nas reservas de lucros do período.

Dívida Líquida

A dívida líquida totalizou R\$ 114,2 milhões em 30 de junho de 2020, 40,2% acima da dívida líquida contabilizada em 31 de dezembro de 2019, sendo que o endividamento bruto totalizava R\$ 352,4 milhões e as disponibilidades de caixa R\$ 238,2 milhões.

Aumento de capital social

Em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 1º de julho de 2020, os acionistas aprovaram o aumento do capital social da Sociedade no montante de R\$60,2 milhões, 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.

Desdobramento de Ações

Em 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 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, sem modificação do capital social. Desta forma, o capital social é de R\$ 60,2 milhões, dividido em 200 milhões de ações, todas ordinárias, escriturais, nominativas e sem valor nominal.

AUDITORES INDEPENDENTES

Os honorários de serviços de auditoria contratados compreendem: (i) auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2019, 2018 e 2017, e demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas referentes ao período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020, todas preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP) e as normas internacionais para relatórios financeiros (IFRS), aplicáveis as entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes as entidades registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM); (ii) revisão das informações financeiras trimestrais individuais e consolidadas contidas nos Formulários de Informações Trimestrais – ITRs, referente aos períodos encerrados em 31 de março, 30 de junho e 30 de setembro de 2019 e 31 de março e 30 de setembro de 2020.

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

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.
(anteriormente denominada Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário Ltda.)
São Paulo – SP

Opinião sobre as demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais em 30 de junho de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos nessa data, e as demonstrações das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. em 30 de junho de 2020, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o período de seis meses findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“*International Financial Reporting Standards – IFRS*”), emitidas pelo “*International Accounting Standards Board – IASB*”, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfases

Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito nas Notas Explicativas nºs 2.1 e 3.13, as demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, 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 à aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Reapresentação das demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas de 30 de junho de 2020

Chamamos a atenção para as Notas Explicativas nºs 18.d e 28 referentes, respectivamente, à divulgação do cálculo de lucro por ação considerando o desdobramento das ações ordinárias de emissão da Companhia e a revogação da distribuição de dividendos intermediários, no montante de R\$100 milhões, anteriormente deliberada e aprovada na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada no dia 1º de julho de 2020 (cujos atos foram aprovados em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 21 de agosto de 2020). Anteriormente havíamos auditado as demonstrações financeiras intermediárias de 30 de junho de 2020, cujo relatório de auditoria, sem modificação e com parágrafo de ênfase quanto ao reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas sobre as referidas demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A., foi emitido em 17 de julho de 2020, sendo reapresentado nesta data, 24 de agosto de 2020, em virtude dos citados eventos subsequentes. Devido à reemissão das citadas demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, emitimos esse novo relatório de auditoria sobre as citadas demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas. Nossa opinião não está ressalvada com relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

1. Apuração da receita de incorporação imobiliária

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 3.13 – Reconhecimento da receita com venda de imóveis e com a prestação de serviços, as receitas resultantes das operações de incorporação imobiliária, referentes a cada empreendimento que está em fase de construção, são apuradas pela Companhia e suas controladas levando-se em consideração os respectivos estágios de execução através do método de percentual de execução (“POC” – *Percentage of Completion*), em conformidade com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme detalhado nas Notas Explicativas nºs 2.1 e 3.13. Os procedimentos para determinar, apurar e contabilizar as receitas oriundas das operações de incorporação imobiliária envolvem uso de estimativas sobre os custos orçados e a apuração correta dos custos incorridos nos empreendimentos para mensuração da evolução das obras e conseqüente apuração das receitas por meio da aplicação do cálculo estabelecido na metodologia denominada de POC. Nesse sentido, os controles, premissas e ajustes utilizados para elaboração dos orçamentos dos projetos em fase de construção, bem como a mensuração dos custos incorridos até aquele momento, podem afetar, de forma significativa, o reconhecimento das receitas da Companhia, impactando seu resultado e respectiva performance.

Este assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido as receitas líquidas serem um componente de performance relevante em relação à demonstração do resultado e item crítico neste setor de incorporações imobiliárias e na medição de performance, já que quaisquer mudanças no orçamento das obras ou erro na mensuração do custo incorrido e, respectivamente, nas margens, e o não cumprimento das obrigações de performance, caso não identificados tempestivamente, podem gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Portanto, consideramos área de risco de acordo com os normativos de auditoria, tendo em vista o volume de transações, complexidade envolvida para mensuração dos custos incorridos e seu reconhecimento estar suportado em estimativas baseadas em orçamentos de custos (entre outras métricas que podem ter caráter subjetivo até o final da obra).

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

No que diz respeito ao resultado de incorporação imobiliária, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: **(a)** compreensão do processo e principais atividades de controle utilizados pela administração para apuração do resultado de incorporação imobiliária; **(b)** em base amostral, obtivemos os orçamentos aprovados pela administração e confrontamos com os valores utilizados no cálculo da apuração do resultado de incorporação imobiliária; **(c)** analisamos as estimativas de custos a incorrer (aprovados pelo Departamento de Engenharia), bem como os resultados entre os custos finais e orçados, obtendo esclarecimentos e examinando as evidências para suportar as variações não usuais; **(d)** testamos a acuracidade matemática dos cálculos efetuados, incluindo a apuração do POC – *Percentage of Completion* aplicado para cada empreendimento; **(e)** em base amostral, inspecionamos contratos de vendas, realizamos testes de recebimentos subsequentes e recalculamos a atualização do contas a receber em conformidade com os índices contratualmente estabelecidos; **(f)** em base amostral, testamos a documentação suporte dos custos incorridos e pagamentos efetuados, incluindo os custos de aquisição dos terrenos; **(g)** em base amostral, análise, pelos nossos especialistas, (engenheiros), do estágios de conclusão e estimativa dos custos a incorrer dos empreendimentos; e **(h)** analisamos os controles existentes para movimentação dos juros capitalizados, avaliando se estão de acordo com os requisitos para serem elegíveis e qualificáveis para capitalização.

Com base nos procedimentos efetuados, consideramos que o resultado de incorporação imobiliária e as respectivas divulgações estão adequadas no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As Demonstrações Individual e Consolidada do Valor Adicionado (DVA) referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras intermediárias da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se estas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Valores correspondentes

Os valores correspondentes às demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e às demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2019, apresentados para fins de comparação, haviam sido anteriormente auditados e revisados por nós, cujos relatórios de auditoria e revisão, respectivamente, emitidos em 17 de julho de 2020, não continham ressalvas (continham parágrafo de ênfase quanto ao assunto discutido na seção “Ênfases - Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas”).

Em virtude da divulgação de eventos subsequentes discutidos na seção “Ênfases - Reapresentação das demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas de 30 de junho de 2020” do presente relatório, em relação àquelas anteriormente divulgadas, as citadas demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e as demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2019 foram reapresentadas, cujos relatórios de auditoria e revisão, respectivamente sem modificações e com parágrafo de ênfase quanto ao reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas, foram emitidos em 24 de agosto de 2020.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras intermediárias ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras intermediárias livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras intermediárias, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras intermediárias.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras intermediárias.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional;

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras intermediárias, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras intermediárias do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que alguma lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as conseqüências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 24 de agosto de 2020



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 Ltda.

Balancos patrimoniais individuais e consolidados em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019

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

	Notas	Controladora		Consolidado	
		30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Ativo					
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	15.340	2.158	238.204	158.928
Contas a receber	5	779	-	141.244	94.112
Imóveis a comercializar	6	-	-	478.701	396.464
Tributos a recuperar	-	2.830	3.042	4.581	4.418
Outros créditos	-	187	122	7.932	5.400
Total do ativo circulante		19.136	5.322	870.662	659.322
Ativo não circulante					
Contas a receber	5	-	-	14.200	6.869
Imóveis a comercializar	6	856	463	2.469	19.172
Partes relacionadas	7	131.824	167.437	-	-
Investimentos	8	442.327	359.909	-	-
Ativos de direito de uso	9	1.696	-	2.698	-
Imobilizado	-	1.580	1.111	5.969	8.173
Total do ativo não circulante		578.283	528.920	25.336	34.214
Total do ativo		597.419	534.242	895.998	693.536

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

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Balancos patrimoniais individuais e consolidados em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019

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

	Notas	PASSIVO			
		Controladora		Consolidado	
		30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Passivo circulante					
Empréstimos e financiamentos	10	30.035	30.059	30.035	31.736
Fornecedores	11	1.263	589	27.803	19.153
Credores a pagar por aquisição de imóveis	12	-	-	21.100	19.757
Obrigações trabalhistas e sociais	-	4.430	6.276	9.726	9.851
Obrigações tributárias	-	45	45	5.673	5.053
Adiantamentos de clientes	13	-	180	32.262	29.511
Impostos e contribuições diferidos	15	-	-	5.351	4.148
Partes relacionadas	7	355.776	338.961	15.585	6.163
Provisão para garantia	-	3.145	3.562	3.145	3.562
Provisão para distratos	-	-	-	1.384	1.658
Direito de uso de aluguel a pagar	-	789	-	1.101	-
Total do passivo circulante		395.483	379.672	153.165	130.592
Passivo não circulante					
Empréstimos e financiamentos	10	-	-	322.397	208.647
Fornecedores	11	-	-	-	-
Credores a pagar por aquisição de imóveis	12	-	-	251.325	229.674
Provisão para garantia	-	9.492	7.692	9.492	7.692
Impostos e contribuições diferidos	15	-	-	590	852
Partes relacionadas	7	4.898	13.776	4.898	13.776
Outros débitos com terceiros - SCP's	16	-	-	6.063	5.134
Provisão para contingências	14	-	-	1.145	1.245
Provisões para perdas em investimentos	8	41.396	37.205	-	-
Direito de uso de aluguel a pagar	-	908	-	1.681	-
Total do passivo não circulante		56.694	58.673	597.591	467.020
Patrimônio líquido	18				
Capital social	10	10	10	10	10
Reserva de capital		(14.980)	(14.980)	(14.980)	(14.980)
Reservas de lucros		160.212	110.867	160.212	110.867
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores		145.242	95.897	145.242	95.897
Participação de acionistas não controladores		-	-	-	27
Total do patrimônio líquido		145.242	95.897	145.242	95.924
Total do passivo e patrimônio líquido		597.419	534.242	895.998	693.536

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

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário Ltda.
Demonstrações dos resultados abrangentes individuais e consolidados
para os períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2020 e 2019

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

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2020 a 30/06/2020	01/04/2020 a 30/06/2020 (Revisado)	01/01/2019 a 30/06/2019 (Revisado)	01/04/2019 a 30/06/2019 (Revisado)
Lucro líquido do período	49.345	28.950	43.637	28.947
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente total do período	49.345	28.950	43.637	28.947
Atribuível a:				
Acionistas controladores	49.345	28.950	43.631	28.950
Acionistas não controladores	-	-	6	(3)
Resultado abrangente total do período	49.345	28.950	43.637	28.947

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

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de seis meses findo em 30 de junho de 2020

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

	Notas	Reserva de lucros					Patrimônio líquido consolidado	
		Capital social	Transação de capital	Retenção de lucros	Lucros acumulados	Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores		Participação dos acionistas não controladores
Saldos em 31 dezembro de 2018		10	(14.791)	83.643	-	68.862	14	68.876
Lucro líquido do exercício		-	-	-	102.224	102.224	13	102.237
Destinações:								
Ganho (perda) na transação entre sócios	8	-	(189)	-	-	(189)	-	(189)
Distribuição de lucros declarada	18.e	-	-	-	(75.000)	(75.000)	-	(75.000)
Retenção de lucros		-	-	27.224	(27.224)	-	-	-
Saldos em 31 dezembro de 2019		10	(14.980)	110.867	-	95.887	27	95.924
Lucro líquido do período		-	-	-	49.345	49.345	(27)	49.318
Destinações:								
Retenção de lucros		-	-	49.345	(49.345)	-	-	-
Saldos em 30 de junho de 2020		10	(14.980)	160.212	-	145.242	-	145.242

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

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidados para os períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2020 e 2019

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	30/06/2019 (Revisado)	30/06/2020	30/06/2019 (Revisado)
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Resultado antes da contribuição social e imposto de renda	49.358	43.775	57.486	50.592
Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com				
recursos provenientes de atividades operacionais:				
Depreciação e amortização	471	39	8.201	5.506
Resultado de equivalência patrimonial	(75.627)	(62.746)	-	-
Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	551	960	551	1.350
Impostos de recolhimentos diferidos	-	-	941	1.967
Provisão para distratos	-	-	3.102	(235)
Provisão para perda esperada para risco de crédito	-	-	1.066	(1.053)
Ajuste a valor presente	-	-	(867)	(995)
Provisão para garantia	1.383	2.515	1.383	2.514
Provisão para contingências	-	-	(60)	145
Redução (aumento) nos ativos:				
Contas a receber	(779)	-	(58.038)	(8.679)
Imóveis a comercializar	(393)	(658)	(55.997)	(4.291)
Tributos a recuperar	212	-	(163)	(1.467)
Outros créditos	(65)	(48)	(2.532)	747
Aumento (redução) nos passivos:				
Fornecedores	674	389	8.650	5.974
Cretores a pagar por aquisição de imóveis	-	-	22.994	8.642
Obrigações sociais e tributárias	(1.829)	(2.634)	692	(1.902)
Adiantamentos de clientes	(180)	-	2.751	(6.599)
Pagamentos de contingências	-	-	(40)	(145)
Direito de uso de aluguel a pagar	(401)	-	(446)	-
Outros débitos com terceiros - SCP's	-	-	929	(543)
Pagamentos dos tributos de IRPJ e CSLL	(30)	(372)	(8.338)	(6.748)
Caixa líquido proveniente das (utilizado nas) atividades operacionais	(26.655)	(18.780)	(17.735)	44.780
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Adição de investimentos	(2.600)	-	(27)	-
Acréscimo/baixa do imobilizado	(538)	(84)	(5.467)	(7.139)
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	(3.138)	(84)	(5.494)	(7.139)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Dividendos pagos	-	(50.000)	-	(50.000)
Partes relacionadas	43.550	43.096	544	(10.731)
Pagamentos de empréstimos e financiamentos	(575)	(967)	(128.444)	(156.696)
Empréstimos e financiamentos captados	-	-	230.405	147.870
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	42.975	(7.871)	102.505	(69.557)
Aumento (redução) de Caixa e equivalentes de caixa	13.182	(26.735)	79.276	(31.916)
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	2.158	73.665	158.928	188.072
No fim do período	15.340	46.930	238.204	156.156
Aumento (redução) de Caixa e equivalentes de caixa	13.182	(26.735)	79.276	(31.916)

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

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado para os períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2020 e 2019

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	30/06/2019 (Revisado)	30/06/2020	30/06/2019 (Revisado)
Receitas				
Receita de imóveis vendidos/serviços prestados	-	1.358	404.231	346.804
(-) Deduções de vendas	(7)	(171)	(8.694)	(8.365)
	(7)	1.187	395.537	338.439
Insumos adquiridos de terceiros				
Custo de imóveis vendidos/serviços prestados	-	-	(248.446)	(227.328)
Serviços de terceiros	(8.508)	(3.642)	(14.270)	(9.157)
Outras receitas (despesas) operacionais	(2.902)	(4.255)	(27.103)	(20.303)
	(11.410)	(7.897)	(289.819)	(256.788)
Valor adicionado bruto	(11.417)	(6.710)	105.718	81.651
Retenções				
Depreciações e amortizações	(471)	(39)	(607)	(39)
Valor líquido produzido pela entidade	(11.888)	(6.749)	105.111	81.612
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	75.627	62.746	-	-
Receitas financeiras	196	2.227	7.550	3.423
	75.823	64.973	7.550	3.423
Valor adicionado total a distribuir	63.935	58.224	112.661	85.035
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal e encargos				
Remuneração direta	10.493	11.414	25.620	20.778
Benefícios	1.034	1.305	1.212	1.370
FGTS	623	580	1.320	1.087
Impostos, taxas e contribuições				
Tributos federais	247	307	22.517	17.176
Tributos municipais	-	68	24	68
Outros impostos, taxas e contribuições	234	230	241	230
Remuneração de capital de terceiros				
Juros e encargos financeiros	1.735	-	11.995	-
Aluguéis	224	689	387	689
Remuneração de capital próprio				
Dividendos distribuídos	-	50.000	-	50.000
Participação de acionistas não controladores	-	-	-	6
Lucros retidos	49.345	(6.369)	49.345	(6.369)
	63.935	58.224	112.661	85.035

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 (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”) anteriormente denominada Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário Ltda., 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, 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 para o segmento de baixa renda – 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.

a) Impacto do Covid-19

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. Vide maiores detalhes na Nota Explicativa nº 28.

A Companhia realizou as análises dos impactos do COVID-19 na data de aprovação dessas demonstrações financeiras 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 financeiras 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 as mesmas 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 financeiras 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 financeiras intermediárias ou demonstrações financeiras anuais quando forem substancialmente conhecidos.

Vide maiores detalhes sobre esse assunto na Nota Explicativa nº 28.

2. Apresentação das demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas e as principais políticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras intermediárias individuais foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). As demonstrações financeiras intermediárias consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (“*International Financial Reporting Standards – IFRS*”), emitidas pelo *International Accounting Standard Board – IASB*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.13, em linha com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A Administração da Companhia declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

As demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas 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 demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas.

Em 24 de agosto de 2020, a Administração da Companhia aprovou a emissão das demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas e autorizou sua divulgação.

2.2. Base de elaboração

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

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

2.3. Base de consolidação e investimentos em controladas

As demonstrações financeiras 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 financeiras 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 financeiras intermediárias de controladas são incluídas nas demonstrações financeiras 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.

2.4. Moeda funcional

As demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional da Controladora e suas investidas.

As demonstrações financeiras intermediárias de cada controlada incluída na consolidação da Companhia e aquelas utilizadas como base para avaliação dos investimentos pelo método de equivalência patrimonial são preparadas usando-se a moeda funcional de cada entidade. A moeda funcional de uma entidade é a moeda do ambiente econômico primário em que ela opera.

Ao definir a moeda funcional de cada uma de suas controladas, a Administração considerou qual a moeda que influencia significativamente o preço de venda de seus produtos e serviços, e a moeda na qual a maior parte do custo dos seus insumos de produção é pago ou incorrido.

2.5. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras intermediárias.

As principais premissas relativas às fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data das demonstrações financeiras intermediárias, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidos a seguir:

a) Custos orçados dos empreendimentos

São regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados de acordo com o método contábil mencionado na Nota Explicativa nº 3.13.

b) Tributos e demandas administrativas ou judiciais

A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal de seus negócios a fiscalizações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia e suas controladas, podem ser adversamente afetados, independente do respectivo resultado final. Com base na sua melhor avaliação e estimativa, suportada por seus consultores jurídicos, a Companhia avalia a necessidade de reconhecimento de provisão.

c) Valor justo de instrumentos financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados, como por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

d) Provisão para perda esperada de crédito e distratos

A Administração realiza análises periódicas, a fim de identificar se existem evidências objetivas que indiquem que os benefícios econômicos associados à receita apropriada poderão não fluir para a entidade. Exemplos: **(a)** atrasos no pagamento das parcelas; **(b)** condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, as respectivas provisões são registradas, sendo que o modelo adotado pela Companhia para perda esperada é a abordagem simplificada.

e) Provisão para redução ao valor recuperável

A Companhia avalia eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do valor recuperável dos ativos com vida útil definida. Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas podem levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em exercícios futuros. Os principais grupos de contas sujeitas à avaliação de recuperabilidade são: imóveis a comercializar, investimentos e imobilizado.

f) Provisões para garantia

A Companhia presta garantias para cobrir gastos com reparos em imóveis relativos aos problemas técnicos de construção que possam surgir nos empreendimentos imobiliários vendidos, limitadas ao período contratual em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento. Componentes contratados de terceiros, que possuem garantia própria, não compõem a provisão de garantia da Companhia. A provisão para garantia sobre os imóveis vendidos é constituída à medida que os custos de unidades vendidas incorrem, sendo calculada considerando a melhor estimativa para fazer frente aos desembolsos futuros dessa natureza, levando em consideração a base histórica de gastos incorridos.

g) Impostos

A Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias e ambientais. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco, o resultado final dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

3. Principais práticas contábeis

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem substancialmente depósitos à vista e certificados de depósitos bancários, denominados em moeda corrente, com alto índice de liquidez de mercado e vencimentos contratuais não superiores a 90 dias e para os quais inexistem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato, junto ao emissor do instrumento.

3.2. Instrumentos financeiros

(a) Ativos financeiros não derivativos – classificação e mensuração

A Companhia classifica ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado, ao Valor Justo por meio de Outros Resultados Abrangentes (VJORA) e ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR). Essa classificação tem como base as características dos fluxos de caixas contratuais e o modelo de negócios para gerir o ativo da entidade, ou pode ser designado no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado de forma irrevogável.

A Companhia mensura os ativos financeiros a custo amortizado quando: os fluxos de caixas contratuais serão mantidos até o final e que seu objetivo é tão somente do recebimento de principal e juros sobre o principal em datas específicas, para mensuração é utilizado o método da taxa efetiva de juros.

(b) Passivos financeiros não derivativos – classificação e mensuração

A Companhia classifica passivos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: passivos financeiros mensurados ao custo amortizado ou pelo valor justo por meio do resultado.

Um passivo financeiro é classificado e mensurado inicialmente pelo valor justo deduzido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos.

Os instrumentos financeiros são reconhecidos conforme descritos a seguir:

(i) Ativos e passivos financeiros não derivativos – reconhecimento e desreconhecimento

A Companhia reconhece os empréstimos, recebíveis e instrumentos de dívida inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos na data da negociação quando a Companhia se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Qualquer participação que seja criada ou retida pela Companhia em tais ativos financeiros transferidos, é reconhecida como um ativo ou passivo separado.

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada (por pagamento ou contratualmente), cancelada ou expirada.

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

(ii) Instrumentos financeiros derivativos, incluindo contabilidade de *hedge*

Em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019, a Companhia e suas controladas não possuíam transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

3.3. Contas a receber de clientes

Registradas de acordo com os valores contratuais, acrescidos de atualização monetária e juros incorridos, quando aplicável, em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste, líquidos de potenciais distratos, perdas esperadas de crédito e de ajuste a valor presente, levando-se em consideração os procedimentos descritos na Nota Explicativa nº 3.13. A provisão para risco de crédito segue o modelo de perda esperada e foi estabelecida mediante as políticas internas da Companhia na qual considera-se diferentes percentuais de perdas históricas que poderiam ocorrer na cobrança desses créditos, as condições atuais e as premissas sobre as condições econômicas-futuras ao longo da vida esperada dos recebíveis.

3.4. Imóveis a comercializar

Os imóveis prontos e a comercializar, e os em construção, são demonstrados ao custo de formação, que não excede o seu valor líquido realizável.

O custo de formação compreende o custo de aquisição de terrenos (que inclui operação de permuta física avaliado ao valor justo), gastos necessários para aprovação do empreendimento com as autoridades governamentais, gastos com incorporação, gastos de construção relacionados com materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, e compreende também o custo financeiro incorrido durante o exercício de construção, até a finalização da obra.

Para as permutas de terrenos, com a entrega de apartamentos a construir ("permuta física"), o valor do terreno adquirido pela Companhia e por suas controladas é mensurado com base no valor justo ("VGV") das unidades imobiliárias a serem entregues e é registrado como imóveis a comercializar de terrenos, em contrapartida de adiantamento de clientes no passivo, no momento da assunção dos riscos e definição do projeto de comercialização. Prevaecem para estas transações os mesmos critérios de apropriação aplicados para o resultado de incorporação imobiliária em seu todo. Nesse caso, não há reavaliação dos valores subsequentemente. No caso de permuta de terrenos, com valor financeiro a ser pago pela Companhia ("permuta financeira"), o valor do terreno adquirido pela Companhia e por suas controladas é mensurado ao valor justo negociado entre as partes, e atualizado de acordo com as cláusulas contratuais, com os efeitos subsequentes reconhecidos no resultado.

A classificação entre o circulante e o não circulante é realizada com base na expectativa do lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente.

3.5. Investimentos

A valorização dos investimentos na data de encerramento das demonstrações financeiras intermediárias, e dos efeitos sobre o resultado do exercício, é realizada usando método de equivalência patrimonial.

3.6. Imobilizado

O imobilizado é registrado pelo custo de aquisição, líquido das depreciações registradas pelo método linear, considerando as respectivas taxas calculadas de acordo com a vida útil estimada. Os estandes de vendas, são registrados pelos gastos com a construção apenas quando a vida útil estimada é superior a 12 meses, e são depreciados de acordo com a sua vida útil estimada.

Um item do imobilizado é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos-futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Quaisquer ganhos ou perdas na venda ou baixa de um item do imobilizado são determinados pela diferença entre os valores recebidos na venda e o valor contábil do ativo e são reconhecidos no resultado.

Anualmente as taxas de depreciação são revisadas para adequá-las à vida útil.

3.7. Provisão para riscos e obrigações legais

A provisão para riscos legais é reconhecida quando a Companhia e suas controladas têm uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os riscos cuja probabilidade de perda seja avaliada como possível são apenas divulgados em Nota Explicativa. Os demais riscos referentes às demandas judiciais e administrativas, com probabilidade de perda remota não são provisionados nem divulgados.

3.8. Credores a pagar por aquisição de imóveis e adiantamentos de clientes

Nas operações de aquisições de imóveis, os compromissos podem ser assumidos para pagamento em espécie, classificados como credores a pagar por aquisição de terrenos, ou, com a entrega de futuras unidades imobiliárias, classificados como adiantamentos de clientes – permuta.

As contas a pagar por aquisição de terrenos são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais e são apresentadas acrescidas dos encargos financeiros incorridos, quando aplicável, e das respectivas baixas pela liquidação dessas obrigações. Determinados terrenos foram adquiridos através de permuta física, formalizados através de contratos de SCP e com pagamento correspondente ao recebimento de um percentual do VGV do respectivo empreendimento. As obrigações pela aquisição de imóveis mediante as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias a construir são registradas ao seu valor justo e apresentadas como adiantamento de clientes – permuta. O registro da operação de permuta é efetuado somente quando da definição do projeto a ser viabilizado e os valores são demonstrados ao seu valor justo de realização. O reconhecimento da receita ao resultado é realizado na rubrica de “vendas de imóveis” pelos mesmos critérios da Nota Explicativa nº 3.13.

Adiantamento de clientes referem-se aos recebimentos por venda de imóveis, superiores ao reconhecimento das receitas conforme a prática contábil descrita na Nota Explicativa nº 3.13.

3.9. Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

Os ativos são reconhecidos nas demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas quando os recursos advêm de eventos passados, e que a entidade tenha controle e certeza de que seus benefícios econômicos-futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Os passivos são reconhecidos quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação for provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

3.10. Imposto de renda e contribuição social correntes

O imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber/compensar esperado sobre o lucro tributável do exercício.

O imposto de renda (25%) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) (9%) são calculados observando-se suas alíquotas nominais, que conjuntamente, totalizam 34%.

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda e contribuição social é baseada no lucro estimado apurado à razão de 8% e 12% sobre as receitas brutas, respectivamente, sobre o qual se aplica às alíquotas nominais do respectivo imposto e contribuição.

Conforme facultado pela legislação, a incorporação de alguns empreendimentos estão submetidas ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens, direitos e obrigações a ela vinculados, estão apartados do patrimônio do incorporador e constituem patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Adicionalmente, certas controladas efetuaram a opção irrevogável pelo Regime Especial de Tributação (RET), segundo o qual o imposto de renda e contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% também considerando PIS e Cofins sobre as receitas).

3.11. Impostos e contribuições diferidos

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são gerados por diferenças temporárias da data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis.

O imposto de renda, a contribuição social, o Programa de Integração Social (PIS) e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (Cofins), com recolhimentos diferidos, são reconhecidos no passivo circulante e não circulante, conforme expectativa de recebimento das parcelas previstas nos contratos de compra e venda.

O saldo referente ao recolhimento diferido refere-se à diferença entre o reconhecimento do saldo a pagar pelo critério societário, descrito na Nota Explicativa nº 3.13, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

3.12. Ajuste a valor presente de contas a receber

O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber de unidades não concluídas, considerando o prazo estimado até a entrega das chaves, utilizando a maior taxa entre a taxa média de remuneração de títulos públicos (NTN-B) e a taxa média de captação praticada pela Companhia, sem inflação, para os financiamentos obtidos.

O ajuste a valor presente da rubrica "Contas a receber" é registrado no resultado na rubrica "Receita líquida". A reversão do ajuste a valor presente é reconhecida na mesma rubrica.

3.13. Reconhecimento da receita com venda de imóveis e com a prestação de serviços

i) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

a) Nas vendas de unidades concluídas

Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida quando a venda é efetivada (transferência de riscos e benefícios), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.

b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

A Companhia e suas controladas adotaram a NBC TG 47 (IFRS 15) – "Receitas de Contratos com Clientes", a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção da NBC TG 47 e referido ofício circular para a Companhia.

De acordo com a NBC TG 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas "obrigações de performance contratuais".

Ainda de acordo com essa norma, a receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: **1)** identificação do contrato; **2)** identificação das obrigações de desempenho; **3)** determinação do preço da transação; **4)** alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; **5)** reconhecimento da receita.

A Companhia contabiliza os efeitos dos contratos somente quando: **(i)** as partes aprovam o contrato; **(ii)** puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; **(iii)** o contrato possuir substância comercial; e **(iv)** for provável o recebimento da contraprestação que a Companhia tem direito.

O modelo de negócios da Companhia é predominantemente baseado em contratos de compra e venda de imóveis classificados como tipo 2 com "financiamento na planta", geralmente voltado à baixa renda. Nessa modalidade, o cliente assina "contrato de compra e venda de imóvel na planta" com a incorporadora, bem como já assina a escritura do imóvel pela fração ideal, já prevendo as condições de pagamento, conforme seguem:

- (i)** Pagamentos direto à incorporadora;
- (ii)** Financiamento bancário;
- (iii)** Recursos provenientes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);
- (iv)** Eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo.

Os valores pagos diretamente à incorporadora (item (i) acima) representam aproximadamente de 5 a 10% do valor do imóvel, sendo o restante do valor proveniente de financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios (itens de **(ii)** a **(iv)** acima). Em seguida, o cliente firma contrato de financiamento bancário ("contrato particular, com caráter de escritura pública") com instituição financeira, contemplando os valores do financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo. A liberação destes recursos fica condicionada ao andamento das obras, de acordo com o percentual atestado no Relatório de Acompanhamento Físico da Obra, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado pela instituição financeira. Este acompanhamento, para fins de liberação das parcelas, é efetuado pela área de engenharia da instituição financeira. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade do imóvel é transferida para o cliente, sendo fiduciariamente alienado à respectiva instituição financeira.

Com isso, nas vendas de unidades não concluídas, são adotados os seguintes procedimentos para reconhecimento do resultado:

- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de "POC", "percentual de execução ou percentual de conclusão" de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica "Imóveis a comercializar";
- As receitas de vendas apuradas, conforme o item anterior, mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos;

- As receitas são reconhecidas a partir do momento em que o empreendimento imobiliário lançado não mais estiver sob os efeitos de cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação;
- Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios "*pro rata temporis*";
- Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes às contas a pagar por aquisição de terrenos e às operações de financiamento imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido na rubrica de imóveis a comercializar e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados; os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;
- As despesas comerciais inerentes à atividade de comercialização são qualificadas como incorridas à medida que ocorre a veiculação e aplicação ou conforme o regime de competência;
- A provisão para garantia é constituída em contrapartida do resultado (custo), à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento;
- Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas e custos ou a extensão do prazo para a conclusão dos empreendimentos imobiliários, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no exercício que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram as revisões.

c) Provisão para distratos

Nos distratos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A reversão do custo aumenta os estoques de imóveis a comercializar. A Companhia também reconhece, por efeito do distrato, o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado. A Companhia efetua a provisão para distratos, quando em sua análise é identificada incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade. Estes ajustamentos vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida.

ii) Receita com prestação de serviços

A receita com prestação de serviços corresponde à taxa de administração técnica de construção, sendo reconhecida na medida que os serviços são prestados.

3.14. Avaliação do valor recuperável de ativos

A Administração revisa, no mínimo anualmente, o valor contábil líquido dos principais ativos (imóveis a comercializar, investimentos e o imobilizado), com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável.

Com base na avaliação da Administração sobre a recuperabilidade do saldo de imóveis a comercializar, não foram identificados indicadores de perdas no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 e exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

3.15. Receitas e despesas financeiras

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, ganhos na alienação de ativos financeiros disponíveis para venda e variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado. A receita de juros é reconhecida no resultado, por meio do método dos juros efetivos.

As despesas financeiras abrangem despesas com juros sobre empréstimos, ajustes de desconto a valor presente das provisões e contraprestação contingente, perdas em alienação de ativos disponíveis para venda, variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado e perdas por redução ao valor recuperável (“*impairment*”) reconhecidas nos ativos financeiros (exceto recebíveis). Custos de empréstimos que não são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável são mensurados no resultado por meio do método de juros efetivos.

3.16. Informação por segmento

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.

3.17. Benefícios a empregados

Os salários e benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, as remunerações fixas (salários, INSS, FGTS, férias, 13º salário, entre outros) e remunerações variáveis, tais como as participações nos lucros e gratificações.

Esses benefícios são registrados no resultado do exercício à medida que são incorridos.

A Companhia e suas controladas não mantêm planos de previdência privada ou plano de aposentadoria, bem como plano de remuneração baseada em ações.

3.18. Lucro básico e diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do período atribuível aos acionistas da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo período, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento ocorridos no exercício ou nos eventos subsequentes na preparação das demonstrações financeiras intermediárias.

Em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019, a Companhia não possui instrumentos que influenciam o cálculo do lucro diluído. Portanto, no citado período o lucro diluído por ação é igual ao valor do lucro básico por ação conforme apresentado na Nota Explicativa nº 18 (d).

3.19. Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

A Companhia elaborou as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA) individuais e consolidadas, nos termos do Pronunciamento Técnico NBC TG 09 – “Demonstração do Valor Adicionado”, as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas conforme é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicável às Companhias abertas, enquanto que para IFRS representam informação financeira adicional, requeridas como parte das demonstrações financeiras intermediárias tomadas em conjunto. A DVA tem o objetivo de demonstrar o valor da riqueza gerada pela Companhia e suas controladas, a sua distribuição entre os elementos que contribuíram para a geração dessa riqueza, tais como empregados, financiadores, acionistas, governo e outros, bem como a parcela da riqueza não distribuída.

3.20. Sociedade em Contas de Participação (SCP)

Para viabilização dos projetos imobiliários, a Companhia firmou acordos com parceiros empreendedores em alguns negócios, os quais são denominados como sócios participantes, de acordo com o Art. 991 do Código Civil. As obrigações com os parceiros são constituídas pelos valores aportados pelos mesmos, somados aos resultados acumulados que lhes competem nos respectivos empreendimentos. As obrigações serão liquidadas na medida em que ocorrer a distribuição de lucros nos empreendimentos imobiliários. Nesses acordos a Companhia figura como o sócio ostensivo, sendo o responsável legalmente pelos riscos e obrigações do empreendimento imobiliário conforme previsto na Lei. Logo, todos os ativos e passivos relacionados a estes acordos são apresentados integralmente nas demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Companhia.

3.21. Novas normas, alterações e interpretações

a) Arrendamentos

A Norma NBC TG 06 (R2) – “Operações de arrendamento mercantil”, emitida pelo Conselho Federal de Contabilidade é equivalente à norma internacional IFRS 16 – *Leases*, emitida em janeiro de 2016 em substituição à versão anterior da referida norma (NBC TG 06 (R1), equivalente à norma internacional IAS 17. A NBC TG 06 (R2) estabelece os princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de operações de arrendamento mercantil e exige que os arrendatários contabilizem todos os arrendamentos conforme um único modelo de balanço patrimonial, similar à contabilização de arrendamentos financeiros nos moldes da NBC TG 06 (R1). A norma inclui duas isenções de reconhecimento para os arrendatários – arrendamentos de ativos de “baixo valor” (por exemplo, computadores pessoais) e arrendamentos de curto prazo (ou seja, arrendamentos com prazo de 12 meses ou menos). Na data de início de um arrendamento, o arrendatário reconhece um passivo para efetuar os pagamentos (um passivo de arrendamento) e um ativo representando o direito de usar o ativo objeto durante o prazo do arrendamento (um ativo de direito de uso). Os arrendatários devem reconhecer separadamente as despesas com juros sobre o passivo de arrendamento e a despesa de depreciação do ativo de direito de uso.

Os arrendatários também devem reavaliar o passivo do arrendamento na ocorrência de determinados eventos (por exemplo, uma mudança no prazo do arrendamento, uma mudança nos pagamentos futuros do arrendamento como resultado da alteração de um índice ou taxa usada para determinar tais pagamentos). Em geral, o arrendatário reconhecerá o valor de reavaliação de arrendamentos a pagar como um ajuste ao ativo de direito de uso.

Não há alteração substancial na contabilização dos arrendadores com base na NBC TG 06 (R2) em relação à contabilização atual de acordo com a NBC TG 06 (R1). Os arrendadores continuarão a classificar todos os arrendamentos de acordo com o mesmo princípio de classificação da NBC TG 06 (R1), distinguindo entre dois tipos de arrendamento: operacionais e financeiros.

O impacto da aplicação da norma nas demonstrações financeiras intermediárias está concentrado em reconhecimento de ativos e passivos por seus arrendamentos operacionais de equipamentos, instalações e locação de imóveis, sendo substituída a despesa linear de arrendamento operacional por um custo de depreciação de ativos de direito de uso e despesa de juros sobre obrigações de arrendamento.

A NBC TG 06 (R2) também exige que os arrendatários e os arrendadores façam divulgações mais abrangentes do que as previstas na norma anterior.

Transição para a norma NBC TG 06 (R2)

A Companhia adotou a norma NBC TG 06 (R2) a partir de 1º de janeiro de 2020 (em virtude da inexistência de operações relevantes anteriores), considerando que o arrendatário pode optar pela adoção da norma utilizando a abordagem retrospectiva completa ou uma abordagem retrospectiva modificada. As provisões transitórias da norma permitem determinadas isenções. A Companhia adotou a NBC TG 06 de acordo com a abordagem retrospectiva com efeito cumulativo na data da adoção inicial (isto é, a partir de 1º de janeiro de 2020, considerando o direito de uso igual ao passivo de arrendamento na data de adoção inicial), não havendo reapresentação de informação comparativa.

A Companhia optou por aplicar à norma aos contratos que foram identificados como arrendamentos de acordo com a norma anterior. Portanto, a Companhia não aplicou a norma à contratos que não tenham sido previamente identificados como contendo um arrendamento aplicando a NBC TG 06 (R1)/IAS 17 e o IFRIC 4.

A Companhia optou por utilizar as isenções propostas pela norma sobre contratos de arrendamentos 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.

Os impactos da adoção da norma estão sendo refletidos nas demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas em 30 de junho de 2020, cujo efeito inicial em 1º de janeiro de 2020 foi o reconhecimento de direito de uso e passivo de arrendamento no montante de R\$2.098 na controladora e R\$3.228 no consolidado.

A Companhia classificou os contratos de aluguéis dos imóveis onde está localizada a sua sede (e outros imóveis utilizados para estandes de vendas e controladas) como arrendamentos de acordo com a norma. Os passivos foram mensurados ao valor presente dos pagamentos de arrendamentos remanescentes descontados por meio da taxa de empréstimo incremental de 8,3% ao ano em 1º de janeiro de 2020, obtida junto aos principais bancos nos quais a Companhia possui relacionamento, cuja adoção inicial está demonstrada no quadro a seguir:

	Controladora 01/01/2020	Consolidado 01/01/2020
Ativo		
Ativos de direito de uso	2.098	3.228
Não circulante	2.098	3.228
Passivo		
Arrendamentos a pagar – circulante	755	1.174
Arrendamentos a pagar - não circulante	1.343	2.054
Total	2.098	3.228

Os montantes reconhecidos na demonstração dos resultados do período findo em 30 de junho de 2020 são como segue (individual e consolidado):

	Controladora 30/06/2020	Consolidado 30/06/2020
Depreciação (despesas administrativas)	(402)	(530)
Juros de direito de uso (reconhecidos como despesas financeiras)	181	340

INBC TG 22 – “Incerteza sobre Tratamento de Tributos sobre o Lucro (IFRIC 23)”

A Interpretação trata da contabilização dos tributos nos casos em que os tratamentos tributários envolvem incertezas que afetam a aplicação da IAS 12 (NBC TG 32) e não se aplica aos tributos fora do âmbito da IAS 12 nem inclui especificamente os requisitos referentes aos juros e multas associados aos tratamentos tributários incertos. A Interpretação aborda especificamente o seguinte: (i) se a empresa considera tratamentos tributários incertos separadamente; (ii) as suposições que a empresa faz em relação ao exame dos tratamentos tributários pelas autoridades fiscais; (iii) como a empresa determina o lucro real (prejuízo fiscal), bases de cálculo, prejuízos fiscais não utilizados, créditos tributários extemporâneos e alíquotas de imposto; (iv) como a empresa considera as mudanças de fatos e circunstâncias.

A interpretação foi adotada pela Companhia a partir de 1ª de janeiro de 2019. No melhor entendimento da Administração a aplicação da interpretação não trouxe impactos às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019 e demonstrações financeiras intermediárias da Companhia para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2020, uma vez que os principais tratamentos dos tributos são considerados pela Administração – com suporte dos seus consultores jurídicos – como provável de serem aceitos pelas autoridades tributárias.

b) Novas normas e interpretações ainda não efetivas:

Outras normas e interpretações, relacionadas a seguir, foram alteradas e se tornarão efetivas para exercícios iniciados a partir de 1ª de janeiro de 2020:

- Alterações nas referências à estrutura conceitual nas normas IFRS;
- Definição de um negócio (alterações à NBC TG 15/IFRS 3);
- Definição de materialidade (emendas à NBC TG 26/IAS 1 e NBC TG 23/IAS 8).

Na avaliação da Administração, tais alterações não deverão ter impacto significativo às demonstrações financeiras anuais e informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2020</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>30/06/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Caixa	39	40	39	42
Bancos	453	194	80.597	63.414
Aplicações financeiras (a)	14.848	1.924	157.568	95.472
Total	15.340	2.158	238.204	158.928

- (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 98% a 100% do CDI. A Administração utilizará os recursos em suas operações de curto prazo.

5. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Unidades em construção	-	-	157.206	98.470
Unidades concluídas	-	-	14.388	15.865
Prestação de serviços	779	-	779	-
Provisão de distratos	-	-	(8.976)	(5.600)
Perda Esperada com Crédito (PEC)	-	-	(4.152)	(3.086)
Ajuste a valor presente	-	-	(3.801)	(4.668)
Total	779	-	155.444	100.981
Circulante	779	-	141.244	94.112
Não circulante	-	-	14.200	6.869

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 AVP no resultado consolidado foi uma despesa de R\$867 no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 (despesa de R\$40 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e despesa de R\$995 para o período de seis meses findo em 30 de junho e 2019), e a taxa de desconto utilizada foi de 5,21% a.a. em 30 de junho de 2020 (4,52% em junho de 2019 e 4,61% a.a. em 31 de dezembro de 2019).

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Vencidas				
Até 60 dias	-	-	1.303	5.319
De 61 a 90 dias	-	-	1.866	2.325
De 91 a 180 dias	-	-	1.018	3.180
Acima de 180 dias	-	-	2.996	2.099
Subtotal	-	-	7.183	12.923
A vencer				
Até 01 ano	779	-	150.990	94.704
Acima de 01 a 03 anos	-	-	14.200	6.708
Subtotal	779	-	165.190	101.412
Total vencidas e a vencer	779	-	172.373	114.335
PEC (Perda esperada com crédito) e ajuste a valor presente				
Perda esperada com crédito	-	-	(4.152)	(3.086)
Provisão para distrato	-	-	(8.976)	(5.600)
Ajuste a valor presente	-	-	(3.801)	(4.668)
Total	-	-	(16.929)	(13.354)
Total	779	-	155.444	100.981

A movimentação das perdas esperadas com créditos e da provisão para distratos no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 e exercício findos em 31 de dezembro de 2019, está assim representada:

Movimentação da provisão para distratos

	Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019
Saldo inicial	(5.600)	(1.998)
Adições	(3.376)	(3.602)
Saldo final	(8.976)	(5.600)

Movimentação das perdas esperadas com créditos

	Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019
Saldo inicial	(3.086)	(2.352)
Adições	(1.066)	(734)
Saldo final	(4.152)	(3.086)

6. Imóveis a comercializar

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Imóveis concluídos	-	-	1.175	1.470
Imóveis em construção	-	-	212.097	156.386
Terrenos para futuras incorporações	-	-	192.767	177.979
Adiantamento a fornecedores	856	463	62.802	71.891
Provisão para distratos	-	-	6.222	4.588
Juros capitalizados	-	-	6.107	3.322
Total	856	463	481.170	415.636
Circulante	-	-	478.701	396.464
Não circulante	856	463	2.469	19.172

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 findo em 30 de junho de 2020 e exercício findo em 31 de dezembro de 2019, está demonstrada como segue:

	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2019 (Revisado)	31/12/2018
Saldo inicial	3.322	1.632	1.632	447
Encargos financeiros apropriados aos custos dos imóveis (Nota explicativa nº 20)	(6.752)	(14.051)	(7.404)	(7.753)
Encargos financeiros capitalizados (Nota explicativa nº 10) (i)	9.537	15.741	8.197	8.938
Total	6.107	3.322	2.425	1.632

(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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Ativo				
Conta corrente e mútuos (a)	131.824	167.437	-	-
Não circulante	131.824	167.437	-	-
Passivo				
Conta corrente e mútuos (a)	340.191	332.798	-	-
Outras contas a pagar com partes relacionadas (b)	20.483	19.939	20.483	19.939
Total	360.674	352.737	20.483	19.939
Circulante	355.776	338.961	15.585	6.163
Não circulante	4.898	13.776	4.898	13.776

(a) Conta corrente e mútuos com partes relacionadas

Na condução normal dos negócios, a Companhia realiza transações financeiras com suas controladas 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	
	30/06/2020	31/12/2019
Mútuos com controladas		
Plano Cambara Empreed. Imob. Ltda.	-	11.851
Plano & Vendas Consultoria De Imóveis	28.731	25.211
Living Brotas Empreend Imob Ltda.	-	16.570
Koby Adm de Bens Ltda	1.025	-
Plano Cabreúva Empreend Imob Ltda.	5.168	6.215
Plano Laranjeira Empreend Imob Ltda.	42	-
Plano Carvalho Empreend Imob Ltda.	29.263	27.927
Plano Peroba Empreend Imob Ltda.	-	1.140
Plano Guarita Empreend Imob Ltda.	23.937	8.083
Plano Cambuí Empreend Imob Ltda.	-	4.605
Plano Coqueiro Empreend Imob Ltda.	-	1.023
Plano Magnólia Empreend Imob Ltda.	-	2.838
Plano Limeira Empreend Imob Ltda.	1.173	-
Plano Amazonas Empreed. Imob. Ltda.	-	950
Plano Danúbio Empreed. Imob. Ltda.	6.093	17.444
Plano Videira Empreed. Imob. Ltda.	-	2.677
Plano Xingu Empreed. Imob. Ltda.	10.130	5.495
Plano Tocantins Empreed. Imob. Ltda.	-	3.595
Plano Tiete Empreed. Imob. Ltda.	-	4.277
Plano Araguaia Empreed. Imob. Ltda.	1.894	4.415
Plano Iguaçú Empreed. Imob. Ltda.	9.702	8.802
Plano Paraíba Empreed. Imob. Ltda.	180	3.130
Plano Solimões Empreed. Imob. Ltda.	-	5.440
Plano Tigre Empreed. Imob. Ltda.	2.064	540
Plano Ipiranga Empreed. Imob. Ltda.	2.320	845
Plano Sena Empreed. Imob. Ltda.	544	400
Plano São Francisco Empreed. Imob. Ltda.	1.055	505
Plano Colorado Empreed. Imob. Ltda.	1.756	1.122
Plano Columbia Empreed. Imob. Ltda.	650	380
Plano Jordao Empreed. Imob. Ltda.	422	150
Plano Nilo Empreed. Imob. Ltda.	4.467	1.506
Plano Paraná Empreed. Imob. Ltda.	265	100
Plano Reno Empreed. Imob. Ltda.	95	85
Plano Aracati Empreed. Imob. Ltda.	140	1
Plano Eufrates Empreed. Imob. Ltda.	80	-
Plano Piracicaba Empreed. Imob. Ltda.	220	65
Plano Tapajós Empreed. Imob. Ltda.	273	-
Plano Tejo Empreed. Imob. Ltda.	135	50
Total	131.824	167.437

Controladora – passivo circulante

Passivo circulante	Controladora	
	30/06/2020	31/12/2019
Mútuos com controladas		
Plano Cambara Empreed. Imob. Ltda.	3.089	-
Plano Jacarandá Empreed. Imob. Ltda.	33.486	14.378
Living Brotas Empreend Imob Ltda.	37.384	56.219
Plano Videira Empreend Imob Ltda.	15.115	10.950
Plano Cabreúva Empreend Imob Ltda.	-	-
Plano Angelim Empreend Imob Ltda.	29.342	25.251
Plano Pinheiro Empreend Imob Ltda.	20.600	20.800
Plano Peroba Empreend Imob Ltda.	33.777	31.412
Plano Cambuí Empreend Imob Ltda.	48.981	31.792
Plano Coqueiro Empreend Imob Ltda.	18.409	18.933
Plano Magnólia Empreend Imob Ltda.	8.075	-
Plano Limeira Empreend Imob Ltda.	-	1.617
Plano Amazonas Empreed. Imob. Ltda.	21.108	22.328
Plano Danúbio Empreed. Imob. Ltda.	-	9.946
Plano Madeira Empreed. Imob. Ltda.	38.235	37.500
Plano Xingu Empreed. Imob. Ltda.	-	9.485
Plano Tocantins Empreed. Imob. Ltda.	6.172	7.407
Plano Tiete Empreed. Imob. Ltda.	98	-
Plano Paraíba Empreed. Imob. Ltda.	-	7.370
Plano Solimões Empreed. Imob. Ltda.	26.320	27.410
Total	340.191	332.798

(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, os 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	
	30/06/2020	31/12/2019
Plano Cambara Empreed. Imob. Ltda	3.868	3.949
Plano Jacaranda Empreed. Imob. Ltda	14.806	15.990
Plano Laranjeira Empreed. Imob. Ltda	1.809	-
Total	20.483	19.939
Circulante	15.585	6.163
Não circulante	4.898	13.776

O cronograma de vencimento dessas obrigações está demonstrado a seguir:

	Controladora e consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019
2020	4.435	6.163
2021	13.973	13.589
2022	266	187
2023 em diante	1.809	-
Total	20.483	19.939

(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\$205 em 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 da Administração foi de R\$930 (em 30 de junho de 2019 foi de R\$1.155). Essas despesas encontram-se registradas na rubrica "Remuneração de administradores" em despesas administrativas do resultado do exercício (Nota Explicativa nº 22).

(e) Outras transações com partes relacionadas

- Cessão de crédito imobiliários com a Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos, conforme descrito na Nota Explicativa nº 10.
- Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações como avaliista de crédito associativo, conforme descrito na Nota Explicativa nº 10.

8. Investimentos e provisão para perdas com investimentos

a) Composição do saldo

	Controladora	
	30/06/2020	31/12/2019
Investimentos controladas	442.327	359.909
Investimentos controladas - com passivo a descoberto (i)	(41.396)	(37.205)
Total	400.931	322.704

- (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 no período findo em 30 de junho de 2019 e exercício findo em 31 de dezembro de 2019:

	Controladora	
	30/06/2020	31/12/2019
Saldo em 1º de janeiro	322.704	168.781
Ganho (perda) na transação entre sócios (i)	-	(189)
Cessões de cotas minoritários (ii)	30	-
Adição de investimentos - compra de participações (iii)	2.570	9.434
Adição de investimentos - constituição de novas sociedades	-	50
Equivalência patrimonial - controladas	75.627	144.628
Saldo no final do período	400.931	322.704

- (i) Refere-se à perda gerada na aquisição de participação da Plano & Vendas Consultoria de Imóveis Ltda., o qual foi reconhecido no patrimônio líquido como transação de capital entre sócios.
- (ii) Em 25 de junho de 2020 o acionista minoritário Plano & Plano R2 Incorporações Ltda, realizou a cessão da totalidade de suas cotas detidas nas sociedades para a Companhia, conforme divulgado em eventos subsequentes Nota Explicativa nº 28. Dessa forma, a Companhia passou a deter 100% de participação acionária em todas as suas controladas, com exceção da Plano & Vendas Consultoria de Imóveis Ltda.
- (iii) Em 1º de março de 2020 a Companhia adquiriu a totalidade das quotas da Plano Laranjeira Empreendimentos Imobiliários. Ltda. e da Koby Administração de Imóveis Ltda., pelo valor de R\$2.570 que correspondia ao patrimônio líquido contábil das adquiridas nas respectivas datas das transações, sem gerar ganho ou perda na transação de capital entre cotistas, conforme detalhado na nota (e) a seguir.

c) Principais informações das controladas e das participações societárias

Investida	Particip.	Balanco patrimonial			30/06/2020			Controladora		
		Ativo		Passivo	PL antes do resultado		Resultado	Investimento		Equivalência patrimonial
Piano Pinheiro Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	65.055	37.267	22.819	4.969	27.789	4.969	27.789	4.969	
Piano Amazonas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	69.878	36.832	22.328	10.718	33.045	10.718	33.045	10.718	
Piano Madeira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	74.159	13.870	44.844	15.445	60.289	15.445	60.289	15.445	
Piano Cambara Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	75.386	77.089	(1.215)	(488)	(1.703)	(488)	(1.703)	(488)	
Piano Cambui Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	95.444	65.142	29.536	766	30.302	766	30.302	766	
Piano Carvalho Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	113.306	105.541	(947)	8.712	7.765	8.712	7.765	8.712	
Piano Peroba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	56.964	13.684	35.437	7.843	43.280	7.843	43.280	7.843	
Piano Jacaranda Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	58.670	23.126	30.518	5.026	35.544	5.026	35.544	5.026	
Living Brotas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	37.748	1.242	36.687	(181)	36.506	(181)	36.506	(181)	
Piano Xingu Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	54.507	46.842	8.564	(899)	7.665	(899)	7.665	(899)	
Piano Angelim Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	48.029	13.672	34.932	(575)	34.357	(575)	34.357	(575)	
Piano Guarita Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	92.889	91.907	(772)	1.754	982	1.754	982	1.754	
Piano Limeira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	46.186	31.630	8.303	6.253	14.556	6.253	14.556	6.253	
Piano Videira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	30.010	3.648	21.754	4.608	26.362	4.608	26.362	4.608	
Piano Solimões Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	28.277	1.528	25.082	1.667	26.749	1.667	26.749	1.667	
Piano Parailba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	16.840	8.704	2.940	5.196	8.136	5.196	8.136	5.196	
Piano Magnólia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	35.245	28.538	2.165	4.542	6.707	4.542	6.707	4.542	
Piano Cabreúva Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	57.203	54.684	(1.103)	3.622	2.519	3.622	2.519	3.622	
Piano Coqueiro Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	19.225	744	19.121	(640)	18.481	(640)	18.481	(640)	
Piano Iguaçú Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	22.604	12.150	3.260	7.194	10.454	7.194	10.454	7.194	
Piano Danúbio Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	2.804	6.413	(740)	(2.869)	(3.609)	(2.869)	(3.609)	(2.869)	
Piano Tiete Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	24.502	23.903	(467)	1.066	599	1.066	599	1.066	
Piano Araguaia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	26.419	30.118	(578)	(3.121)	(3.699)	(3.121)	(3.699)	(3.121)	
Piano Tocantins Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	9.186	1.481	7.103	602	7.705	602	7.705	602	
Piano Nilo Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	22.316	23.386	(8)	(1.062)	(1.070)	(1.062)	(1.070)	(1.062)	
Piano Colorado Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	1.756	1.761	(3)	(2)	(5)	(2)	(5)	(2)	
Piano Ipiranga Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	8.728	9.307	(11)	(568)	(579)	(568)	(579)	(568)	
Piano Tigre Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	11.422	11.435	(5)	(8)	(13)	(8)	(13)	(8)	
Subtotal						429.114		429.114	79.570	

30/06/2020

Investida	Particip.	Balanço patrimonial			Controladora		
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
Piano São Francisco Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	1.053	1.064	-	(11)	(11)	(11)
Piano Sena Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	341	544	(11)	(192)	(203)	(192)
Piano Columbia Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	693	693	1	(1)	-	(1)
Piano & Vendas Consultoria De Imóveis Ltda. (I)	99,99%	1.220	31.560	(26.792)	(3.548)	(30.337)	(3.548)
Piano Jordao Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	414	425	(10)	(1)	(11)	(1)
Piano Parana Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	267	267	2	(2)	-	(2)
Piano Piracicaba Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	228	221	8	(1)	7	(1)
Piano Tejo Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	172	167	9	(4)	5	(4)
Piano Reno Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	5	95	(40)	(50)	(90)	(50)
Piano Aracati Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	149	140	9	-	9	-
Piano Eufrates Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	81	81	6	(6)	-	(6)
Piano Tapajos Empreed. Imob. Ltda.	100,00%	277	278	6	(7)	(1)	(7)
Koby Administração de Imóveis Ltda. (I)	100,00%	701	749	52	(100)	(48)	(100)
Piano Laranjeira Empreed. Imob. Ltda. (I)	100,00%	2.561	42	2.519	-	2.519	-
Piano Pitangueiras Empreed. Imob. Ltda. - SCP	100,00%	-	-	-	(20)	(20)	(20)
Subtotal						(28.181)	(3.943)
Total Investimentos						400.931	75.627

31/12/2019

Investida	Particip.	Balanço patrimonial			Controladora		
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
Piano Pinheiro Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	81.876	59.057	7.921	14.898	22.817	14.897
Piano Amazonas Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	75.047	52.719	6.953	15.375	22.326	15.373
Piano Madeira Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	65.595	20.751	16.571	28.273	44.840	28.270
Piano Cambara Empreend. Imob. Ltda. (i)	99,99%	62.658	63.873	(323)	(892)	(1.215)	(892)
Piano Cambul Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	61.691	32.155	28.302	1.234	29.533	1.234
Piano Carvalho Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	60.697	61.644	(366)	(581)	(947)	(581)
Piano Peroba Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	59.094	23.658	18.995	16.441	35.432	16.439
Piano Jacaranda Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	57.771	27.253	30.886	(368)	30.515	(368)
Living Brotas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	56.749	20.062	37.674	(987)	36.687	(987)
Piano Xingu Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	53.970	45.406	726	7.838	8.563	7.837
Piano Angelim Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	52.872	17.940	18.243	16.689	34.929	16.687
Piano Guarita Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	45.268	46.040	(57)	(715)	(772)	(715)
Piano Limeira Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	41.038	32.734	(744)	9.048	8.303	9.047
Piano Videira Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	37.553	15.799	(912)	22.666	21.752	22.664
Piano Solimões Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	33.681	8.599	10.012	15.070	25.079	15.068
Piano Paraíba Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	26.638	23.698	(1.487)	4.427	2.940	4.427
Piano Magnólia Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	23.451	21.285	(34)	2.200	2.166	2.200
Piano Cabreúva Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	22.151	23.255	(27)	(1.077)	(1.104)	(1.077)
Piano Coqueiro Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	20.634	1.513	21.337	(2.216)	19.119	(2.216)
Piano Iguaçú Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	17.744	14.485	(249)	3.508	3.259	3.508
Piano Danúbio Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	17.672	18.412	(1.449)	709	(740)	709
Piano Tiete Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	13.916	14.383	(36)	(431)	(467)	(431)
Piano Araguaia Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	13.549	14.127	(18)	(560)	(578)	(560)
Piano Tocantins Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	12.143	5.041	7.363	(261)	7.101	(261)
Piano Nilo Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	1.502	1.510	10	(18)	(8)	(18)
Piano Colorado Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	1.120	1.123	3	(6)	(3)	(6)
Piano Ipiranga Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	846	856	4	(14)	(10)	(14)
Piano Tigre Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	537	542	9	(14)	(5)	(14)
Subtotal						349.512	150.220

31/12/2019

Investida	Particip.	Balanco patrimonial			Controladora		
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
Plano São Francisco Empreed. Imob. Ltda.	99,99%		522	7	(7)	-	(7)
Plano Sena Empreed. Imob. Ltda.	99,99%	390	400	4	(14)	(10)	(14)
Plano Columbia Empreed. Imob. Ltda.	99,99%	384	383	10	(9)	1	(9)
Plano & Vendas Consultoria de Imóveis (i)	99,99%	214	27.006	(21.319)	(5.473)	(26.789)	(5.472)
Plano Jordao Empreed. Imob. Ltda.	99,99%	143	153	10	(20)	(10)	(20)
Plano Paraná Empreed. Imob. Ltda.	99,99%	106	104	10	(8)	2	(8)
Plano Piracicaba Empreed. Imob. Ltda.	99,99%	94	86	10	(2)	8	(2)
Plano Tejo Empreed. Imob. Ltda.	99,99%	62	53	10	(1)	9	(1)
Plano Reno Empreed. Imob. Ltda.	99,99%	45	85	10	(50)	(40)	(50)
Plano Aracati Empreed. Imob. Ltda.	99,99%	9	-	10	(1)	9	(1)
Plano Eufrates Empreed. Imob. Ltda.	99,99%	6	-	10	(4)	6	(4)
Plano Tapajós Empreed. Imob. Ltda.	99,99%	6	-	10	(4)	6	(4)
Subtotal						(26.808)	(5.592)
Total Investimentos						322.704	144.628

d) Movimentação dos investimentos

Investida	Particip. (%)	31/12/2018		31/12/2019		30/06/2020		Saldo final	
		Saldo final	Adições	Equivalência Patrimonial	Saldo final	Adições	Cessão		Equivalência Patrimonial
Piano Pinheiro Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	7.921	-	14.897	22.818	-	2	4.969	27.789
Piano Amazonas Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	6.952	-	15.373	22.325	-	2	10.718	33.045
Piano Madeira Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	16.569	-	28.270	44.839	-	4	15.445	60.288
Piano Cambaia Empreend. Imob. Ltda. (i)	99,99%	-	(323)	(892)	(1.215)	-	-	(488)	(1.703)
Piano Cambui Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	28.299	-	1.234	29.533	-	4	766	30.303
Piano Carvalho Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	(366)	-	(581)	(947)	-	-	8.712	7.765
Piano Peroba Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	18.994	-	16.439	35.433	-	-	7.843	43.276
Piano Jacaranda Empreend. Imob. Ltda. (i)	99,99%	-	30.883	(368)	30.515	-	4	5.026	35.545
Living Brotas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	37.675	-	(987)	36.688	-	2	(181)	36.509
Piano Xingu Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	726	-	7.537	8.563	-	1	(899)	7.665
Piano Angelim Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	18.241	-	16.687	34.928	-	3	(575)	34.356
Piano Guarita Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	(57)	-	(715)	(772)	-	-	1.754	982
Piano Limeira Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	(744)	-	9.047	8.303	-	1	6.253	14.557
Piano Videira Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	(913)	-	22.664	21.751	-	2	4.608	26.361
Piano Solimões Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	10.010	-	15.068	25.078	-	2	1.667	26.747
Piano Paraíba Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	(1.487)	-	4.427	2.940	-	-	5.196	8.136
Piano Magnólia Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	(34)	-	2.200	2.166	-	-	4.542	6.708
Piano Cabreúva Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	(27)	-	(1.077)	(1.104)	-	-	3.622	2.518
Piano Coqueiro Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	21.334	-	(2.216)	19.118	-	2	(640)	18.480
Piano Iguaçú Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	(249)	-	3.508	3.259	-	-	7.194	10.453
Piano Danúbio Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	(1.449)	-	709	(740)	-	-	(2.869)	(3.609)
Piano Tiete Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	(36)	-	(431)	(467)	-	-	1.066	599
Piano Araguaia Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	(17)	-	(560)	(577)	-	-	(3.121)	(3.698)
Piano Tocantins Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	7.362	-	(261)	7.101	-	1	602	7.704
Piano Nilo Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	10	-	(18)	(8)	-	-	(1.062)	(1.070)
Piano Colorado Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	3	-	(6)	(3)	-	-	(2)	(5)
Piano Ipiranga Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	4	-	(14)	(10)	-	-	(568)	(578)
Piano Tigre Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	9	-	(14)	(5)	-	-	(8)	(13)
Subtotal		168.730	30.560	150.220	349.510	-	30	79.570	429.110
Piano São Francisco Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	7	-	(7)	-	-	-	(11)	(11)

Investida	Particip. (%)	31/12/2018		31/12/2019		30/06/2020			
		Saldo final	Adições	Equivalência Patrimonial	Saldo final	Adições	Cessão	Equivalência Patrimonial	Saldo final
Plano Sena Empreed. Imob. Ltda.	99,99%	4	-	(14)	(10)	-	-	(192)	(202)
Plano Columbia Empreed. Imob. Ltda.	99,99%	10	-	(9)	1	-	-	(1)	-
Plano & Vendas Consultoria de Imóveis (i)	99,99%	-	(21.315)	(5.472)	(26.787)	-	-	(3.548)	(30.335)
Plano Jordao Empreed. Imob. Ltda.	99,99%	10	-	(20)	(10)	-	-	(1)	(11)
Plano Paraná Empreed. Imob. Ltda.	99,99%	10	-	(8)	2	-	-	(2)	-
Plano Piracicaba Empreed. Imob. Ltda.	99,99%	-	10	(2)	8	-	-	(1)	7
Plano Tejo Empreed. Imob. Ltda.	99,99%	-	10	(1)	9	-	-	(4)	5
Plano Reno Empreed. Imob. Ltda.	99,99%	10	-	(50)	(40)	-	-	(50)	(90)
Plano Aracati Empreed. Imob. Ltda.	99,99%	-	10	(1)	9	-	-	-	9
Plano Eufrates Empreed. Imob. Ltda.	99,99%	-	10	(4)	6	-	-	(6)	-
Plano Tapajós Empreed. Imob. Ltda.	99,99%	-	10	(4)	6	-	-	(7)	(1)
Koby Administração de Imóveis Ltda. (i)	100,00%	-	-	-	-	51	-	(100)	(49)
Plano Laranjeira Empreed. Imob. Ltda (i)	100,00%	-	-	-	-	2.519	-	-	2.519
Plano Pitangueiras Empreed. Imob. Ltda – SCP (ii)	100,00%	-	-	-	-	-	-	(20)	(20)
Subtotal		51	(21.265)	(5.592)	(26.506)	2.570	-	(3.943)	(28.179)
Total Investimentos		168.781	9.295	144.628	322.704	2.570	30	75.627	400.931

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

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

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

e) Informações de sociedades adquiridas em transação entre sócios

A seguir apresentamos as principais informações quanto às controladas adquiridas no período findo em 30 de junho de 2020 e as movimentações nas contas de investimentos decorrentes destas aquisições:

	31/03/2020				
	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
Totais	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 cotas, com o valor nominal de R\$1,00 (um real) cada.
- (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.

A seguir apresentamos as principais informações quanto às controladas adquiridas no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e as movimentações nas contas de investimentos decorrentes destas aquisições:

	Valores de aquisição		Transação de capital entre sócios	Composição das adições		
	Patrimônio líquido	Valor de aquisição		Capital social	Resultados anteriores	Valor final de adição
Plano Jacaranda Empr. Imob. Ltda.	19.487	(19.487)	-	5.009	25.873	30.882
Plano & Vendas Cons. de Imóveis Ltda.	(179)	(10)	(189)	10	(21.135)	(21.125)
Plano Cambara Empr. Imob. Ltda.	4.318	(4.318)	-	10	(333)	(323)
Total	23.626	(23.815)	(189)	5.029	4.405	9.434

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 momento não foram realizados desembolsos financeiros, e a única movimentação refere-se ao resultado do mês de junho da SCP.

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 2020	Consolidado 2020
Em 1º de janeiro de 2020	2.098	3.228
(+) Adições por novos contratos aluguéis	-	-
(+) Amortização/ depreciação	(402)	(530)
Em 30 de junho de 2020	1.696	2.698

b) Passivos de arrendamento

Valores de arrendamentos a pagar

	Controladora	Consolidado
2020	473	645
2021	924	1.334
2022	525	936
2023 em diante	38	355
Total	1.960	3.270

Juros a apropriar

	Controladora	Consolidado
Valores para liquidação em até 12 meses - circulante	(146)	(211)
Valores para liquidação após 12 meses - não circulante	(117)	(277)
Total	(263)	(488)
Arrendamentos a pagar, líquido	1.697	2.782
Circulante	789	1.101
Não circulante	908	1.681

Movimentação de arrendamentos a pagar

	Controladora 2020	Consolidado 2020
Em 1º de janeiro de 2020	2.098	3.228
(+) Adição arrendamento por adoção CPC 06 (R2)	-	-
(+/-) Ajuste por remensuração	-	-
(-) Contraprestação paga	(582)	(786)
(+) Juros apropriados no período	181	340
Em 30 de junho de 2020	1.697	2.782
Circulante	789	1.101
Não circulante	908	1.681

c) Valores reconhecidos no resultado

	Controladora	Consolidado
Despesas de depreciação de ativos de direitos de uso	(402)	(530)
Despesas com juros de passivos de arrendamento	(181)	(340)
Créditos de PIS e Cofins sobre arrendamento (i)	-	-
Total	(583)	(870)

(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\$387 no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 (R\$689 para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2019 e R\$1.993 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019).

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 de seis meses findo em 30 de junho de 2020, considerando os fluxos futuros estimados de pagamento corrigidos pela inflação.

Fluxos estimados de pagamentos corrigidos pela inflação

	2020	2021	2022	A partir de 2023	Arrendamento a pagar
IGP-M (*)	3,98%	4,00%	3,80%	3,73%	
Controladora	473	924	525	38	1.960
Inflação	19	37	20	1	77
Com inflação	492	961	545	39	2.037
Consolidado	645	1.334	936	355	3.270
Inflação	26	53	36	13	128
Com inflação	671	1.387	972	368	3.398

(*) 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	181	188	402	418
Consolidado	340	354	530	551

10. Empréstimos e financiamentos

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

Instituição financeira	Classificação	Taxas	Controladora		Consolidado	
			30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Banco Votorantin	Coobrigação na Cessão de recebíveis	104% do CDI	30.035	30.059	30.035	30.059
Caixa Econômica federal	Crédito Associativo (Financiamento à produção)	8,30% ao ano		-	322.397	210.324
Total			30.035	30.059	352.432	240.383
Circulante			30.035	30.059	30.035	31.736
Não circulante			-	-	322.397	208.647

Crédito associativo – Caixa Econômica Federal

As controladas da Companhia obtiveram junto à Caixa Econômica Federal nas modalidades de Crédito Associativo (Financiamento à produção) que estão sujeitos aos juros de 8,3% ao ano, indexados pela Taxa Referencial (TR), a serem pagos em prestações com vencimentos até 2024. Estes financiamentos estão garantidos por hipotecas e outras avenças dos respectivos imóveis e possuem como fiador a sócia Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações.

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.

Cessão de crédito imobiliários

No final do exercício de 2016, a Controladora realizou operação de cessão de créditos imobiliários com a Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários, tendo como avalista a Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimento e Participações, por meio de meio da oferta pública de CRIs nominativos e escriturais com valor de R\$30.000. A cessão tem como lastro a Cédula de Créditos Bancária (CCB), junto ao Banco Votorantim S.A. Inicialmente, o vencimento desta obrigação ocorreria em dezembro de 2018, entretanto em dezembro de 2018, a dívida foi repactuada e seu vencimento foi prorrogado para dezembro de 2020.

A Controladora está sujeita a certas obrigações contratuais restritivas atreladas aos índices financeiros.

As obrigações referentes à manutenção de condições contratuais e índices financeiros, apurados e revisados trimestralmente, são calculados sobre as demonstrações financeiras consolidadas auditadas da avalista pelos Agentes Fiduciários. A seguir, demonstramos os índices requeridos:

- (a) A razão entre a soma da dívida líquida e imóveis a pagar e patrimônio líquido, deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80;
- (b) A razão entre a soma total de recebíveis e imóveis a comercializar e a soma de dívida líquida, imóveis a pagar e custos e despesas a apropriar, deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 ou menor que 0.

Em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019, a Companhia declara que os referidos índices foram atingidos, porem abaixo demonstra os índices de 31 de março de 2020 e 31 de dezembro de 2020, pois esses são os indicadores da avalista disponíveis até a data de aprovação dessas demonstrações financeiras intermediárias.

	Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019
Dívida líquida + Imóveis a pagar x patrimônio líquido (a)	0,15	0,21
Recebíveis + imóveis a comercializar x dívida líquida, imóveis a pagar e custos e despesas a apropriar (b)	2,72	3,34

Em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019 a Companhia estava integralmente adimplente com as cláusulas de *covenants* financeiros de todos os seus contratos.

Cronograma de vencimentos

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimento dos empréstimos, financiamentos e Cessão de créditos imobiliários:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
2020	30.035	30.059	30.035	31.376
2021	-	-	-	804
2022	-	-	-	-
2023	-	-	39.296	71.884
Acima de 2023	-	-	283.101	136.319
Total	30.035	30.059	352.432	240.383

Movimentação no período

A tabela a seguir apresenta a movimentação dos empréstimos e financiamentos e Cessão de crédito imobiliários:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Saldo inicial	30.059	30.084	240.383	220.333
Captações	-	-	230.405	331.062
Juros incorridos	551	1.837	551	1.884
Juros incorridos - capitalizados (i)	-	-	9.537	15.741
Pagamento de juros e principal	(575)	(1.862)	(128.444)	(328.637)
Saldo final	30.035	30.059	352.432	240.383

(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).

11. Fornecedores

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Fornecedores de bens e serviços	1.263	589	20.031	11.935
Cauções e retenções contratuais	-	-	7.752	7.218
Circulante	1.263	589	27.783	19.153

12. 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	
	30/06/2020	31/12/2019
Contas a pagar pela aquisição de terrenos - (i)	258.907	236.168
Contas a pagar pela aquisição de terrenos - SCP's (ii)	13.495	13.186
Outras contas a pagar pela aquisição de terrenos	23	77
Total	272.425	249.431
Circulante	21.100	19.757
Não circulante	251.325	229.674

(i) Refere-se as 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 as 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 no longo prazo:

	Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019
2020	1.501	19.757
2021	19.599	11.392
2022	5.938	9.958
2023	18.372	5
Acima de 2023	227.015	208.319
Total	272.425	249.431

13. Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Por recebimentos das vendas de imóveis	-	-	26.977	17.538
Por permutas de terrenos	-	-	4.966	11.350
Outros adiantamentos	-	180	319	623
Total	-	180	32.262	29.511

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, conforme procedimentos descritos na Nota Explicativa nº 3.13.

14. 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	
	30/06/2020	31/12/2019
Processos cíveis	-	22
Processos trabalhistas	1.145	1.223
Total	1.145	1.245

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:

Saldo em 31 de dezembro de 2019	1.245
Provisões constituídas (revertidas) durante o exercício	(60)
Pagamentos realizados	(40)
Saldo em 30 de junho de 2020	1.145

Em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019, os processos com prognóstico de perda possível da Companhia e suas controladas, não são provisionados e estão a seguir demonstrados:

	Valores		Quantidade de processos	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Processos cíveis	621	514	27	12
Processos tributários	150	149	2	2
Processos trabalhistas	2.023	2.654	9	11
Total	2.794	3.317	38	25

Em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019 não existiam depósitos judiciais nas demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas.

15. Impostos e contribuições diferidos

a) Composição dos saldos

	Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019
Empresas tributadas pelo lucro presumido		
Imposto de renda e contribuição social	2.915	2.394
PIS e Cofins	3.026	2.606
Total	5.941	5.000
Circulante	5.351	4.148
Não circulante	590	852

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 junho de 2021 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	
	30/06/2020	30/06/2019 (Revisado)	30/06/2020	30/06/2019 (Revisado)
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	49.358	43.775	57.506	50.592
Ajustes para refletir a alíquota efetiva				
Resultado de equivalência patrimonial	(75.627)	(62.746)	-	-
Base de cálculo	(26.269)	(18.971)	57.506	50.592
(x) Aplicação de alíquotas do IRPJ - 25% e da CSLL - 9%	34%	34%	34%	34%
Encargos (Créditos)				
nominal	(8.931)	(6.450)	19.552	17.201
Crédito não constituído	8.944	6.594	-	-
Efeito da tributação pelo lucro presumido ou pelo patrimônio de afetação (RET)	-	-	(11.411)	(10.246)
Total dos impostos	13	144	8.141	6.955
(=) Imposto de renda e contribuição social				
correntes no resultado	(13)	(144)	(7.620)	(6.068)
(=) Imposto de renda e contribuição social				
diferidos no resultado	-	-	(521)	(887)
Total	(13)	(144)	(8.141)	(6.955)

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 seis meses findo em 30 de junho de 2020 e exercício findo em 31 de dezembro de 2019, os montantes são de R\$151.419 e R\$123.873, respectivamente.

16. Outros débitos com terceiros – SCP's

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. Estão devidamente contabilizados e apresentados conforme previsto na Nota Explicativa nº 3.20. 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	
			30/06/2020	31/12/2019
General Legend Desenvolvimento Imobiliário e Comercial Ltda.	Plano Pinheiros Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30%	3.143	2.810
Silva Solar Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Plano Amazonas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	25%	2.612	2.026
Comercial Brasil Rural Ltda – ME	Plano Xingu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9,3%	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			6.063	5.134

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

Sócios ostensivos	Saldo em 31/12/2019	Resultado (Nota Explicativa nº 23)	Saldo em 30/06/2020
Plano Pinheiros Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.810	333	3.143
Plano Amazonas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.026	586	2.612
Plano Xingu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	10	10
Plano Limeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	244	-	244
Plano Carvalho Empreendimentos Imobiliários Ltda.	54	-	54
Não circulante	5.134	929	6.063

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

Em atendimento aos parágrafos 20 e 21 da INBC TG 02 e ao ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 3.13, 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 demonstrações financeiras 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 demonstrações financeiras:

	Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimentos em construção		
(a) Receita de vendas contratadas	1.671.389	2.086.847
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	1.438.238	1.843.993
= Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas (a) - (b)	233.151	242.854
(ii) Receita de indenização por distratos		
	619	742
(iii) Provisão para distratos (passivo)		
Ajuste em receitas apropriadas	10.979	8.001
Ajuste em contas a receber de clientes	(8.976)	(5.601)
Receita (reversão) de indenização por distratos	(619)	(742)
= Provisão para distratos (passivo)	(1.384)	(1.658)
(iv) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimentos em construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	929.583	1.149.245
(b) Custos de construção incorridos	(800.519)	(1.015.734)
(c) Distratos custos de construção	6.223	4.588
= Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros) (a + b + c)	135.287	138.099
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	86,12%	88,38%
(v) Custo orçado a apropriar de unidades em estoques		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	444.192	273.142
(b) Custos de construção incorridos	(269.129)	(160.816)
= Custo orçado a apropriar em estoque (sem encargos financeiros) (a + b)	175.063	112.326
Resultados de vendas de imóveis a apropriar	97.864	104.755

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.

18. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019 o capital social subscrito e integralizado é de R\$10, dividido em 10.000 (dez mil) ações ordinárias, escriturais, nominativas 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 divide 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.

b) Reserva de capital

O saldo devedor registrado no patrimônio líquido no montante de R\$14.980 em 30 de junho de 2020 e em 31 de dezembro de 2019 refere-se à contraprestação por transações realizadas entre sócios para aquisição 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.

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 636/2010):

	Controladora	
	30/06/2020	30/06/2019 (Revisado)
Lucro atribuível aos acionistas controladores	49.345	43.641
Média ponderada de ações em circulação (em milhares) (i)	200.000	200.000
Lucro básico e diluído por ação, expresso em reais	0,2467	0,2182

- (i) Em 30 de junho de 2020, houve a transformação da Companhia para sociedade anônima, como mencionado nas Notas Explicativas nº 1 e nº 18.a. 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. Conforme descrito na Nota Explicativa nº 28, 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.

e) Distribuição de dividendos

Não houve pagamento de dividendos no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 (R\$75.000 no exercício findo em 31 de dezembro de 2019).

19. Receita Líquida

A composição da receita operacional líquida está demonstrada a seguir:

	Controladora				Consolidado			
	01/01/2020	01/01/2019	01/04/2020	01/04/2019	01/01/2020	01/01/2019	01/04/2020	01/04/2019
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019
	(Revisado)		(Revisado)		(Revisado)		(Revisado)	
Venda de imóveis	-	-	-	-	406.544	344.217	205.839	171.358
Serviços prestados	-	1.358	-	1	470	1.357	303	-
Reversão (Provisão) para distrato	-	-	-	-	(3.527)	235	(5.720)	(10)
Receita (Reversão) de indenização por distrato	-	-	-	-	(123)	-	143	-
Ajuste a valor presente	-	-	-	-	867	995	922	35
Impostos sobre vendas e serviços	(7)	(171)	-	(40)	(8.694)	(8.365)	(3.441)	(4.078)
Receita líquida operacional	(7)	1.187	-	(39)	395.537	338.439	198.046	167.305

20. Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

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

	01/01/2020 a 30/06/2020	01/01/2019 a 30/06/2019 (Revisado)	01/04/2020 a 30/06/2020	01/04/2019 a 30/06/2019 (Revisado)
Custo dos imóveis vendidos	(243.328)	(219.779)	(125.218)	(112.232)
Provisão para distratos	1.634	(145)	2.935	(230)
Encargos financeiros apropriados	(6.752)	(7.404)	(3.690)	(3.489)
Total	(248.446)	(227.328)	(125.973)	(115.951)

21. Despesas comerciais

	Controladora				Consolidado			
	01/01/2020 a 30/06/2020	01/01/2019 a 30/06/2019 (Revisado)	01/04/2020 a 30/06/2020	01/04/2019 a 30/06/2019 (Revisado)	01/01/2020 a 30/06/2020	01/01/2019 a 30/06/2019 (Revisado)	01/04/2020 a 30/06/2020	01/04/2019 a 30/06/2019 (Revisado)
	Marketing, propaganda e comunicação	(655)	(258)	(537)	(172)	(16.630)	(11.568)	(4.712)
Legais e cartoriais	(5)	(18)	-	(4)	(9.249)	(9.848)	(5.005)	(5.727)
Estandes de vendas	-	-	(3)	-	(8.120)	(5.400)	(3.722)	(2.999)
Despesas com terrenos distratados	-	-	-	-	(3.324)	-	(5)	-
Despesas com pessoal	(2.645)	(2.998)	(1.273)	(1.487)	(6.098)	(4.080)	(1.886)	(1.849)
Despesas com vendas	-	-	-	-	(9.934)	(5.444)	(6.435)	(2.653)
Serviços prestados	(545)	(386)	(223)	(241)	(895)	(413)	(321)	(264)
Outras despesas	(26)	(33)	(16)	(21)	(114)	(69)	(61)	(37)
Total	(3.876)	(3.693)	(2.052)	(1.925)	(54.364)	(36.822)	(22.147)	(19.479)

22. Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2020 a 30/06/2020	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2019 a 30/06/2019	01/04/2020 a 30/06/2020
	(Revisado)		(Revisado)	
Despesa com pessoal	(7.384)	(9.403)	(4.550)	(8.346)
Serviços prestados	(9.157)	(3.000)	(1.198)	(14.569)
Garantias sobre contratos de construção	(1.787)	(2.532)	(1.313)	(1.787)
Remuneração de administradores	(930)	(1.155)	(345)	(930)
Utilidades e serviços	(668)	(996)	37	(2.017)
Indenizações a terceiros	-	-	-	(109)
Depreciação e amortização	(471)	(39)	(21)	(607)
Outras despesas	(324)	(359)	(153)	(390)
Total	(20.721)	(17.484)	(8.125)	(28.755)
			(25.151)	(12.506)
				(11.726)

23. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado			
	01/01/2020 a 30/06/2020	01/01/2019 a 30/06/2019 (Revisado)	01/01/2020 a 30/06/2020	01/01/2019 a 30/06/2019 (Revisado)	01/04/2020 a 30/06/2020	01/04/2019 a 30/06/2019 (Revisado)
Resultado de SCP's	-	-	(929)	(657)	(276)	(357)
Reversão (constituição) de provisão para contingências	-	-	100	-	-	-
Reversão (constituição) Perda esperada com créditos	-	-	(1.066)	1.053	139	(10)
Outras receitas (despesas)	(126)	-	(146)	-	(144)	1
Total	(126)	(128)	(2.041)	396	(281)	(366)

24. Receitas (despesas) financeiras, líquidas

	Controladora				Consolidado			
	01/01/2020 a		01/04/2020 a		01/01/2019 a		01/04/2019 a	
	30/06/2020	30/06/2019 (Revisado)	30/06/2020	30/06/2019 (Revisado)	30/06/2020	30/06/2019 (Revisado)	30/06/2020	30/06/2019 (Revisado)
Receitas financeiras								
Rendimentos de aplicações financeiras	196	2.227	78	868	1.737	3.274	868	1.384
Multa e Juros recebidos	-	-	-	-	158	85	61	38
Descontos obtidos	-	-	-	-	7	15	1	3
Variações monetárias ativas	-	-	-	-	4.097	-	1.708	-
Outras receitas financeiras	-	-	-	-	1.551	49	25	30
Total	196	2.227	78	868	7.550	3.423	2.663	1.455
Despesas financeiras								
Comissões, impostos e taxas bancárias	(197)	(142)	(96)	(118)	(1.197)	(1.166)	(669)	(761)
Juros financeiros	(807)	(960)	(490)	(486)	(967)	(960)	(650)	(486)
Juros e multas passivas	(1)	(5)	(1)	(5)	(199)	(138)	(113)	(32)
Variações monetárias passivas	(730)	(101)	(104)	-	(9.632)	(101)	(6.260)	-
Total	(1.735)	(1.208)	(691)	(609)	(11.995)	(2.365)	(7.692)	(1.279)
Receitas (despesas) financeiras, líquidas total	(1.539)	1.019	(613)	259	(4.445)	1.058	(5.029)	176

25. 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 30 de junho de 2020 as coberturas totais de seguros contratadas eram R\$1.654.327 (R\$1.483.842 em 31 de dezembro de 2019) e tinham como natureza, principalmente, a cobertura de riscos cíveis e de engenharia.

26. 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 10, 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
	30/06/2020	31/12/2019	
Ativos financeiros			
Caixa e equivalentes de caixa	492	234	Valor justo por meio do resultado
Aplicação financeira	14.848	1.924	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber de clientes	779	-	Custo amortizado
Partes relacionadas	131.824	167.437	Custo amortizado
Passivos financeiros			
Fornecedores	(1.263)	(589)	Custo amortizado
Arrendamentos a pagar	(1.697)	-	Custo amortizado
Empréstimos e financiamentos	(30.035)	(30.059)	Custo amortizado
Partes relacionadas	(360.674)	(352.737)	Custo amortizado

	Consolidado		Classificação
	30/06/2020	31/12/2019	
Ativos financeiros			
Caixa e equivalentes de caixa	80.636	63.456	Valor justo por meio do resultado
Aplicação financeira	157.568	95.472	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber de clientes	155.444	100.981	Custo amortizado
Passivos financeiros			
Fornecedores	(27.783)	(19.153)	Custo amortizado
Arrendamentos a pagar	2.782	-	Custo amortizado
Empréstimos e financiamentos	(352.432)	(240.383)	Custo amortizado
Partes relacionadas	20.483	19.939	Custo amortizado
Outros débitos com terceiros - SCP's	(6.063)	(5.134)	Valor justo por meio do resultado
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(272.425)	(249.431)	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 complementar, 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 30 de junho de 2020:

Transação	Controladora - 30/06/2020				Consolidado - 30/06/2020					
	Posição 2020	Fator de Risco	Cenário I provável	Cenário II Variação de 25%	Cenário III Variação de 50%	Posição 2020	Fator de risco	Cenário I Provável	Cenário II Variação de 25%	Cenário III Variação de 50%
Coobrigação na Cessão de recebíveis	30.035	104% do CDI	4,78%	5,98%	7,18%	30.035	104% do CDI	4,78%	5,98%	7,18%
Despesa financeira projetada	-	-	1.436	1.796	2.157	-	-	1.436	1.796	2.157
Crédito Associativo (Financiamento à produção)	-	-	-	-	-	322.397	TR + 8,3%	8,30%	10,38%	12,45%
Despesa financeira projetada	-	-	-	-	-	-	-	26.759	33.449	40.138
Aplicações financeiras em CDI	14.848	98,79% do CDI	4,54%	3,41%	2,27%	157.568	98,79% do CDI	4,54%	3,41%	2,27%
Receita financeira projetada	-	-	674	506	337	-	-	7.154	5.373	3.577

Os financiamentos na Crédito Associativo (Financiamento à produção) estão sujeitos a juros de 8,3% ao ano e são indexados pela TR. Para verificar a sensibilidade das despesas financeiras à TR, fatores de risco de taxa de juros, aos quais a Companhia está exposta em 30 de junho de 2020, foram definidos cenários diferentes.

Foi utilizada para o cenário base a TR anualizada do mês de junho de 2020, equivalente a 0,00% ao ano. A partir do cenário provável da TR, 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 2020.

Para o empréstimo vinculado à Coobrigação na Cessão de recebíveis, que está vinculado ao CDI (104% deste índice), considera-se o cenário provável a taxa efetiva de 30 de junho de 2020 de 4,60%, a qual foi projetada nos cenários II e III considerando uma diminuição

Calculou-se a sensibilidade das aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários a partir do saldo existente em 30 de junho de 2020, levando em consideração a taxa média de rentabilidade de 98,79% do CDI (rentabilidade média dos CDBs das aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários até junho de 2020) 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:

	30/06/2020	
	Controladora	Consolidado
Dívida total (Empréstimos e financiamentos)	30.035	352.432
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(15.340)	(238.204)
Total	14.695	114.228

Em 30 de junho de 2020, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescendo às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

Instrumento	Controladora - 30/06/2020			Controladora - 30/06/2020		
	Até	De	Total	Até	De	Total
	01 ano	02 a 03 anos		01 ano	02 a 03 anos	
Empréstimos e financiamentos	30.035	-	30.035	30.265	322.167	352.432
Fornecedores	1.263	-	1.263	27.783	-	27.783
Obrigações por compra de imóveis	-	-	-	20.026	252.399	272.425
Outros débitos com terceiros - SCP's	-	-	-	-	6.063	6.063
Total	31.298	-	31.298	78.074	580.629	658.703

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 30 de junho de 2020, 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.

O saldo de caixa e equivalentes de caixa, bem como as aplicações financeiras, é indexado 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 findo em 30 de junho de 2020 e exercício findo em 2019, a Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos.

27. Transações que não afetam caixa

Para os períodos findos em 30 de junho de 2020 e 2019, a Companhia apresentou transações de investimentos e financiamentos que não representaram desembolso de caixa e, portanto, não foram apresentadas nas demonstrações do fluxo de caixa, conforme abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019
		(Revisado)		(Revisado)
Juros capitalizados nos estoques	-	-	9.537	8.197
Efeitos da adoção inicial da NBC TG 06 (R2) – Arrendamentos (IFRS 16), conforme divulgado nas Notas Explicativas nºs 3, 21 e 9).	2.098	-	3.228	-

28. Eventos subsequentes

Revogação da distribuição de dividendos intermediários

Conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 1º de julho de 2020, em complemento à distribuição de R\$75.000 do lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2019, os acionistas aprovaram a distribuição de dividendos com base nas demonstrações financeiras da Companhia referentes ao primeiro semestre encerrado em 30 de junho de 2020, no valor total de R\$100.000 à conta de reserva de lucros. O pagamento aos acionistas destes dividendos aprovados seria realizado pela Companhia até 15 de dezembro de 2020. Entretanto, conforme deliberado em Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 21 de agosto de 2020, os acionistas decidiram revogar a mencionada distribuição de dividendos intermediários, tornando sem efeito a distribuição de dividendos no montante total de R\$100.000 anteriormente deliberada e aprovada na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada no dia 1º de julho de 2020 (uma vez que não havia sido paga).

Aumento de capital social

Na mesma Ata de 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.

Desdobramento de ações

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.

Celebração de instrumento particular de mútuo

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 CDI (Certificado de Depósito Interbancário) ao mês, vigorando por prazo indeterminado (vide saldo em aberto na Nota Explicativa nº 7).

Impacto COVID-19

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 paralização 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 acredita 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;
- Disponibilização de álcool gel e lavatórios, com água, sabão e papel toalha, para facilitar a higienização das mãos;
- Verificação da temperatura de cada funcionário na entrada e durante o dia, caso necessário (aqueles com estado febril igual ou acima de 37,5°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.

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 em 10/06/2020. Para tal, nossas lojas foram readequadas para receber com segurança clientes e colaboradores, realizando somente atendimentos previamente agendados, com no máximo dois clientes por vez, para evitar aglomeração no local.

Além disso, foi ajustado os espaços para que obedeçam 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% foram instalados 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, e foi redobrado todas as medidas de sanitização de copas, banheiros, maçanetas, mesas de atendimento e trabalho, piso, computadores, telefones e balcões de recepção e simulação. Foi determinado, ainda, que a máscara semifacial é de uso obrigatório durante toda a permanência em nossos espaços.

Vendas e Inadimplência

Nos primeiros três meses de 2020, as vendas brutas de unidades somaram 1328 apartamentos, 20,6% superior às 1101 unidades vendidas no mesmo período do ano de 2019. Em consequência das medidas de distanciamento social e queda da confiança do consumidor a partir do final de março de 2020, as vendas de unidades tiveram uma queda em abril e se recuperaram gradualmente nos meses de maio e junho. Em abril de 2020 as vendas brutas de unidades caíram 38,1% comparado ao mesmo mês do ano anterior. Em maio de 2020 essa queda foi menor, alcançando a marca de menos 31,5%. Já em junho de 2020 com os esforços de vendas digitais e a reabertura parcial dos stands de vendas, o número de unidades vendidas cresceu 40,0% comparado com junho de 2019. No acumulado do semestre as vendas brutas de unidades cresceram 2,8%. Apesar da queda de vendas no segundo trimestre, a Administração da Companhia manteve as metas de lançamentos e vendas para o ano de 2020.

A Companhia acompanha mensalmente o atraso de pagamentos de seus clientes e verificou-se que nos primeiros seis meses do ano não houve aumento do índice de valor em R\$ (reais) atrasado acima de trinta dias sobre o valor total da carteira devida pelos clientes (no pró-soluto). De janeiro a junho de 2020 o índice mensal de atraso acima de 30 dias foi respectivamente de 12,0%, 11,7%, 10,9%, 11,9%, 10,1% e 9,7%. Na realidade o índice de junho de 2020 foi o mais baixo do ano. 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 dos primeiros seis meses de 2020 foi de aproximadamente R\$18.000 (dezoito mil reais).

Ressalta-se que apesar dos índices de distratos sobre vendas terem caído nos últimos três semestres (20% no 1º semestre de 2019; 12% no 2º semestre de 2019; e 10% no 1º semestre de 2020), não é possível afirmar que não haverá impacto nos distratos motivados pelos efeitos da pandemia de COVID-19, uma vez que o prazo médio de distratos é de noventa dias. Ainda é possível haver algum efeito nos distratos nos 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 ABRANC, 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.

* * *

**ANEXO IX DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS DA COMPANHIA
REFERENTES AOS EXERCÍCIOS SOCIAIS ENCERRADOS EM 31 DE
DEZEMBRO DE 2019, 2018 E 2017**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

(Atualmente denominada Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.)

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017



Índice

	Página
Relatório da Administração – 2019	3
Relatório da Administração – 2018	9
Relatório da Administração – 2017	15
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	20
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas	25
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017	32

PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (“Companhia”), iniciou suas atividades em fevereiro de 2016 através 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.

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 – “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.

Desde o início de suas atividades, a empresa vai acelerando sua expansão tendo lançado 54 empreendimentos desde 2016 na região metropolitana de São Paulo em bairros e cidades estrategicamente escolhidas com demanda para o segmento econômico que atua.

No ano de 2019, a empresa expandiu sua atuação com o lançamento de 20 empreendimentos imobiliários, totalizando 7.035 unidades, representando um crescimento de 44% em relação ao mesmo período do ano anterior. O Valor Geral de Vendas (VGV) desses lançamentos foi de R\$ 1.229 milhões, ante R\$ 854 milhões no ano de 2018.

A venda bruta de 4.585 unidades resultou em um total de R\$ 800 milhões em Valor Geral de Vendas, o que representa, respectivamente, um crescimento de 26% e 26% em relação ao mesmo período do ano anterior. Desta forma, a receita líquida cresceu 62,8% atingindo R\$ 718,6 milhões em 2019, com lucro bruto de R\$ 255,5 milhões, um incremento de 59,7% e lucro líquido de R\$ 102,2 milhões, obtendo um crescimento de 129,3% no ano de 2019 comparado ao ano de 2018 e atingindo margem líquida de 14,2% ante 10,1%, o que demonstra a boa performance operacional e financeira obtida no período.

Ademais, os investimentos da Companhia para viabilizar os projetos em empreendimentos imobiliários totalizaram R\$ 21,4 milhões, 86,0% superior, e foram especialmente direcionados para a estrutura de stands de vendas, o que permitiu o avanço considerável de lançamentos realizados no período. Nosso foco permanecerá no segmento de baixa renda devido a boa demanda para essa modalidade de empreendimentos.

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

RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

A receita operacional líquida totalizou R\$ 718,6 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, representando um aumento de R\$ 277,3 milhões, ou 62,8%, quando comparado ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, quando totalizou R\$ 441,3 milhões, em razão, principalmente, pelo aumento das vendas de unidades em estoque que cresceram 48% em 2019.

(em R\$ mil, exceto %)	2019	2018	Var. %
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	718.606	441.283	62,8%

CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS

O custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$ 463,1 milhões, representando 64,5% da receita líquida do período (ROL) comparativamente a R\$281,3 milhões registrado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018 que equivalia a 63,7% da ROL. Considerando o aumento de lançamentos e vendas de produtos em regime de incorporação imobiliária, os custos dos imóveis vendidos e dos serviços prestados obtiveram um aumento de 64,6%, equivalentes a R\$ 181,8 milhões de aumento nominal. Esse incremento foi superior às receitas líquidas obtidas no período especialmente pelo aumento de custos de mão de obra e de matérias-primas, amenizados por reversão de provisão de distratos no montante de R\$ 3,3 milhões.

(em R\$ mil, exceto %)	2019	2018	Var. %
CUSTOS DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS	(463.143)	(281.291)	64,6%
% s/a ROL	-64,5%	-63,7%	0,7pp

LUCRO BRUTO

Como consequência, o lucro bruto acumulado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$ 255,5 milhões contra R\$ 160,0 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, um ganho de 59,7%, com um crescimento nominal de R\$ 95,5 milhões. Apesar desse crescimento, a margem bruta do período ficou menor em 0,7 pontos percentuais, atingindo 35,5% contra 36,3% no acumulado de 2018, basicamente por conta do aumento de custos no período.

(em R\$ mil, exceto %)	2019	2018	Var. %
LUCRO BRUTO	255.463	159.992	59,7%
Margem Bruta (%)	35,5%	36,3%	-0,7pp

DESPESAS OPERACIONAIS

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, as despesas operacionais foram de R\$ 138,7 milhões, registrando um aumento de 34,0% em comparação ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018 que totalizou R\$ 103,6 milhões. Esse aumento das despesas operacionais teve participação relativa na ROL inferior ao aumento das receitas, gerando, desta forma, um ganho de 4,2 pontos percentuais em relação ao exercício anterior, registrando 19,3% da ROL no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 contra 23,5% da ROL no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018. Basicamente, esse aumento nas despesas com participação relativa inferior ao aumento das receitas do período foi respaldado pelos seguintes efeitos: (i) as despesas comerciais do período tiveram um incremento de 41,4% devido às campanhas de marketing mais agressivas com o objetivo de acelerar a velocidade de vendas. (ii) as despesas gerais e administrativas registraram um aumento de 22,4% no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, demonstrando a eficiência da Companhia em reduzir despesas fixas. (iii) as outras receitas e despesas operacionais líquidas aumentaram em R\$ 1,8 milhões, referente a constituição de provisões e perdas, sendo que R\$ 0,9 mil refere-se a constituição de provisão a pagar SCP.

(em R\$ mil, exceto %)	2019	2018	Var. %
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS	(138.762)	(103.567)	34,0%
Despesas comerciais	(81.671)	(57.758)	41,4%
Despesas gerais e administrativas	(51.976)	(42.472)	22,4%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(5.115)	(3.337)	53,3%
% ROL	-19,3%	-23,5%	-4,2pp

RESULTADO OPERACIONAL

Desta forma, o resultado operacional acumulado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 totalizou R\$ 116,7 milhões, representando 16,2% da ROL ante 12,8% de margem operacional registrado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, que totalizou R\$ 56,4 milhões. Esse aumento no Resultado Operacional decorre, principalmente, da melhoria da performance de vendas e crescimento das despesas em patamar inferior as receitas, apesar do aumento dos custos ocorridos no período, permitindo, um ganho de R\$ 60,3 milhões, o que equivale a 106,8% de crescimento no lucro operacional do exercício.

(em R\$ mil, exceto %)	2019	2018	Var. %
RESULTADO OPERACIONAL	116.701	56.425	106,8%
% Margem Operacional	16,2%	12,8%	3,5pp

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido acumulado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 registrou receitas financeiras líquidas de R\$ 330 mil ante despesas financeiras líquidas de R\$ 2,8 milhões registradas no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, sem representatividade na ROL ante 0,6% negativo da ROL no ano anterior, somando um ganho nominal de R\$ 3,1 milhões, basicamente gerado pelo aumento de 91,6% nos ganhos das receitas financeiras com redução de 2,4% nas despesas financeiras geradas no período, o que foi possível devido ao aumento das aplicações financeiras e redução do endividamento mais oneroso.

(em R\$ mil, exceto %)	2019	2018	Var. %
RECEITAS (DESPESAS) FINANCEIRAS	330	(2.803)	-
Receitas financeiras	6.247	3.260	91,6%
Despesas financeiras	(5.917)	(6.063)	-2,4%
% ROL	0,0%	-0,6%	-0,7pp

RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

Portanto, o resultado antes do imposto de renda e da contribuição social totalizou R\$ 117,0 milhões de lucro no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, representando 16,3% da ROL, contra R\$ 53,6 milhões atingidos no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, ou 12,2% da ROL do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018. Esse ganho de 4,1 pontos percentuais na margem do resultado antes do imposto de renda e da contribuição social foi possível devido ao incremento de receitas, redução das despesas operacionais e ganho nas receitas financeiras do período, o que equivaleu a um lucro nominal adicional de R\$ 63,4 milhões.

(em R\$ mil, exceto %)	2019	2018	Var. %
RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	117.031	53.622	118,3%
% ROL	16,3%	12,2%	4,1pp

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido) no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$ 14,8 milhões comparativamente a R\$ 9,0 milhões de imposto no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018. Esse imposto representou 12,6% do resultado antes do imposto de renda e contribuição social gerado no acumulado do ano contra 16,8% atingidos no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018 e foi devido ao aumento de R\$ 6,9 milhões no imposto de renda e contribuição social corrente, com minimização pelo ganho de R\$ 1,1 milhão no imposto de renda e contribuição social diferido do período.

(em R\$ mil, exceto %)	2019	2018	Var. %
Imposto de renda e contribuição social	(14.794)	(9.026)	63,9%
Imposto de renda e contribuição social - corrente	(15.218)	(8.304)	83,3%
Imposto de renda e contribuição social - diferido	424	(722)	-

LUCRO DO EXERCÍCIO

O lucro líquido do acumulado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$ 102,2 milhões comparativamente ao lucro líquido de R\$ 44,6 milhões apresentados no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018. Desta maneira, o lucro líquido aumentou em 129,3%, equivalente a um aumento nominal de R\$ 57,6 milhões, o que representou 14,2% da ROL ante 10,1% de margem líquida registrada no mesmo período do ano graças ao bom desempenho operacional registrado conforme especificado nas análises das demonstrações financeiras acima mencionadas.

(em R\$ mil, exceto %)	2019	2018	Var. %
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	102.237	44.596	129,3%
Margem Líquida	14,2%	10,1%	4,1pp

EBITDA

O EBITDA ajustado atingiu R\$ 144,5 milhões em 2019, com crescimento de 92,1% ante R\$ 75,2 milhões no mesmo período do ano anterior, representando um ganho de 3,1 pontos percentuais na margem EBITDA que saiu de 17,0% para 20,1%, conforme demonstrado a seguir:

Reconciliação EBITDA (Em milhares de Reals)	2019	2018	Var.
Lucro Líquido	102.237	44.596	129,3%
(+) Imposto de Renda e Contribuição Social	14.794	9.026	63,9%
(+) Resultado Financeiro	(330)	2.803	-
(+) Depreciação e Amortização	13.736	11.050	24,3%
EBITDA	130.437	67.475	93,3%
(+) Encargos Financeiros apropriados ao custo ¹	14.051	7.753	81,2%
EBITDA AJUSTADO	144.488	75.228	92,1%
Margem EBITDA %	20,1%	17,0%	3,1pp

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.

SITUAÇÃO PATRIMONIAL

Patrimônio Líquido

Em 31 de dezembro de 2019, o patrimônio líquido era de R\$ 95,9 milhões em comparação com R\$68,9 milhões em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, o patrimônio líquido era de 13,8% em 31 de dezembro de 2019 e 13,9% em 31 de dezembro de 2018. Este aumento, de R\$ 27,0 milhões ou 39,3%, é devido, especialmente em relação ao aumento de 32,5%, equivalente a R\$ 27,2 milhões, nas reservas de lucros do período.

Dívida Líquida

A dívida líquida totalizou R\$ 81,5 milhões em 31 de dezembro de 2019, 152,5% acima da dívida líquida contabilizada em 31 de dezembro de 2018, sendo que o endividamento bruto totalizava R\$ 240,4 milhões e as disponibilidades de caixa R\$ 158,9 milhões.

Aumento de capital social

Em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 1º de julho de 2020, os acionistas aprovaram o aumento do capital social da Sociedade no montante de R\$ 60,2 milhões, 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.

Desdobramento de Ações

Em 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 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, sem modificação do capital social. Desta forma, o capital social é de R\$60,2 milhões, dividido em 200 milhões de ações, todas ordinárias, escriturais, nominativas e sem valor nominal.

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO

O valor adicionado do período foi de R\$ 200,8 milhões, demonstrando um crescimento de 73,6% direcionados da seguinte forma: 26,3% para pessoal e encargos; 18,9% para impostos, taxas e contribuições; 3,9% para remuneração de capital de terceiros e 50,9% para remuneração de capital próprio conforme demonstrativo a seguir:

Demonstração do Valor Adicionado	2019	2018	Var. %
<i>(Em R\$ mil)</i>			
Pessoal e Encargos	52.725	37.480	40,7%
Impostos, Taxas e Contribuições	37.928	26.262	44,4%
Remuneração de Capital de Terceiros	7.910	7.363	7,4%
Remuneração de Capital Próprio	102.237	44.596	129,3%
	200.800	115.701	73,6%

PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário, iniciou suas atividades em fevereiro de 2016 através 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.

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 – “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.

Desde o início de suas atividades, a empresa vai acelerando sua expansão tendo lançado 34 empreendimentos desde 2016 na região metropolitana de São Paulo em bairros e cidades estrategicamente escolhidas com demanda para o segmento econômico que atua.

No ano de 2018, a empresa expandiu sua atuação com o lançamento de 15 empreendimentos imobiliários, totalizando 4.870 unidades, representando um crescimento de 58% em relação ao mesmo período do ano anterior. O Valor Geral de Vendas (VGV) desses lançamentos foi de R\$ 854 milhões, ante R\$ 507 milhões no ano de 2017.

A venda bruta de 3.626 unidades resultou em um total de R\$ 635 milhões em Valor Geral de Vendas, o que representa, respectivamente, um crescimento de 66% e 57% em relação ao mesmo período do ano anterior. Desta forma, a receita líquida cresceu 40,3% atingindo R\$ 441,3 milhões em 2018, com lucro bruto de R\$ 160,0 milhões, um incremento de 38,8% e lucro líquido de R\$ 44,6 milhões, obtendo um crescimento de 14,7% no ano de 2018 comparado ao ano de 2017 e atingindo margem líquida de 10,1% ante 12,4%, o que demonstra boa performance operacional e financeira obtida no período, mesmo considerando o crescimento acelerado dos empreendimentos, que em um primeiro momento geram maiores custos e despesas operacionais, devido ao estoque de imóveis destinados à venda.

Os investimentos da companhia para viabilizar os projetos em empreendimentos imobiliários totalizaram R\$ 11,5 milhões, 84,8% superior em 2018, permitindo um aumento considerável de lançamentos realizados no período devido a estrutura de stand de vendas estabelecida.

Desta forma, reforçamos nosso compromisso de expandir nossas atividades no segmento econômico visando o crescimento da demanda por parte da população da região metropolitana de São Paulo para essa modalidade de empreendimentos.

RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

A receita operacional líquida totalizou R\$ 441,3 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, representando um aumento de R\$ 126,8 milhões, ou 40,3%, quando comparado ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, quando totalizou R\$ 314,4 milhões, devido: (i) no aumento das vendas de unidades concluídas que cresceram 74% em 2018 e (ii) nas vendas de novos lançamentos que cresceram 62% em 2018.

(em R\$ mil, exceto %)	2018	2017	Var. %
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	441.283	314.449	40,3%

CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E SERVIÇOS PRESTADOS

O custo dos serviços prestados no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018 foi de R\$ 281,3 milhões, representando 63,7% da receita líquida do período (ROL) comparativamente a R\$199,2 milhões registrado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017 que equivalia a 63,3% da ROL. Considerando o aumento de lançamentos e vendas de produtos em regime de incorporação imobiliária, os custos dos serviços prestados obtiveram um aumento de 41,2%, equivalentes a R\$ 82,1 milhões de incremento nominal, ligeiramente acima crescimento de vendas devido a disciplina de execução imobiliária da empresa.

(em R\$ mil, exceto %)	2018	2017	Var. %
CUSTOS DOS SERVIÇOS PRESTADOS	(281.291)	(199.181)	41,2%
% s/a ROL	-63,7%	-63,3%	0,44pp

LUCRO BRUTO

O lucro bruto acumulado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018 foi de R\$ 160,0 milhões contra R\$ 115,3 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, um ganho de 38,8%, com um crescimento nominal de R\$ 44,7 milhões. Desta forma, a margem bruta do período ficou alinhada com a registrada no ano anterior, atingindo 36,3% ante 36,7% no acumulado de 2017, refletindo a boa performance de vendas.

(em R\$ mil, exceto %)	2018	2017	Var. %
LUCRO BRUTO	159.992	115.268	38,8%
Margem Bruta (%)	36,3%	36,7%	-0,4pp

DESPESAS OPERACIONAIS

As despesas operacionais foram de R\$ 103,6 milhões, registrando um aumento de 57,8% em comparação ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017 que totalizou R\$ 65,6 milhões. Esse aumento das despesas operacionais teve participação relativa na ROL superior ao aumento das receitas, gerando, desta forma, um aumento de 2,6 pontos percentuais em relação ao exercício anterior, registrando 23,5% da ROL no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018 contra 20,9% da ROL no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017. Esse aumento nas despesas com participação relativa superior ao aumento das receitas do período foi impactado pelos seguintes fatores (i) as despesas comerciais do período tiveram um incremento de 70,3% devido às campanhas de marketing mais agressivas com o objetivo de acelerar a velocidade de vendas e aumento dos pontos de vendas; (ii) as despesas gerais e administrativas registraram um aumento de 51,5% no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, devido ao aumento da estrutura da Companhia para frente ao crescimento acelerado (iii) as outras receitas e despesas operacionais líquidas que aumentaram em R\$ 344 mil.

(em R\$ mil, exceto %)	2018	2017	Var. %
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS	(103.567)	(65.646)	57,8%
Despesas comerciais	(57.758)	(33.923)	70,3%
Despesas gerais e administrativas	(42.472)	(28.042)	51,5%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(3.337)	(3.681)	-9,3%
% ROL	-23,5%	-20,9%	2,6pp

RESULTADO OPERACIONAL

Como consequência, o resultado operacional acumulado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018 totalizou R\$ 56,4 milhões, representando 12,8% da ROL ante 15,8% de margem operacional registrado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, que totalizou R\$ 49,6 milhões. Essa redução na margem operacional decorre principalmente do aumento das despesas de vendas e gerais e administrativas, para fazer frente ao ritmo acelerado de crescimento, totalizando um ganho de R\$ 6,8 milhões, o que equivale a 13,7% de crescimento no lucro operacional do exercício.

(em R\$ mil, exceto %)	2018	2017	Var. %
RESULTADO OPERACIONAL	56.425	49.622	13,7%
% Margem Operacional	12,8%	15,8%	-3,0pp

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido acumulado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018 registrou despesas financeiras líquidas de R\$ 2,8 milhões ante R\$ 3,3 milhões registradas no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, equivalentes a ROL de 0,6% negativo contra 1,1 da ROL negativo no ano anterior, somando uma diminuição de 16% nas despesas financeiras, com nominal de R\$ 0,5 milhão reduzidos no período, basicamente gerado pela queda de 26,6% nas despesas financeiras e redução de 33,8% nos ganhos das receitas financeiras geradas no período devido ao nível de endividamento cujos recursos captados foram utilizados nos investimentos realizados no período.

(em R\$ mil, exceto %)	2018	2017	Var. %
RECEITAS (DESPESAS) FINANCEIRAS	(2.803)	(3.336)	-16,0%
Receitas financeiras	3.260	4.922	-33,8%
Despesas financeiras	(6.063)	(8.258)	-26,6%
% ROL	-0,6%	-1,1%	0,4pp

RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O resultado antes do imposto de renda e da contribuição social totalizou R\$ 53,6 milhões de lucro no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, representando 12,2% da ROL, contra R\$ 46,3 milhões atingidos no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, ou 14,7% da ROL do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, o que equivaleu a um lucro nominal adicional de R\$ 7,3 milhões. Esse aumento de 15,8% no resultado antes do imposto de renda e da contribuição social, abaixo do incremento de receita líquida, decorre primordialmente do aumento de despesas operacionais acima do crescimento de receita líquida e foi possível devido ao incremento de receitas, redução nos custos e nas despesas receitas financeiras do período, o que equivaleu a um lucro nominal adicional de R\$ 7,3 milhões.

(em R\$ mil, exceto %)	2018	2017	Var. %
RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	53.622	46.286	15,8%
% ROL	12,2%	14,7%	-2,6pp

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido) no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018 foi de R\$ 9,0 milhões comparativamente a R\$ 7,4 milhões de imposto no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017. Esse imposto representou 16,8% do resultado antes do imposto de renda e contribuição social gerado no acumulado do ano contra 16,0% atingidos no exercício social anterior e foi devido ao aumento de R\$ 1,9 milhão no imposto de renda e contribuição social corrente, com minimização pela redução de R\$ 291 mil no imposto de renda e contribuição social diferido do período.

(em R\$ mil, exceto %)	2018	2017	Var. %
Imposto de renda e contribuição social	(9.026)	(7.412)	21,8%
Imposto de renda e contribuição social - corrente	(8.304)	(6.399)	29,8%
Imposto de renda e contribuição social - diferido	(722)	(1.013)	-28,7%

LUCRO DO EXERCÍCIO

Como consequência, o lucro líquido do acumulado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018 foi de R\$ 44,6 milhões comparativamente ao lucro líquido de R\$38,9 milhões apresentados no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, contabilizando um ganho de R\$ 5,7 milhões de resultado nominal, ou o equivalente a um aumento de 14,7% no lucro líquido do período. Desta forma, a margem líquida ficou em 10,1% da ROL no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018 ante 12,4% de margem líquida registrada no mesmo período do ano anterior. Apesar do bom crescimento das receitas líquidas, a Companhia teve um pequeno decréscimo em sua margem bruta e teve um crescimento mais acelerado das despesas operacionais em vista do forte aumento de lançamentos, cuja receita somente será reconhecida ao longo do tempo.

(em R\$ mil, exceto %)	2018	2017	Var.%
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	44.596	38.874	14,7%
Margem Líquida	10,1%	12,4%	-2,3pp

EBITDA

O EBITDA ajustado atingiu R\$ 75,2 milhões em 2018, com crescimento de 25,3% ante R\$ 60,1 milhões no mesmo período do ano anterior, representando uma margem EBITDA de 17,0% ante 19,1%, no mesmo período do ano anterior.

Reconciliação EBITDA	2018	2017	Var.
(Em milhares de Reais)			
Lucro Líquido	44.596	38.874	14,7%
(+)Imposto de Renda e Contribuição Social	9.026	7.412	21,8%
(+)Resultado Financeiro	2.803	3.336	-16,0%
(+)Depreciação e Amortização	11.050	4.418	150,1%
EBITDA	67.475	54.040	24,9%
(+)Encargos Financeiros apropriados ao custo ¹	7.753	6.012	29,0%
EBITDA AJUSTADO	75.228	60.052	25,3%
Margem EBITDA %	17,0%	19,1%	-2,0pp

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.

SITUAÇÃO PATRIMONIAL

Em 31 de dezembro de 2018, o patrimônio líquido era de R\$ 68,9 milhões em comparação com R\$ 36,5 milhões em 31 de dezembro de 2017. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, o patrimônio líquido era de 13,9% em 31 de dezembro de 2018 e 11,8% em 31 de dezembro de 2017. Este aumento, de R\$ 32,4 milhões ou 88,7%, é devido, especialmente, ao aumento de 63,1%, equivalente a R\$ 32,4 milhões, nas reservas de lucros do período.

O montante de dividendos pagos totalizou R\$ 12,2 milhões no exercício de 2018, tendo como origem os lucros acumulados na reserva de lucros.

A dívida líquida totalizou R\$ 32,3 milhões em 31 de dezembro de 2018, 1,3% acima da dívida líquida contabilizada em 31 de dezembro de 2017, sendo que o endividamento bruto totalizava R\$ 220,3 milhões e as disponibilidades de caixa R\$ 188,1 milhões.

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO

O valor adicionado do período foi de R\$ 115,7 milhões, demonstrando um crescimento de 10,4% direcionados da seguinte forma: 32,4% para pessoal e encargos; 22,7% para impostos, taxas e contribuições; 6,4% para remuneração de capital de terceiros e 38,5% para remuneração de capital próprio conforme demonstrativo a seguir:

Demonstração do Valor Adicionado	2018	2017	Var. %
<i>(Em R\$ mil)</i>			
Pessoal e Encargos	37.480	35.046	6,9%
Impostos, Taxas e Contribuições	26.262	22.394	17,3%
Remuneração de Capital de Terceiros	7.363	8.496	-13,3%
Remuneração de Capital Próprio	44.596	38.874	14,7%
	115.701	104.810	10,4%

PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário, iniciou suas atividades em fevereiro de 2016 através 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.

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 – “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.

Desde o início de suas atividades, a empresa vai acelerando sua expansão tendo lançado 19 empreendimentos desde 2016 na região metropolitana de São Paulo em bairros e cidades estrategicamente escolhidas com demanda para o segmento econômico que atua.

No ano de 2017, a empresa expandiu sua atuação com o lançamento de 9 empreendimentos imobiliários, totalizando 3.086 unidades, representando um crescimento de 37% em relação ao mesmo período do ano anterior. O Valor Geral de Vendas (VGV) desses lançamentos foi de R\$ 507 milhões, ante R\$ 400 milhões no ano de 2016.

A venda bruta de 2.179 unidades resultou em um total de R\$ 405 milhões em Valor Geral de Vendas, o que representa, respectivamente, um crescimento de 64% e 48% em relação ao mesmo período do ano anterior. Desta forma, a receita líquida cresceu 23,9% atingindo R\$ 314,4 milhões em 2017, com lucro bruto de R\$ 115,3 milhões, um incremento de 357,4% e lucro líquido de R\$ 38,9 milhões, obtendo um crescimento de 343,3% no ano de 2017 comparado ao ano de 2016 e atingindo margem líquida de 12,4% ante 9,3%, o que demonstra boa performance operacional e financeira obtida no período, mesmo considerando o crescimento acelerado dos empreendimentos, que em um primeiro momento geram maiores custos e despesas operacionais, devido a estrutura de empreendimentos e os estoques de imóveis destinados à venda.

Os investimentos da companhia para viabilizar os projetos em stands para vendas dos empreendimentos imobiliários totalizaram R\$ 6,2 milhões, 23,8% superior em 2017, permitindo um aumento considerável da estrutura para os lançamentos realizados no período.

Desta forma, reforçamos nosso compromisso de expandir nossas atividades no segmento econômico visando o crescimento da demanda por parte da população da região metropolitana de São Paulo para essa modalidade de empreendimentos.

RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

A receita líquida de prestação de serviços, conforme o quadro acima, totalizou R\$ 314,4 no período encerrado em 31 de dezembro de 2017, representando um aumento de R\$ 220,3 milhões, ou 233,9%, quando comparado ao mesmo período no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2016, quando totalizou R\$ 94,2 milhões, em razão, principalmente, pelos seguintes fatores: (i) no aumento das vendas de unidades em estoque que cresceram 26% em 2017 (ii) nas vendas de novos lançamentos que cresceram 26% em 2017.

(em R\$ mil, exceto %)	2017	2016	Var. %
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	314.449	94.162	233,9%

CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E SERVIÇOS PRESTADOS

Os custos dos imóveis vendidos e serviços prestados tiveram aumento de R\$ 130,2 milhões, ou 188,8%, no período encerrado em 31 de dezembro de 2017, quando totalizou R\$ 199,2 milhões, em comparação ao mesmo período do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2016, que totalizou R\$ 68,9 milhões. O crescimento acelerado dos custos dos imóveis vendidos e serviços prestados advém do aumento dos empreendimentos no período, embora, sua taxa de crescimento tenha ficado abaixo do crescimento das receitas obtidas com esses projetos.

(em R\$ mil, exceto %)	2017	2016	Var. %
CUSTOS DOS SERVIÇOS PRESTADOS	(199.181)	(68.963)	188,8%
% s/a ROL	-63,3%	-73,2%	-9,9pp

LUCRO BRUTO

O lucro bruto acumulado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017 foi de R\$ 115,3 milhões contra R\$ 25,2 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2016, um ganho de 357,4%, com um crescimento nominal de R\$ 90,1 milhões. Desta forma, a margem bruta do período obteve um ganho de 9,9 pontos percentuais, atingindo 36,7% ante 26,8% no acumulado de 2017, refletindo ganho de escala das atividades de construção.

(em R\$ mil, exceto %)	2017	2016	Var. %
LUCRO BRUTO	115.268	25.199	357,4%
Margem Bruta (%)	36,7%	26,8%	9,9pp

DESPESAS OPERACIONAIS

As despesas operacionais foram de R\$ 65,6 milhões, registrando um aumento de 380% em comparação ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017 que totalizou R\$ 13,7 milhões. Esse aumento das despesas operacionais teve participação relativa na ROL superior ao aumento das receitas, gerando, desta forma, um aumento de 6,4 pontos percentuais em relação ao exercício anterior, registrando 20,9% da ROL no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017 contra 14,5% da ROL no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2016. Esse aumento nas despesas com participação relativa superior ao aumento das receitas do período foi impactado pelos seguintes fatores (i) as despesas comerciais do período tiveram um incremento de 153,7% devido às campanhas de marketing mais agressivas com o objetivo de acelerar a velocidade de vendas e aumento dos pontos de vendas; (ii) as despesas gerais e administrativas registraram um aumento de 466,2% no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, devido ao incremento da estrutura administrativa; ; (iii) as outras receitas e despesas operacionais líquidas que aumentaram em R\$ 3,4 milhões.

(em R\$ mil, exceto %)	2017	2016	Var. %
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS	(65.646)	(13.676)	380,0%
Despesas comerciais	(33.923)	(13.369)	153,7%
Despesas gerais e administrativas	(28.042)	(4.953)	466,2%
Equivalência Patrimonial	-	4.914	-100,0%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(3.681)	(268)	1273,5%
% ROL	-20,9%	-14,5%	6,4pp

RESULTADO OPERACIONAL

Desta forma, o resultado operacional acumulado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017 totalizou R\$ 49,6 milhões, representando 15,8% da ROL ante 12,2% de margem operacional registrado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2016, que totalizou R\$ 11,5 milhões. Esse aumento no Resultado Operacional decorre, principalmente, do aumento da receita, controle de custos e estrutura para fazer frente as vendas dos lançamentos. Houve um ganho de R\$ 38,1 milhões, o que equivale a 330,6% de crescimento no lucro operacional do exercício.

(em R\$ mil, exceto %)	2017	2016	Var. %
RESULTADO OPERACIONAL	49.622	11.523	330,6%
% Margem Operacional	15,8%	12,2%	3,5pp

RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido acumulado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017 registrou despesas financeiras líquidas de R\$ 3,3 milhões ante R\$ 1,4 milhão registradas no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2016, equivalentes a ROL de 1,1% negativo contra 1,5 da ROL negativo no ano anterior, um aumento de 134,8%, com aumento nominal das despesas financeiras líquidas em R\$ 1,9 milhão, basicamente gerado pela aumento de 306,4% nas despesas financeiras e de 705,6% nos ganhos das receitas financeiras geradas no período devido ao nível de endividamento cujos recursos captados foram utilizados nos investimentos realizados no período.

(em R\$ mil, exceto %)	2017	2016	Var. %
RECEITAS (DESPESAS) FINANCEIRAS	(3.336)	(1.421)	134,8%
Receitas financeiras	4.922	611	705,6%
Despesas financeiras	(8.258)	(2.032)	306,4%
% ROL	-1,1%	-1,5%	-0,4pp

RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O resultado antes do imposto de renda e da contribuição social totalizou R\$ 46,3 milhões de lucro no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, representando 14,7% da ROL, contra R\$ 10,2 milhões atingidos no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2016, ou 10,7% da ROL do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2016. Esse aumento de 358,2% no resultado antes do imposto de renda e da contribuição graças ao crescimento das receitas e equilíbrio em custos e despesas, resultando em um lucro nominal adicional de R\$ 36,2 milhões.

(em R\$ mil, exceto %)	2017	2016	Var. %
RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	46.286	10.102	358,2%
% ROL	14,7%	10,7%	4,0pp

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido) no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017 foi de R\$ 7,4 milhões comparativamente a R\$ 1,3 milhão de imposto no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2016. Esse imposto representou 16,0% do resultado antes do imposto de renda e contribuição social gerado no acumulado do ano contra 13,2% atingidos no exercício social anterior e foi devido ao aumento de R\$ 6,0 milhões no imposto de renda e contribuição social corrente.

(em R\$ mil, exceto %)	2017	2016	Var. %
Imposto de renda e contribuição social	(7.412)	(1.332)	456,5%
Imposto de renda e contribuição social - corrente	(6.399)	(375)	1606,4%
Imposto de renda e contribuição social - diferido	(1.013)	(957)	5,9%

LUCRO DO EXERCÍCIO

Considerando o exposto, o lucro líquido da Companhia totalizou R\$ 38,8 milhões no período encerrado em 31 de dezembro de 2017, comparado a um lucro líquido de R\$ 8,8 milhões no mesmo período do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2016, um aumento nominal de R\$ 30 milhões, ou 343,3%.

(em R\$ mil, exceto %)	2017	2016	Var. %
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	38.874	8.769	343,3%
Margem Líquida	12,4%	9,3%	3,0pp

EBITDA

O EBITDA ajustado atingiu R\$ 60,1 milhões em 2017, representando uma margem EBITDA de 19,1% no período.

SITUAÇÃO PATRIMONIAL

Em 31 de dezembro de 2017, o patrimônio líquido era de R\$ 36,5 milhões em comparação com R\$ 8,8 milhões em 31 de dezembro de 2016. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, o patrimônio líquido era de 11,8% em 31 de dezembro de 2017 e 6,4% em 31 de dezembro de 2016. Este aumento, de R\$ 27,8 milhões ou 315,7%, é devido, especialmente, ao aumento de 484,7%, equivalente a R\$ 42,5 milhões, nas reservas de lucros do período.

A dívida líquida totalizou R\$ 31,9 milhões em 31 de dezembro de 2017, sendo que o endividamento bruto totalizava R\$ 97,9 milhões e as disponibilidades de caixa R\$ 66,0 milhões.

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO

O valor adicionado do período foi de R\$ 104,8 milhões, sendo que 33,4% para pessoal e encargos; 21,4% para impostos, taxas e contribuições; 8,1% para remuneração de capital de terceiros e 37,1% para remuneração de capital próprio.

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Grant Thornton Auditores Independentes

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

T +55 11 3886-5100

Aos Quotistas e Administradores da
Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário Ltda.
(Atualmente denominada Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.)
São Paulo – SP

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para os exercícios findos nessas datas, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário Ltda. em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para os exercícios findos nessas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“*International Financial Reporting Standards - IFRS*”), emitidas pelo “*International Accounting Standards Board – IASB*”, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”.

Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfases

Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito nas Notas Explicativas nºs 2.1 e 3.13, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, 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 à aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Reapresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017

Chamamos a atenção para as Notas Explicativas nº 17.c e 28 referentes, respectivamente, à divulgação do cálculo de lucro por ação considerando o desdobramento das ações ordinárias de emissão da Companhia e a revogação da distribuição de dividendos intermediários, no montante de R\$100 milhões, anteriormente deliberada e aprovada na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada no dia 1º de julho de 2020 (cujos atos foram aprovados em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 21 de agosto de 2020). Anteriormente havíamos auditado as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário Ltda. referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, cujo relatório de auditoria, sem modificação e com parágrafo de ênfase quanto ao reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas, foi emitido em 17 de julho de 2020 e está sendo reapresentado nesta data, 24 de agosto de 2020, em virtude dos citados eventos subsequentes. Devido à reemissão das citadas demonstrações financeiras individuais e consolidadas anuais, emitimos esse novo relatório de auditoria sobre as citadas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Nossa opinião não está ressalvada com relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

1. Apuração da receita de incorporação imobiliária

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 3.13 – Reconhecimento da receita com venda de imóveis e com a prestação de serviços, as receitas resultantes das operações de incorporação imobiliária, referentes a cada empreendimento que está em fase de construção, são apuradas pela Companhia e suas controladas levando-se em consideração os respectivos estágios de execução através do método de percentual de execução (“POC” - *percentage of completion*), em conformidade com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme detalhado nas Notas Explicativas nºs 2.1 e 3.13. Os procedimentos para determinar, apurar e contabilizar as receitas oriundas das operações de incorporação imobiliária envolvem o uso de estimativas sobre os custos orçados e a apuração apropriada dos custos incorridos nos empreendimentos para mensuração da evolução das obras e, conseqüente, apuração das receitas por meio da aplicação do cálculo estabelecido na metodologia denominada de POC. Nesse sentido, os controles, premissas e ajustes utilizados para elaboração dos orçamentos dos projetos em fase de construção, bem como a mensuração dos custos incorridos, podem afetar, de forma significativa, o reconhecimento das receitas da Companhia, impactando seu resultado e respectiva performance.

Este assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido as receitas líquidas serem um componente de performance relevante em relação à demonstração do resultado e item crítico neste setor de incorporações imobiliárias e na medição de performance, já que quaisquer mudanças no orçamento das obras ou erro na mensuração do custo incorrido e, respectivamente, nas margens, e o não cumprimento das obrigações de performance (caso não identificados tempestivamente), podem gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Portanto, consideramos área de risco de acordo com os normativos de auditoria, tendo em vista o volume de transações, a complexidade envolvida para mensuração dos custos incorridos e seu reconhecimento estar suportado em estimativas baseadas em orçamentos de custos (entre outras métricas que podem ter caráter de estimativa até o final da obra).

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

No que diz respeito ao resultado de incorporação imobiliária, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: **(a)** compreensão do processo e principais atividades de controle utilizados pela administração para apuração do resultado de incorporação imobiliária; **(b)** em base amostral, obtivemos os orçamentos aprovados pela administração e confrontamos com os valores utilizados no cálculo da apuração do resultado de incorporação imobiliária; **(c)** analisamos as estimativas de custos a incorrer (aprovados pelo Departamento de Engenharia), bem como os resultados entre os custos finais e orçados, obtendo esclarecimentos e examinando as evidências para suportar as variações não usuais; **(d)** testamos a acuracidade matemática dos cálculos efetuados, incluindo a apuração do *Percentagem of Completion* (POC) aplicado para cada empreendimento; **(e)** em base amostral, inspecionamos contratos de vendas, realizamos testes de recebimentos subsequentes e recalculamos a atualização do contas a receber em conformidade com os índices contratualmente estabelecidos; **(f)** em base amostral, testamos a documentação suporte dos custos incorridos e pagamentos efetuados, incluindo os custos de aquisição dos terrenos; **(g)** efetuamos análises, em base amostral, por meio de nossos especialistas em engenharia, dos estágios de conclusão e estimativas dos custos a incorrer dos empreendimentos; e **(h)** analisamos os controles existentes para movimentação dos juros capitalizados, avaliando se estão de acordo com os requisitos para serem elegíveis e qualificáveis para capitalização.

Com base nos procedimentos efetuados, consideramos que o resultado de incorporação imobiliária e as respectivas divulgações estão adequadas no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As Demonstrações Individual e Consolidada do Valor Adicionado (DVA) referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se estas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Auditoria dos valores correspondentes aos exercícios anteriores

Os valores correspondentes aos balanços patrimoniais individual e consolidado referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016 (saldos iniciais de 1º de janeiro de 2017), apresentados para fins de comparação, não foram auditados por nós nem por outro auditor independente.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;

- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que alguma lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as conseqüências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 24 de agosto de 2020



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 Ltda.

Balances patrimoniais individuais e consolidados em 31 de dezembro de 2019, 2018, 2017 e em 1º de janeiro de 2017

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

ATIVO

Notas	Controladora			Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
						01/01/2017 (Não auditado)
Ativo circulante						
Caixa e equivalentes de caixa	2.158	73.665	31.701	158.928	188.072	66.035
Contas a receber	-	-	190	94.112	109.721	84.431
Imóveis a comercializar	-	-	2.892	396.464	178.936	141.417
Tributos a recuperar	3.042	1.692	1.114	4.418	2.347	1.249
Outros créditos	122	54	73	5.400	5.619	2.691
Total do ativo circulante	5.322	75.411	35.970	659.322	484.695	295.823
						01/01/2017 (Não auditado)
Ativo não circulante						
Contas a receber	-	-	-	6.869	2.558	5.693
Imóveis a comercializar	463	586	-	19.172	5.240	5.144
Partes relacionadas	167.437	49.221	63.005	-	-	-
Investimentos	359.909	174.160	88.195	-	-	-
Imobilizado	1.111	1.040	127	8.473	3.673	3.356
Total do ativo não circulante	528.920	225.007	151.327	34.214	11.471	14.193
Total do ativo	534.242	300.418	187.297	693.536	496.166	310.016
						01/01/2017 (Não auditado)
Total do ativo	534.242	300.418	187.297	693.536	496.166	310.016

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

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Balancos patrimoniais individuais e consolidados
em 31 de dezembro de 2019, 2018, 2017 e em 1º de janeiro de 2017

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

PASSIVO

Notas	Controladora		Consolidado		Consolidado		01/01/2017 (Não auditado)
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017	
Passivo circulante							
Empréstimos e financiamentos	9	30.059	-	-	31.736	929	492
Fornecedores	10	589	398	394	19.153	15.588	8.764
Credores a pagar por aquisição de imóveis	11	-	-	-	19.757	1.474	7.473
Obrigações trabalhistas e sociais	-	6.276	6.705	5.328	9.852	8.952	6.486
Obrigações tributárias	-	45	369	682	5.053	5.003	3.141
Adiantamentos de clientes	12	180	-	-	29.511	21.282	32.980
Impostos e contribuições diferidos	14	-	-	-	4.148	5.029	3.934
Partes relacionadas	7	338.961	182.080	97.080	6.163	10.765	13.057
Provisão para garantia	-	3.562	1.069	208	3.562	1.069	208
Provisão para distritos	-	-	-	-	1.658	255	1.127
Total do passivo circulante		379.672	190.621	103.692	130.593	70.346	77.662
Passivo não circulante							
Empréstimos e financiamentos	9	-	30.084	30.087	208.647	219.404	97.403
Credores a pagar por aquisição de imóveis	11	-	-	-	229.674	125.974	83.578
Provisão para garantia	-	7.692	5.472	2.920	7.691	5.472	2.920
Impostos e contribuições diferidos	14	-	-	-	852	645	244
Partes relacionadas	7	13.776	-	10.785	13.776	-	10.765
Outros débitos com terceiros - SCP's	15	-	-	-	5.134	5.357	-
Provisão para contingências	13	-	-	927	1.245	92	949
Provisões para perdas em investimentos	8	37.205	5.379	2.416	-	-	-
Total do passivo não circulante		58.673	40.935	47.115	487.019	395.944	195.859
Patrimônio líquido							
Capital social	17	10	10	10	10	10	10
Reserva de capital	-	(14.980)	(14.791)	(14.791)	(14.980)	(14.791)	(14.791)
Reservas de lucros	-	110.867	83.643	51.271	110.867	83.643	51.271
Patrimônio líquido atribuído aos acionistas controladores	-	95.897	68.862	36.490	95.897	68.862	36.490
Participação de acionistas não controladores	-	95.897	68.862	36.490	27	14	5
Total do patrimônio líquido		191.711	112.414	73.661	191.711	112.414	73.661
Total do passivo e patrimônio líquido		534.242	300.418	187.297	693.536	496.166	115.165

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

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Demonstrações do resultado individual e consolidado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 e 2017

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

	Notas	Controladora			Consolidado		
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Receita líquida	18	1.166	2.281	3.349	718.606	441.283	314.449
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	19	-	-	-	(463.143)	(281.291)	(198.181)
Lucro bruto		1.166	2.281	3.349	255.463	159.992	115.268
(Despesas) receitas operacionais							
Despesas comerciais	20	(8.098)	(7.335)	(5.934)	(81.671)	(57.758)	(33.923)
Despesas administrativas	21	(35.712)	(32.378)	(25.487)	(51.976)	(42.472)	(28.042)
Resultado de equivalência patrimonial	8	144.628	82.902	69.828	-	-	-
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	22	(99)	926	(906)	(5.115)	(3.337)	(3.681)
Total das receitas (despesas) operacionais		100.719	44.115	37.501	(138.762)	(103.567)	(65.646)
Resultado antes das receitas (despesas) financeiras e impostos		101.885	46.396	40.850	116.701	56.425	49.622
Receitas financeiras		2.728	1.763	3.310	6.247	3.260	4.922
Despesas financeiras		(2.389)	(3.572)	(5.291)	(5.917)	(6.063)	(8.258)
Receita (despesas) financeiras líquidas	23	339	(1.809)	(1.981)	330	(2.803)	(3.336)
Resultado antes da contribuição social e imposto de renda		102.224	44.587	38.869	117.031	53.622	46.286
Imposto de renda e contribuição social - corrente	14	-	-	-	(15.218)	(8.304)	(6.399)
Imposto de renda e contribuição social - diferido	14	-	-	-	424	(722)	(1.013)
Lucro líquido do exercício		102.224	44.587	38.869	102.237	44.596	38.874
Atribuível a:							
Colistas controladores		102.224	44.587	38.869	102.224	44.587	38.869
Colistas não controladores		-	-	-	13	9	5
Lucro líquido por ação do capital social - R\$ 1,00		0,5111	0,2229	0,1943			

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

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Demonstrações do resultado abrangente individual e consolidado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2017
Lucro líquido do exercício	102.224	44.587	38.869	38.874
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente total do exercício	102.224	44.587	38.869	38.874
Atribuível a:				
Cotistas controladores	102.224	44.587	38.869	38.869
Cotistas não controladores	-	-	-	5
Resultado abrangente total do exercício	102.224	44.587	38.869	38.874

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

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individual e consolidado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017

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

Notas	Capital social	Transação de capital	Reserva de lucros			Participação dos não controladores	Patrimônio líquido consolidado
			Retenção de lucros	Lucros acumulados	Patrimônio líquido da controladora		
Saldo em 1º de janeiro de 2017 (não auditado)	10	(14.791)	12.402	-	(2.379)	-	(2.379)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	38.869	-	5	38.874
Destinações:							
Retenção de lucros	-	-	38.869	(38.869)	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2017	10	(14.791)	51.271	-	36.490	5	36.495
Lucro líquido do exercício	-	-	-	44.587	-	9	44.596
Destinações:							
Dividendos declarados	-	-	-	(12.215)	-	-	(12.215)
Retenção de lucros	-	-	32.372	(32.372)	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2018	10	(14.791)	83.643	-	68.862	14	68.876
Lucro líquido do exercício	-	-	-	102.224	-	13	102.237
Destinações:							
Ganho (perda) na transação de capital entre sócios	8.b	(189)	-	-	(189)	-	(189)
Dividendos declarados	17.d	-	-	(75.000)	(75.000)	-	(75.000)
Retenção de lucros	-	-	27.224	(27.224)	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2019	10	(14.980)	110.867	-	95.897	27	95.924

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

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidados para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017

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

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Fluxo de caixa das atividades operacionais						
Resultado antes da contribuição social e imposto de renda	102.224	44.587	38.869	117.031	53.622	46.286
Ajustes para reconciliar o resultado com recursos provenientes de atividades operacionais:						
Tributos com recolhimento diferido	-	-	-	-	-	-
Depreciação e amortização	290	184	9	13.736	11.050	4.418
Resultado de equivalência patrimonial	(144.628)	(82.902)	(69.828)	-	-	-
Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	1.837	1.900	2.435	1.884	1.594	602
Provisão para distratos	-	-	-	5.005	(4.188)	6.441
Provisão para perda esperada para risco de crédito	-	-	-	734	(371)	2.723
Ajuste a valor presente	-	-	-	(40)	1.093	2.483
Provisão para garantia	4.713	3.413	2.404	4.712	3.413	2.404
Provisão para contingências	-	(927)	931	2.661	(786)	953
Redução (aumento) nos ativos:						
Contas a receber	-	190	(190)	7.002	(19.561)	(66.303)
Imóveis a comercializar	123	2.306	(2.801)	(210.360)	(44.124)	(71.763)
Tributos a recuperar	(1.350)	(578)	(1.037)	(2.071)	(1.098)	(1.163)
Outros créditos	(68)	19	(72)	219	(2.928)	(1.014)
Aumento (redução) nos passivos:						
Fornecedores	191	4	210	3.565	6.824	7.054
Credores a pagar por aquisição de imóveis	-	-	-	116.624	51.844	70.988
Obrigações sociais e tributárias	(268)	1.164	5.016	950	4.328	6.833
Provisão de impostos de recolhimentos diferidos	-	-	(155)	(380)	680	752
Adiantamentos de clientes	180	-	-	8.229	(11.698)	11.417
Outros débitos com terceiros - SCP's	-	-	-	(223)	-	-
Pagamentos dos tributos de IRPJ e CSLL	(485)	(100)	(3)	(15.088)	(8.210)	(6.077)
Pagamentos de contingências	-	-	(4)	(1.508)	(71)	(4)
Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades operacionais	(37.241)	(30.740)	(24.216)	52.682	41.413	17.030
Fluxo de caixa das atividades de investimento						
Adições de investimentos	(9.484)	(100)	(50)	-	-	-
Adição de imobilizado	(361)	(1.097)	(136)	(18.236)	(11.367)	(6.224)
Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades de investimento	(9.845)	(1.197)	(186)	(18.236)	(11.367)	(6.224)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento						
Partes relacionadas	52.441	88.019	57.618	8.985	(7.700)	(16.605)
Dividendos pagos a cotistas controladores	(37.500)	(6.108)	-	(37.500)	(6.108)	-
Dividendos pagos a cotistas não controladores	(37.500)	(6.108)	-	(37.500)	(6.108)	-
Pagamentos de empréstimos e financiamentos	(1.862)	(1.903)	(4.451)	(328.637)	(130.417)	(97.264)
Empréstimos e financiamentos captados	-	-	-	331.062	242.323	139.881
Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades de financiamento	(24.421)	73.901	53.167	(63.590)	91.991	26.012
Aumento (redução) de Caixa e equivalentes de caixa	(71.507)	41.964	28.765	(29.144)	122.037	36.818
Caixa e equivalentes de caixa						
No início do exercício	73.665	31.701	2.936	188.072	66.035	29.217
No fim do exercício	2.158	73.665	31.701	158.928	188.072	66.035
Aumento (redução) de Caixa e equivalentes de caixa	(71.507)	41.964	28.765	(29.144)	122.037	36.818

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

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Demonstrações do valor adicionado individual e consolidado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017

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

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Receitas						
Receita de imóveis vendidos/serviços prestados	1.357	2.586	3.804	733.720	452.574	323.964
(-) Deduções de vendas	(191)	(305)	(455)	(15.782)	(9.809)	(7.536)
	<u>1.166</u>	<u>2.281</u>	<u>3.349</u>	<u>717.938</u>	<u>442.765</u>	<u>316.428</u>
Insumos adquiridos de terceiros						
Custo de imóveis vendidos/serviços prestados	-	-	-	(463.143)	(281.291)	(199.181)
Serviços de terceiros	(7.368)	(8.766)	(5.701)	(17.788)	(16.189)	(7.933)
Outras receitas (despesas) operacionais	(6.674)	(4.052)	(2.154)	(42.145)	(32.660)	(9.417)
	<u>(14.042)</u>	<u>(12.818)</u>	<u>(7.855)</u>	<u>(523.076)</u>	<u>(330.140)</u>	<u>(216.531)</u>
Valor adicionado bruto	<u>(12.876)</u>	<u>(10.537)</u>	<u>(4.506)</u>	<u>194.862</u>	<u>112.625</u>	<u>99.897</u>
Retenções						
Depreciações e amortizações	(290)	(184)	(9)	(309)	(184)	(9)
Valor líquido produzido pela entidade	<u>(13.166)</u>	<u>(10.721)</u>	<u>(4.515)</u>	<u>194.553</u>	<u>112.441</u>	<u>99.888</u>
Valor adicionado recebido em transferência						
Resultado de equivalência patrimonial	144.628	82.902	69.828	-	-	-
Receitas financeiras	2.728	1.763	3.310	6.247	3.260	4.922
	<u>147.356</u>	<u>84.665</u>	<u>73.138</u>	<u>6.247</u>	<u>3.260</u>	<u>4.922</u>
Valor adicionado total a distribuir	<u>134.190</u>	<u>73.944</u>	<u>68.623</u>	<u>200.800</u>	<u>115.701</u>	<u>104.810</u>
Distribuição do valor adicionado						
Pessoal e encargos						
Remuneração direta	24.260	18.979	19.605	47.587	31.599	32.760
Benefícios	2.273	3.968	1.089	2.869	4.150	1.056
FGTS	1.077	1.073	784	2.269	1.731	1.230
Impostos, taxas e contribuições						
Tributos federais	114	-	2.199	37.425	25.703	21.819
Tributos municipais	68	129	190	87	129	190
Outros impostos, taxas e contribuições	399	423	376	416	430	385
Remuneração de capital de terceiros						
Juros e encargos financeiros	2.389	3.572	5.291	5.917	6.063	8.258
Aluguéis	1.386	1.213	220	1.993	1.300	238
Remuneração de capital próprio						
Dividendos distribuídos	75.000	12.215	-	75.000	12.215	-
Participação de acionistas não controladores	-	-	-	13	9	5
Lucros retidos	<u>27.224</u>	<u>32.372</u>	<u>38.869</u>	<u>27.224</u>	<u>32.372</u>	<u>38.869</u>
	<u>134.190</u>	<u>73.944</u>	<u>68.623</u>	<u>200.800</u>	<u>115.701</u>	<u>104.810</u>

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 (Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma)

1. Contexto operacional

A Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (“Companhia” e “Controladora”) atualmente denominada Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A., conforme descrito na Nota Explicativa nº 28, era uma sociedade limitada e a partir de 30 de junho de 2020, foi transformada em sociedade por ações de capital fechado, 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, 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.

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 para o segmento de baixa renda – 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.

a) 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. Vide maiores detalhes na Nota Explicativa nº 28.

A Companhia realizou as análises dos impactos do COVID-19 na data de aprovação dessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Conforme as análises efetuadas, 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 financeiras 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 assim 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 as mesmas foram mantidas. Da mesma forma, foi identificada queda nos índices de atraso acima de 30 dias (detalhado na Nota Explicativa nº 28), até a data de apresentação dessas demonstrações financeiras 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 financeiras intermediárias ou demonstrações financeiras anuais quando forem substancialmente conhecidos.

Vide maiores detalhes sobre esse assunto na Nota Explicativa nº 28.

2. Apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e as principais políticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (“*International Financial Reporting Standards - IFRS*”), emitidas pelo *International Accounting Standard Board* – IASB, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.13, em linha com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (“CFC”).

A administração da Companhia declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Em 24 de agosto de 2020, a administração da Companhia aprovou a emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e autorizou sua divulgação.

2.2. Base de elaboração

As demonstrações financeiras estão apresentadas ao custo histórico como base de valor, exceto eventual instrumentos financeiros mensuradas pelo valor justo.

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

2.3. Base de consolidação e investimentos em controladas

As demonstrações financeiras 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 financeiras consolidadas, sendo destacada a participação dos quotistas/acionistas não controladores.

A Companhia controla uma entidade quando está exposto a, 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 financeiras de controladas são incluídas nas demonstrações financeiras 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.

2.4. Moeda funcional

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional da controladora e suas investidas.

As demonstrações financeiras de cada controlada incluída na consolidação da Companhia e aquelas utilizadas como base para avaliação dos investimentos pelo método de equivalência patrimonial são preparadas usando-se a moeda funcional de cada entidade. A moeda funcional de uma entidade é a moeda do ambiente econômico primário em que ela opera.

Ao definir a moeda funcional de cada uma de suas controladas, a administração considerou qual a moeda que influencia significativamente o preço de venda de seus produtos e serviços, e a moeda na qual a maior parte do custo dos seus insumos de produção é pago ou incorrido.

2.5. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data base das demonstrações financeiras.

As principais premissas relativas às fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data das demonstrações financeiras, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidos a seguir:

a) Custos orçados dos empreendimentos

São regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados de acordo com o método contábil mencionado na Nota Explicativa nº 3.13.

b) Tributos e demandas administrativas ou judiciais

A Companhia e suas controladas estão sujeitas, no curso normal de seus negócios, a fiscalizações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia e suas controladas, podem ser adversamente afetados, independente do respectivo resultado final. Com base na sua melhor avaliação e estimativa, suportada por seus consultores jurídicos, a Companhia avalia a necessidade de reconhecimento de provisão.

c) Valor justo de instrumentos financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados, como por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

d) Provisão para perda esperada de crédito e distratos

A administração realiza análises periódicas, a fim de identificar se existem evidências objetivas que indiquem que os benefícios econômicos associados à receita apropriada poderão não fluir para a entidade. Exemplos: **(a)** atrasos no pagamento das parcelas; **(b)** condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, as respectivas provisões são registradas, sendo que o modelo adotado pela Companhia para perda esperada é a abordagem simplificada.

e) Provisão para redução ao valor recuperável

A Companhia avalia eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do valor recuperável dos ativos com vida útil definida. Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas podem levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em exercícios futuros. Os principais grupos de contas sujeitas à avaliação de recuperabilidade são: imóveis a comercializar, investimentos e imobilizado.

f) Provisões para garantia

A Companhia presta garantias para cobrir gastos com reparos em imóveis relativos a problemas técnicos de construção que possam surgir nos empreendimentos imobiliários vendidos, limitadas ao período contratual em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento. Componentes contratados de terceiros, que possuem garantia própria, não compõem a provisão de garantia da Companhia. A provisão para garantia sobre os imóveis vendidos é constituída à medida que os custos de unidades vendidas incorrem, sendo calculada considerando a melhor estimativa para fazer frente a desembolsos futuros dessa natureza, levando em consideração a base histórica de gastos incorridos.

g) Impostos

A Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias e ambientais. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco, o resultado final dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

3. Principais práticas contábeis

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem substancialmente depósitos à vista e certificados de depósitos bancários, denominados em moeda corrente, com alto índice de liquidez de mercado e vencimentos contratuais não superiores a 90 dias e para os quais inexistem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato, junto ao emissor do instrumento.

3.2. Instrumentos financeiros

a) Ativos financeiros não derivativos – classificação e mensuração

A Companhia classifica ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado, ao Valor Justo por meio de Outros Resultados Abrangentes (VJORA) e ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR). Essa classificação tem como base as características dos fluxos de caixas contratuais e o modelo de negócios para gerir o ativo da entidade, ou pode ser designado no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado de forma irrevogável.

A Companhia mensura os ativos financeiros a custo amortizado quando: os fluxos de caixas contratuais serão mantidos até o final e que seu objetivo é tão somente do recebimento de principal e juros sobre o principal em datas específicas, para mensuração é utilizado o método da taxa efetiva de juros.

b) Passivos financeiros não derivativos – classificação e mensuração

A Companhia classifica passivos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: passivos financeiros mensurados ao custo amortizado ou pelo valor justo por meio do resultado.

Um passivo financeiro é classificado e mensurado inicialmente pelo valor justo deduzido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos.

Os instrumentos financeiros são reconhecidos conforme descritos a seguir:

(i) Ativos e passivos financeiros não derivativos – reconhecimento e desreconhecimento

A Companhia reconhece os empréstimos, recebíveis e instrumentos de dívida inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos na data da negociação quando a Companhia se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Qualquer participação que seja criada ou retida pela Companhia em tais ativos financeiros transferidos, é reconhecida como um ativo ou passivo separado.

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada (por pagamento ou contratualmente), cancelada ou expirada.

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

(ii) Instrumentos financeiros derivativos, incluindo contabilidade de *hedge*

Em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, a Companhia e suas controladas não possuíam transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

3.3. Contas a receber de clientes

Registradas de acordo com os valores contratuais, acrescidos de atualização monetária e juros incorridos, quando aplicável, em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste, líquidos de potenciais distratos, perdas esperadas de crédito e de ajuste a valor presente, levando-se em consideração os procedimentos descritos na Nota Explicativa nº 3.13. A provisão para risco de crédito segue o modelo de perda esperada e foi estabelecida mediante as políticas internas da Companhia na qual considera diferentes percentuais de perdas históricas que poderiam ocorrer na cobrança desses créditos, as condições atuais e as premissas sobre as condições econômicas futuras ao longo da vida esperada dos recebíveis.

3.4. Imóveis a comercializar

Os imóveis prontos e a comercializar, e os em construção, são demonstrados ao custo de formação, que não excede o seu valor líquido realizável.

O custo de formação compreende o custo de aquisição de terrenos (que inclui operação de permuta física avaliado ao valor justo), gastos necessários para aprovação do empreendimento com as autoridades governamentais, gastos com incorporação, gastos de construção relacionados com materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, e compreende também o custo financeiro incorrido durante o exercício de construção, até a finalização da obra.

Para as permutas de terrenos, com a entrega de apartamentos a construir ("permuta física"), o valor do terreno adquirido pela Companhia e por suas controladas é mensurado com base no valor justo ("VGV") das unidades imobiliárias a serem entregues e é registrado como imóveis a comercializar de terrenos, em contrapartida de adiantamento de clientes no passivo, no momento da assunção dos riscos e definição do projeto de comercialização. Prevaecem para estas transações os mesmos critérios de apropriação aplicados para o resultado de incorporação imobiliária em seu todo. Nesse caso, não há reavaliação dos valores subsequentemente. No caso de permuta de terrenos, com valor financeiro a ser pago pela Companhia ("permuta financeira"), o valor do terreno adquirido pela Companhia e por suas controladas é mensurado ao valor justo negociado entre as partes, e atualizado de acordo com as cláusulas contratuais, com os efeitos subsequentes reconhecidos no resultado.

A classificação entre o circulante e o não circulante é realizada com base na expectativa do lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente.

3.5. Investimentos

A valorização dos investimentos na data de encerramento das demonstrações financeiras, e dos efeitos sobre o resultado do exercício, é realizada usando método de equivalência patrimonial.

3.6. Imobilizado

O imobilizado é registrado pelo custo de aquisição, líquido das depreciações registradas pelo método linear, considerando as respectivas taxas calculadas de acordo com a vida útil estimada. Os estandes de vendas, são registrados pelos gastos com a construção apenas quando a vida útil estimada é superior a 12 meses, e são depreciados de acordo com a sua vida útil estimada.

Um item do imobilizado é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Quaisquer ganhos ou perdas na venda ou baixa de um item do imobilizado são determinados pela diferença entre os valores recebidos na venda e o valor contábil do ativo e são reconhecidos no resultado.

Anualmente as taxas de depreciação são revisadas para adequá-las à vida útil.

3.7. Provisão para riscos e obrigações legais

A provisão para riscos legais é reconhecida quando a Companhia e suas controladas têm uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os riscos cuja probabilidade de perda seja avaliada como possível são apenas divulgados em Nota Explicativa. Os demais riscos referentes às demandas judiciais e administrativas, com probabilidade de perda remota não são provisionados nem divulgados.

3.8. Credores a pagar por aquisição de imóveis e adiantamentos de clientes

Nas operações de aquisições de imóveis, os compromissos podem ser assumidos para pagamento em espécie, classificados como credores a pagar por aquisição de terrenos, ou, com a entrega de futuras unidades imobiliárias, classificados como adiantamentos de clientes – permuta.

As contas a pagar por aquisição de terrenos são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais e são apresentadas acrescidas dos encargos financeiros incorridos, quando aplicável, e das respectivas baixas pela liquidação dessas obrigações. Determinados terrenos foram adquiridos através de permuta física, formalizados através de contratos de SCP e com pagamento correspondente ao recebimento de um percentual do VGV do respectivo empreendimento. As obrigações pela aquisição de imóveis mediante as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias a construir são registradas ao seu valor justo e apresentadas como adiantamento de clientes – permuta. O registro da operação de permuta é efetuado somente quando da definição do projeto a ser viabilizado e os valores são demonstrados ao seu valor justo de realização. O reconhecimento da receita ao resultado é realizado na rubrica de “vendas de imóveis” pelos mesmos critérios da Nota Explicativa nº 3.13.

Adiantamento de clientes referem-se aos recebimentos por venda de imóveis, superiores ao reconhecimento das receitas conforme a prática contábil descrita na Nota Explicativa nº 3.13.

3.9. Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

Os ativos são reconhecidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas quando os recursos advêm de eventos passados, e que a entidade tenha controle e certeza de que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Os passivos são reconhecidos quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação for provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

3.10. Imposto de renda e contribuição social correntes

O imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber/compensar esperado sobre o lucro tributável do exercício.

O imposto de renda (25%) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) (9%) são calculados observando-se suas alíquotas nominais, que conjuntamente, totalizam 34%.

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda e contribuição social é baseada no lucro estimado apurado à razão de 8% e 12% sobre as receitas brutas, respectivamente, sobre o qual se aplica as alíquotas nominais do respectivo imposto e contribuição.

Conforme facultado pela legislação, a incorporação de alguns empreendimentos estão submetidas ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens, direitos e obrigações a ela vinculados, estão apartados do patrimônio do incorporador e constituem patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Adicionalmente, certas controladas efetuaram a opção irrevogável pelo "Regime Especial de Tributação (RET)", segundo o qual o imposto de renda e contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% também considerando PIS e Cofins sobre as receitas).

3.11. Impostos e contribuições diferidos

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são gerados por diferenças temporárias da data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis.

O imposto de renda, a contribuição social, o Programa de Integração Social (PIS) e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (Cofins), com recolhimentos diferidos, são reconhecidos no passivo circulante e não circulante, conforme expectativa de recebimento das parcelas previstas nos contratos de compra e venda.

O saldo referente ao recolhimento diferido refere-se à diferença entre o reconhecimento do saldo a pagar pelo critério societário, descrito na Nota Explicativa nº 3.13, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

3.12. Ajuste a valor presente de contas a receber

O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber de unidades não concluídas, considerando o prazo estimado até a entrega das chaves, utilizando a maior taxa entre a taxa média de remuneração de títulos públicos (NTN-B) e a taxa média de captação praticada pela Companhia, sem inflação, para os financiamentos obtidos.

O ajuste a valor presente da rubrica "Contas a receber" é registrado no resultado na rubrica "Receita líquida". A reversão do ajuste a valor presente é reconhecida na mesma rubrica.

3.13. Reconhecimento da receita com venda de imóveis e com a prestação de serviços

i) **Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis**

a) **Nas vendas de unidades concluídas**

Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida quando a venda é efetivada (transferência de riscos e benefícios), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.

b) **Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:**

A Companhia e suas controladas adotaram a NBC TG 47 (IFRS 15) – "Receitas de Contratos com Clientes", a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção da NBC TG 47 e referido ofício circular para a Companhia.

De acordo com a NBC TG 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”.

Ainda de acordo com essa norma, a receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: **1)** identificação do contrato; **2)** identificação das obrigações de desempenho; **3)** determinação do preço da transação; **4)** alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; **5)** reconhecimento da receita.

A Companhia contabiliza os efeitos dos contratos somente quando: **(i)** as partes aprovam o contrato; **(ii)** puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; **(iii)** o contrato possuir substância comercial; e **(iv)** for provável o recebimento da contraprestação que a Companhia tem direito.

O modelo de negócios da Companhia é predominantemente baseado em contratos de compra e venda de imóveis classificados como tipo 2 com “financiamento na planta”, geralmente voltado à baixa renda. Nessa modalidade, o cliente assina “contrato de compra e venda de imóvel na planta” com a incorporadora, bem como já assina a escritura do imóvel pela fração ideal, já prevendo as condições de pagamento, conforme seguem:

- (i)** Pagamentos direto à incorporadora;
- (ii)** Financiamento bancário;
- (iii)** Recursos provenientes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);
- (iv)** Eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo.

Os valores pagos diretamente à incorporadora (item **(i)** acima) representam aproximadamente de 5 a 10% do valor do imóvel, sendo o restante do valor proveniente de financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios (itens de **(ii)** a **(iv)** acima). Em seguida, o cliente firma contrato de financiamento bancário (“contrato particular, com caráter de escritura pública”) com instituição financeira, contemplando os valores do financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo. A liberação destes recursos fica condicionada ao andamento das obras, de acordo com o percentual atestado no Relatório de Acompanhamento Físico da Obra, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado pela instituição financeira. Este acompanhamento, para fins de liberação das parcelas, é efetuado pela área de engenharia da instituição financeira. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade do imóvel é transferida para o cliente, sendo fiduciariamente alienado à respectiva instituição financeira.

Com isso, nas vendas de unidades não concluídas, são adotados os seguintes procedimentos para reconhecimento do resultado:

- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica “Imóveis a comercializar”;
- As receitas de vendas apuradas, conforme o item anterior, mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos;

- As receitas são reconhecidas a partir do momento em que o empreendimento imobiliário lançado não mais estiver sob os efeitos de cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação;
- Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios "*pro rata temporis*";
- Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes às contas a pagar por aquisição de terrenos e às operações de financiamento imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido na rubrica de imóveis a comercializar e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados; Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;
- As despesas comerciais inerentes à atividade de comercialização são qualificadas como incorridas à medida que ocorre a veiculação e aplicação ou conforme o regime de competência;
- A provisão para garantia é constituída em contrapartida do resultado (custo), à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento;
- Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas e custos ou a extensão do prazo para a conclusão dos empreendimentos imobiliários, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no exercício que a administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram as revisões.

c) Provisão para distratos

Nos distratos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A reversão do custo aumenta os estoques de imóveis a comercializar. A Companhia também reconhece, por efeito do distrato, o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado. A Companhia efetua a provisão para distratos, quando em sua análise é identificada incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade. Estes ajustamentos vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida.

ii) Receita com prestação de serviços

A receita com prestação de serviços corresponde a taxa de administração técnica de construção, sendo reconhecida na medida que os serviços são prestados.

3.14. Avaliação do valor recuperável de ativos

A administração revisa, no mínimo anualmente, o valor contábil líquido dos principais ativos (imóveis a comercializar, investimentos e o imobilizado), com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável.

Com base na avaliação da administração sobre a recuperabilidade do saldo de imóveis a comercializar, não foram identificados indicadores de perdas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017.

3.15. Receitas e despesas financeiras

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, ganhos na alienação de ativos financeiros disponíveis para venda e variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado. A receita de juros é reconhecida no resultado, por meio do método dos juros efetivos.

As despesas financeiras abrangem despesas com juros sobre empréstimos, ajustes de desconto a valor presente das provisões e contraprestação contingente, perdas em alienação de ativos disponíveis para venda, variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado e perdas por redução ao valor recuperável (“*impairment*”) reconhecidas nos ativos financeiros (exceto recebíveis). Custos de empréstimos que não são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável são mensurados no resultado por meio do método de juros efetivos.

3.16. Informação por segmento

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.

3.17. Benefícios a empregados

Os salários e benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, as remunerações fixas (salários, INSS, FGTS, férias, 13º salário, entre outros) e remunerações variáveis, tais como as participações nos lucros e gratificações.

Esses benefícios são registrados no resultado do exercício à medida que são incorridos.

A Companhia e suas controladas não mantêm planos de previdência privada ou plano de aposentadoria, bem como plano de remuneração baseada em ações.

3.18. Lucro básico e diluído por cota

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos quotistas da Companhia e a média ponderada das cotas ordinárias em circulação no respectivo exercício, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento ocorridos no exercício ou nos eventos subsequentes na preparação das demonstrações financeiras.

Em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, a Companhia não possui instrumentos que influenciam o cálculo do lucro diluído. Portanto, nos citados exercícios sociais, o lucro diluído por cota é igual ao valor do lucro básico por cota conforme apresentado na Nota Explicativa nº 17(c).

3.19. Demonstrações do Valor Adicionado (“DVA”)

A Companhia elaborou as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA) individuais e consolidadas, nos termos do Pronunciamento Técnico NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado, as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas conforme é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicável às Companhias abertas, enquanto que para IFRS representam informação financeira adicional, requeridas como parte das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

A DVA tem o objetivo de demonstrar o valor da riqueza gerada pela Companhia e suas controladas, a sua distribuição entre os elementos que contribuíram para a geração dessa riqueza, tais como empregados, financiadores, acionistas, governo e outros, bem como a parcela da riqueza não distribuída.

3.20. Sociedade em Contas de Participação (“SCP”)

Para viabilização dos projetos imobiliários, a Companhia firmou acordos com parceiros empreendedores em alguns negócios, os quais são denominados como sócios participantes, de acordo com o Art. 991 do Código Civil. As obrigações com os parceiros são constituídas pelos valores aportados pelos mesmos, somados aos resultados acumulados que lhes competem nos respectivos empreendimentos. As obrigações serão liquidadas na medida em que ocorrer a distribuição de lucros nos empreendimentos imobiliários. Nesses acordos a Companhia figura como o sócio ostensivo, sendo o responsável legalmente pelos riscos e obrigações do empreendimento imobiliário conforme previsto na Lei. Logo, todos os ativos e passivos relacionados a estes acordos são apresentados integralmente nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

3.21. Novas normas, alterações e interpretações

Pronunciamentos contábeis novos adotados em 2018

IFRS 15 – Receita de Contratos com Clientes (NBC TG 47)

A IFRS 15 (NBC TG 47 – Receita de Contrato com Cliente) foi emitida em maio de 2014, alterada em abril de 2016 e estabelece um modelo de cinco etapas para contabilização das receitas decorrentes de contratos com clientes. De acordo com a IFRS 15, a receita é reconhecida por um valor que reflete a contrapartida a que uma entidade espera ter direito em troca de transferência de bens ou serviços para um cliente, com base em cinco passos, já comentados anteriormente na Nota Explicativa nº 3.13.

Em 12 de dezembro de 2018, as Superintendências de Normas Contábeis e de Auditoria (SNC) e de Relações com Empresas (SEP) emitiram o Ofício Circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2018 o qual descreve manifestação da CVM a respeito da aplicação da NBC TG 47 para entidades brasileiras do setor de incorporação imobiliária, registradas na CVM, asseverando que um nível elevado de distratos observados no setor não coloca em questionamento o reconhecimento da receita pelo POC para os principais contratos de compra e venda de unidades imobiliárias com quitação do saldo devedor por um banco privado ou pela própria empresa, devendo ser efetuado o ajustamento contábil por meio de “provisões para distratos”. O Ofício circular afirma que a aplicação do método de reconhecimento de receita pelo POC exige por parte da administração da empresa a existência e funcionamento de sistemas robustos de controles internos para o perfeito atendimento do atributo fundamental da representação fidedigna.

As alterações estabelecem os critérios para mensuração e registro das vendas, na forma que efetivamente foram realizadas com a devida apresentação, assim como o registro pelos valores que a Companhia tenha direito na operação, considerando eventuais estimativas de perda de valor. Com a aplicação da norma a Companhia manteve reconhecimento da receita referente aos contratos com clientes utilizando a metodologia do “*Percentage of Completion Method* (POC)” e reconheceu a “Provisão para distratos”.

IFRS 9 – Instrumentos Financeiros (NBC TG 48)

Em 2014, foi emitida pelo IASB, a versão final da IFRS 9 Instrumentos Financeiros (NBC TG 48 – Instrumentos Financeiros), que substitui a IAS 39 – Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração (NBC TG 38 – Instrumentos Financeiros) e todas as versões anteriores da IFRS 9. A nova norma reúne os três aspectos do projeto de contabilização de instrumentos financeiros: classificação e mensuração, redução ao valor recuperável do ativo e contabilidade de *hedge* (*hedge accounting*).

As principais alterações da IFRS 9, são os novos critérios de classificação de ativos financeiros em três categorias (mensurados ao valor justo por meio do resultado abrangente, mensurados ao custo amortizado e mensurados ao valor justo por meio do resultado) dependendo da característica de cada instrumento e finalidade para quais foram adquiridos, podendo ser classificado em resultado financeiro ou resultado abrangente. Adicionalmente a norma traz um novo modelo de *impairment* para ativos financeiros, sendo um modelo prospectivo de “perdas de créditos esperadas”, em substituição ao modelo anterior de perdas incorridas, e flexibilização das exigências para adoção da contabilidade de *hedge*.

As classificações de passivos financeiros permanecem os mesmos já previstos no IAS 39 (NBC TG 39) – Instrumentos Financeiros: Apresentação, somente sendo incluídas regras relativas aos passivos financeiros mensurados ao valor justo, não aplicável para as operações mantidas pela Companhia e suas controladas.

i) Classificação e mensuração

As avaliações foram realizadas por meio da verificação do modelo de negócio adotado pela Companhia para gestão de seus ativos financeiros em detrimento às classificações estabelecidas pela IAS 39/NBC TG 38. Não foi identificado pela Companhia e suas controladas impactos significativos em seus balanços patrimoniais individuais ou consolidados ou no patrimônio líquido na aplicação dos novos requisitos de classificação e mensuração da IFRS 9.

Dessa forma, a Companhia continuou avaliando pelo valor justo todos os ativos financeiros anteriormente mantidos ao valor justo. Para os ativos mensurados ao custo amortizado, tais como contas a receber de clientes, foram avaliadas as características contratuais dos fluxos de caixa e se esses ativos são mantidos em modelo de negócio cujo objetivo seja captar fluxos de caixa contratuais que sejam representados exclusivamente por pagamento de principal e juros.

ii) Redução ao valor recuperável

A NBC TG 48 / IFRS 9 substitui o modelo de “perdas incorridas” da IAS 39 por um modelo de “perdas de crédito esperadas”. O novo modelo de redução ao valor recuperável aplica-se aos ativos financeiros mensurados ao custo amortizado, ativos de contratos e instrumentos de dívida mensurados ao VJORA, mas não a investimentos em instrumentos patrimoniais. Nos termos da NBC TG 48 / IFRS 9, as perdas de crédito são reconhecidas mais cedo do que na NBC TG 38/ IAS 39.

Espera-se que as perdas por redução ao valor recuperável de ativos incluídos no escopo do modelo de redução ao valor recuperável da NBC TG 48/IFRS 9 aumentem e tornem-se mais voláteis.

Após a análise da administração da Companhia, foi identificado que a principal diferença na mensuração de ativos e passivos financeiros decorrente da adoção do novo pronunciamento está relacionada a alteração do conceito de redução no valor recuperável das contas a receber, que, além do conceito de perda verificada, incorpora também o conceito de perda esperada.

No entanto, a Companhia adotou o método prospectivo, sem perceber impacto significativo nas provisões de perda esperada com crédito.

Pronunciamentos contábeis adotados a partir de 1º de janeiro de 2019:

Interpretação IFRIC 23 – Incerteza sobre o Tratamento do Imposto de Renda

A Interpretação (ainda sem correspondência equivalente emitida pelo CPC no Brasil, mas que será emitida como ICPC 22) trata da contabilização dos tributos sobre o rendimento nos casos em que os tratamentos tributários envolvem incerteza que afeta a aplicação da IAS 12 (NBC TG 32) e não se aplica a tributos fora do âmbito da IAS 12 nem inclui especificamente os requisitos referentes a juros e multas associados a tratamentos tributários incertos. A Interpretação aborda especificamente o seguinte:

- Se a entidade considera tratamentos tributários incertos separadamente;
- As suposições que a entidade faz em relação ao exame dos tratamentos tributários pelas autoridades fiscais;
- Como a entidade determina o lucro real (prejuízo fiscal), bases de cálculo, prejuízos fiscais não utilizados, créditos tributários extemporâneos e alíquotas de imposto;
- Como a entidade considera as mudanças de fatos e circunstâncias.

A entidade deve determinar se considera cada tratamento tributário incerto separadamente ou em conjunto com um ou mais tratamentos tributários incertos. Deve-se seguir a abordagem que melhor prevê a resolução da incerteza.

A interpretação foi adotada pela Companhia a partir de 1º de janeiro de 2019. No melhor entendimento da administração, a aplicação da interpretação não trouxe impactos às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, uma vez que os principais tratamentos dos tributos são considerados pela Companhia - com suporte dos seus consultores jurídicos - como provável de serem aceitos pelas autoridades tributárias.

IFRS 16 – Arrendamentos (NBC TG 6 (R-2))

Em julho de 2014, o IASB emitiu a IFRS 16, que substitui a IAS 17, sendo essa norma aplicável para os períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2019.

A nova norma estabelece os princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de arrendamentos, exigindo que os arrendatários reconheçam os ativos e passivos decorrentes dos contratos de arrendamento, exceto contratos de curto prazo, ou seja de 12 meses ou menos, ou contratos em que o ativo subjacente seja de baixo valor. Ainda, a nova norma prevê que o arrendatário deve aplicar este pronunciamento a seus arrendamentos de duas formas:

- i) Retrospectivamente, a cada período anterior, apresentado de acordo com a IAS 8/NBC TG 23 (Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro); ou
- ii) Retrospectivamente, com efeito cumulativo da aplicação inicial deste pronunciamento, reconhecido na data da aplicação inicial.

Em 31 de dezembro de 2019, a administração revisou seus contratos de arrendamento de acordo com o entendimento da CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2019 sobre a NBC TG 06 (R2) – IFRS 16 e optou em permanecer com a prática contábil anterior concluindo que os impactos não são significativos para as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. As despesas com locações incorridas pela Companhia e suas controladas, incluindo todos os contratos de arrendamentos, inclusive os 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 dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 foram R\$ 1.993, R\$ 1.300 e R\$ 238, respectivamente.

Novas normas e interpretações ainda não efetivas:

Uma série de novas normas serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2019. Embora a adoção antecipada seja permitida, a Companhia e suas controladas não adotaram as normas a seguir relacionadas:

As seguintes normas alteradas e interpretações não deverão ter um impacto significativo nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia.

- Alterações nas referências à estrutura conceitual nas normas IFRS;
- Definição de um negócio (alterações a NBC TG 15/IFRS 3);
- Definição de materialidade (emendas a NBC TG 26/IAS 1 e NBC TG 23/IAS 8).

Na avaliação da administração, tais alterações não deverão ter impacto significativo às demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Caixa	40	40	25	42	40	25
Bancos	194	182	129	63.414	80.066	21.087
Aplicações financeiras (a)	1.924	73.443	31.547	95.472	107.966	44.923
Total	2.158	73.665	31.701	158.928	188.072	66.035

- (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 98% a 100% do CDI. A administração utilizará os recursos em suas operações de curto prazo.

5. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Unidades em construção	-	-	98.470	121.274
Unidades concluídas	-	-	15.865	63
Prestação de serviços	-	190	-	-
Provisão de distratos	-	-	(5.600)	(1.998)
Perdas Esperadas com Crédito (PEC)	-	-	(3.086)	(2.352)
Ajuste a valor presente	-	-	(4.668)	(4.708)
Total	-	190	100.981	112.279
Circulante	-	-	94.112	109.721
Não circulante	-	-	6.869	2.558
				84.431

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 AVP no resultado consolidado de 2019 foi de R\$40 (R\$(1.093) em 2018 e R\$(2.483) em 2017) e as taxas de descontos utilizadas foram de 4,61% a.a., 4,43% a.a. e 4,49% a.a. em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, respectivamente.

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

	Controladora			
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Vencidas				
Até 60 dias	-	-	-	2.469
De 61 a 90 dias	-	-	-	5.862
De 91 a 180 dias	-	-	-	3.881
Acima de 180 dias	-	-	-	2.099
Total	-	-	-	12.307
A vencer				
Até 01 ano	-	-	190	106.473
Acima de 01 a 03 anos	-	-	-	2.557
Acima de 03 anos	-	-	-	-
Total	-	-	190	109.030
Perdas Esperadas com Crédito (PEC) e ajuste a valor presente				
Provisão perdas esperadas com créditos de liquidação duvidosa	-	-	-	(2.352)
Provisão para distrato	-	-	-	(1.998)
Ajuste a valor presente	-	-	-	(4.708)
Total	-	-	-	(9.058)
Total	-	-	190	112.279
Total	-	-	190	90.124

A movimentação das perdas esperadas com créditos e da provisão para distratos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, está assim representada:

	Consolidado
Saldo em 1º de janeiro de 2017	-
Adições	(8.037)
Reversões	-
Saldo em 31 de dezembro de 2017	(8.037)
Adições	3.687
Reversões	(4.350)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	(4.336)
Adições	-
Reversões	-
Saldo em 31 de dezembro de 2019	(8.686)

6. Imóveis a comercializar

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

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Imóveis concluídos	-	-	-	1.470	8.209	-
Imóveis em construção	-	-	-	156.386	85.348	43.545
Terrenos para futuras incorporações	-	-	-	177.979	56.134	76.636
Adiantamento a fornecedores	463	586	2.892	71.891	31.573	22.025
Provisão para distratos	-	-	-	4.588	1.280	3.908
Juros capitalizados	-	-	-	3.322	1.632	447
Total	463	586	2.892	415.636	184.176	146.561
Circulante	-	-	2.892	396.464	178.936	141.417
Não circulante	463	586	-	19.172	5.240	5.144

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 nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 está demonstrada como segue:

	Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Saldo inicial	1.632	447	18
Encargos financeiros apropriados aos custos dos imóveis (Nota Explicativa nº 19)	(14.051)	(7.753)	(6.012)
Encargos financeiros capitalizados (Nota Explicativa nº 9) (i)	15.741	8.938	6.441
Total	3.322	1.632	447

(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

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Ativo						
Conta corrente e mútuos (a)	167.437	49.221	63.005	-	-	-
Não circulante	167.437	49.221	63.005	-	-	-
Passivo						
Conta corrente e mútuos (a)	332.798	171.315	84.023	-	-	-
Outras contas a pagar com partes relacionadas (b)	19.939	10.765	23.822	19.939	10.765	23.822
Total	352.737	182.080	107.845	19.939	10.765	23.822
Circulante	338.961	182.080	97.080	6.163	10.765	13.057
Não circulante	13.776	-	10.765	13.776	-	10.765

(a) Conta corrente e mútuos com partes relacionadas

Na condução normal dos negócios, a Companhia realiza transações financeiras com suas controladas 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 os 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 Mútuos com controladas	Controladora		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Plano Cambara Empreend. Imob. Ltda.	11.851	-	-
Plano & Vendas Consultoria de Imóveis	25.211	-	-
Living Brotas Empreend. Imob. Ltda.	16.570	1.775	-
Plano Videira Empreend. Imob. Ltda.	2.677	-	2.694
Plano Cabreúva Empreend. Imob. Ltda.	6.215	427	212
Plano Angelim Empreend. Imob. Ltda.	-	-	19.749
Plano Carvalho Empreend. Imob. Ltda.	27.927	8.442	627
Plano Pinheiro Empreend. Imob. Ltda.	-	11.245	4.976
Plano Peroba Empreend. Imob. Ltda.	1.140	-	-
Plano Guarita Empreend. Imob. Ltda.	8.083	6.845	2.340
Plano Cambuí Empreend. Imob. Ltda.	4.605	-	-
Plano Coqueiro Empreend. Imob. Ltda.	1.023	-	1.297
Plano Magnólia Empreend. Imob. Ltda.	2.838	573	163
Plano Limeira Empreend. Imob. Ltda.	-	5.688	1.888
Plano Amazonas Empreend. Imob. Ltda.	950	-	2.587
Plano Danúbio Empreend. Imob. Ltda.	17.444	2.518	3.225
Plano Madeira Empreend. Imob. Ltda.	-	-	2.954
Plano Xingu Empreend. Imob. Ltda.	5.495	565	4.950
Plano Tocantins Empreend. Imob. Ltda.	3.595	-	11.437
Plano Tiete Empreend. Imob. Ltda.	4.277	1.457	965
Plano Araguaia Empreend. Imob. Ltda.	4.415	350	-
Plano Iguazu Empreend. Imob. Ltda.	8.802	3.080	215
Plano Paraíba Empreend. Imob. Ltda.	3.130	5.955	40
Plano Solimões Empreend. Imob. Ltda.	5.440	-	2.685
Plano Tigre Empreend. Imob. Ltda.	540	100	-
Plano Ipiranga Empreend. Imob. Ltda.	845	5	-
Plano Sena Empreend. Imob. Ltda.	400	25	-
Plano São Francisco Empreend. Imob. Ltda.	505	65	-
Plano Colorado Empreend. Imob. Ltda.	1.122	105	-
Plano Columbia Empreend. Imob. Ltda.	380	-	-
Plano Jordao Empreend. Imob. Ltda.	150	-	-
Plano Nilo Empreend. Imob. Ltda.	1.506	-	-
Plano Paraná Empreend. Imob. Ltda.	100	-	-
Plano Reno Empreend. Imob. Ltda.	85	-	-
Plano Aracati Empreend. Imob. Ltda.	1	-	-
Plano Eufrates Empreend. Imob. Ltda.	-	1	-
Plano Piracicaba Empreend. Imob. Ltda.	65	-	-
Plano Tapajós Empreend. Imob. Ltda.	-	-	1
Plano Tejo Empreend. Imob. Ltda.	50	-	-
Total	167.437	49.221	63.005

Controladora – passivo circulante

Passivo circulante	Controladora		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Mútuos com controladas			
Plano Jacarandá Empreend. Imob. Ltda.	14.378	-	-
Living Brotas Empreend. Imob. Ltda.	56.219	56.219	56.219
Plano Videira Empreend. Imob. Ltda.	10.950	7.725	-
Plano Angelim Empreend. Imob. Ltda.	25.251	4.236	-
Plano Pinheiro Empreend. Imob. Ltda.	20.800	-	-
Plano Peroba Empreend. Imob. Ltda.	31.412	24.168	6.414
Plano Cambuí Empreend. Imob. Ltda.	31.792	30.117	21.390
Plano Coqueiro Empreend. Imob. Ltda.	18.933	14.413	-
Plano Limeira Empreend. Imob. Ltda.	1.617	-	-
Plano Amazonas Empreend. Imob. Ltda.	22.328	4.107	-
Plano Danúbio Empreend. Imob. Ltda.	9.946	-	-
Plano Madeira Empreend. Imob. Ltda.	37.500	6.550	-
Plano Xingu Empreend. Imob. Ltda.	9.485	-	-
Plano Tocantins Empreend. Imob. Ltda.	7.407	7.407	-
Plano Paraíba Empreend. Imob. Ltda.	7.370	-	-
Plano Solimões Empreend. Imob. Ltda.	27.410	16.373	-
Total	332.798	171.315	84.023

(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 a seguir.

O fluxo de pagamento acordado entre as partes prevê pagamento na proporção dos recebimentos do respectivo empreendimento, dessa forma, os saldos são corrigidos à 100% do CDI até a data de lançamento do empreendimento e após pelo INCC.

Nessas transações, os 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 à 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		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Plano Cambara Empreend. Imob. Ltda.	3.949	-	-
Plano Jacaranda Empreend. Imob. Ltda.	15.990	-	-
Living Brotas Empreend. Imob. Ltda.	-	333	1.590
Plano Angelim Empreend. Imob. Ltda.	-	6.752	12.359
Plano Peroba Empreend. Imob. Ltda.	-	1.826	4.492
Plano Coqueiro Empreend. Imob. Ltda.	-	1.854	5.381
Total	19.939	10.765	23.822
Circulante	6.163	10.765	13.057
Não circulante	13.776	-	10.765

O cronograma de vencimento dessas obrigações está demonstrado a seguir:

	Controladora e consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
2018	-	-	13.057
2019	-	10.765	10.765
2020	6.163	-	-
2021	13.589	-	-
2022	187	-	-
Total	19.939	10.765	23.822

(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\$ 205 em 2019, 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 da Administração em 2019, 2018 e 2017 foi de R\$1.962, R\$418 e R\$121, respectivamente. Essas despesas encontram-se registradas na rubrica "Remuneração de administradores" em despesas administrativas do resultado do exercício (Nota Explicativa nº 21).

(e) Outras transações com partes relacionadas

- Cessão de crédito imobiliários com a Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos, conforme descrito na Nota Explicativa nº 9;
- Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações fiador de crédito associativo, conforme descrito na Nota Explicativa nº 9.

8. Investimentos e provisão para perdas com investimentos

a) Composição do saldo

	Controladora		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Investimentos controladas	359.909	174.160	88.195
Investimentos controladas - com passivo a descoberto (i)	(37.205)	(5.379)	(2.416)
Total	322.704	168.781	85.779

- (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 nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017:

	Controladora		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Saldo em 1ª de janeiro	168.781	85.779	15.901
Ganho (perda) na transação entre sócios (i)	(189)	-	-
Adição de investimentos - compra de participações (ii)	9.434	-	-
Adição de investimentos - constituição de novas sociedades	50	100	50
Equivalência patrimonial – Controladas	144.628	82.902	69.828
Saldo no final do período	322.704	168.781	85.779

- (i) Se refere a perda gerada na aquisição de participação da Plano & Vendas Consultoria de Imóveis Ltda., o qual foi reconhecido no patrimônio líquido como transação de capital entre sócios, conforme informações apresentadas no item (e) a abaixo;
- (ii) Corresponde a aquisições de sociedades em transações entre sócios, detalhadas no item (e) a seguir.

c) Principais informações das controladas e das participações societárias

Investida	(%) Particip.	Balanco patrimonial			Controladora		
		Ativo	Passivo		Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
			PL antes do resultado				
Piano Pinheiro Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	81.876	59.057	7.921	14.898	22.817	14.897
Piano Amazonas Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	75.047	52.719	6.953	15.375	22.326	15.373
Piano Madeira Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	65.595	20.751	16.571	28.273	44.840	28.270
Piano Cambara Empreend. Imob. Ltda. (e)	99,99%	62.658	63.873	(323)	(892)	(1.215)	(892)
Piano Cambui Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	61.691	32.155	28.302	1.234	29.533	1.234
Piano Carvalho Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	60.697	61.644	(366)	(581)	(947)	(581)
Piano Peroba Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	59.094	23.658	18.995	16.441	35.432	16.439
Piano Jacaranda Empreend. Imob. Ltda. (e)	99,99%	57.771	27.253	30.886	(368)	30.515	(368)
Living Brotas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	56.749	20.062	37.674	(987)	36.687	(987)
Piano Xingu Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	53.970	45.406	726	7.838	8.563	7.837
Piano Angelim Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	52.872	17.940	18.243	16.689	34.929	16.687
Piano Guarita Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	45.268	46.040	(57)	(715)	(772)	(715)
Piano Limeira Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	41.038	32.734	(744)	9.048	8.303	9.047
Piano Videira Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	37.553	15.799	(912)	22.666	21.752	22.664
Piano Solimões Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	33.681	8.599	10.012	15.070	25.079	15.068
Piano Paraíba Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	26.638	23.698	(1.487)	4.427	2.940	4.427
Piano Magnólia Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	23.451	21.285	(34)	2.200	2.166	2.200
Piano Cabreúva Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	22.151	23.255	(27)	(1.077)	(1.104)	(1.077)
Piano Coqueiro Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	20.634	1.513	21.337	(2.216)	19.119	(2.216)
Piano Iguaçú Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	17.744	14.485	(249)	3.508	3.259	3.508
Piano Danúbio Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	17.672	18.412	(1.449)	709	(740)	709
Piano Tiete Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	13.916	14.383	(36)	(431)	(467)	(431)
Piano Araguaia Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	13.549	14.127	(18)	(560)	(578)	(560)
Piano Tocantins Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	12.143	5.041	7.363	(261)	7.101	(261)
Piano Nilo Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	1.502	1.510	10	(18)	(8)	(18)
Piano Colorado Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	1.120	1.123	3	(6)	(3)	(6)
Piano Ipiranga Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	846	856	4	(14)	(10)	(14)
Piano Tigre Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	537	542	9	(14)	(5)	(14)
Subtotal						349.512	150.220

31/12/2019

Investida	(%) Particip.	Balanco patrimonial			Controladora		
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
Piango São Francisco Empreed. Imob. Ltda.	99,99%	522	522	7	(7)	-	(7)
Piango Sena Empreed. Imob. Ltda.	99,99%	390	400	4	(14)	(10)	(14)
Piango Columbia Empreed. Imob. Ltda.	99,99%	384	383	10	(9)	1	(9)
Piango & Vendas Consultoria de Imóveis (e)	99,99%	214	27.006	(21.319)	(5.473)	(26.789)	(5.472)
Piango Jordão Empreed. Imob. Ltda.	99,99%	143	153	10	(20)	(10)	(20)
Piango Paraná Empreed. Imob. Ltda.	99,99%	106	104	10	(8)	2	(8)
Piango Piracicaba Empreed. Imob. Ltda.	99,99%	94	86	10	(2)	8	(2)
Piango Tejo Empreed. Imob. Ltda.	99,99%	62	53	10	(1)	9	(1)
Piango Reno Empreed. Imob. Ltda.	99,99%	45	85	10	(50)	(40)	(50)
Piango Aracati Empreed. Imob. Ltda.	99,99%	9	-	10	(1)	9	(1)
Piango Eufraates Empreed. Imob. Ltda.	99,99%	6	-	10	(4)	6	(4)
Piango Tapajós Empreed. Imob. Ltda.	99,99%	6	-	10	(4)	6	(4)
Subtotal						(26.808)	(5.592)
Total investimentos						322.704	144.628

31/12/2018

Investida	(%) Particip.	Balanco patrimonial			Controladora		
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
Piano Pinheiro Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	58.287	50.366	6.463	1.458	7.920	1.458
Piano Amazonas Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	30.665	23.712	4.079	2.874	6.952	2.874
Piano Madeira Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	42.325	25.754	(237)	16.808	16.569	16.806
Piano Cambara Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	-	-	-	-	-	-
Piano Cambui Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	35.360	7.058	18.004	10.298	28.299	10.297
Piano Carvalho Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	8.461	8.827	(80)	(286)	(366)	(286)
Piano Peroba Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	50.885	31.890	16.876	2.119	18.993	2.119
Piano Jacaranda Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	-	-	-	-	-	-
Living Brotas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	60.398	22.724	32.292	5.382	37.674	5.382
Piano Xingu Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	16.147	15.421	(750)	1.476	726	1.476
Piano Angelim Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	86.811	68.568	6.003	12.240	18.241	12.239
Piano Guarita Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	6.791	6.848	(19)	(38)	(57)	(38)
Piano Limeira Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	21.091	21.835	(127)	(617)	(744)	(617)
Piano Videira Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	34.459	35.371	(174)	(738)	(912)	(738)
Piano Solimões Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	48.742	38.730	(13)	10.025	10.011	10.023
Piano Paraíba Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	4.483	5.970	5	(1.492)	(1.487)	(1.492)
Piano Magnólia Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	543	577	(19)	(15)	(34)	(15)
Piano Cabreúva Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	407	434	(15)	(12)	(27)	(12)
Piano Coqueiro Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	24.374	3.037	3.426	17.911	21.335	17.909
Piano Iguaçú Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	2.921	3.170	3	(252)	(249)	(252)
Piano Danúbio Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	20.736	22.186	(980)	(470)	(1.450)	(470)
Piano Tiete Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	1.421	1.457	3	(39)	(36)	(39)
Piano Araguaia Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	336	353	8	(25)	(17)	(25)
Piano Tocantins Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	36.172	28.808	1.037	6.327	7.363	6.326
Piano Nilo Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	10	-	10	-	10	-
Piano Colorado Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	113	110	10	(7)	3	(7)
Piano Ipiranga Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	9	5	10	(6)	4	(6)
Piano Tigre Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	111	102	10	(1)	9	(1)
Subtotal						168.730	82.911

31/12/2018

Investida	(% Particip.)	Balanco patrimonial			Controladora		
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
Plano São Francisco Empreed. Imob. Ltda.	99,99%	73	66	10	(3)	7	(3)
Plano Sena Empreed. Imob. Ltda.	99,99%	29	25	10	(6)	4	(6)
Plano Columbia Empreed. Imob. Ltda.	99,99%	10	-	10	-	10	-
Plano Jordao Empreed. Imob. Ltda.	99,99%	10	-	10	-	10	-
Plano Paraná Empreed. Imob. Ltda.	99,99%	10	-	10	-	10	-
Plano Reno Empreed. Imob. Ltda.	99,99%	10	-	10	-	10	-
Subtotal						51	(9)
Total investimentos						168.781	82.902

31/12/2017

Investida	(% Particip.)	Balanco patrimonial				Controladora	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
Piano Pinheiro Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	23.260	16.796	(190)	6.654	6.463	6.653
Piano Amazonas Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	11.088	7.009	6	4.073	4.079	4.073
Piano Madeira Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	3.059	3.297	(8)	(230)	(238)	(230)
Piano Cambaia Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	-	-	-	-	-	-
Piano Cambui Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	19.763	1.759	(619)	18.623	18.002	18.621
Piano Carvalho Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	550	630	(12)	(68)	(80)	(68)
Piano Peroba Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	40.180	23.303	7.183	9.694	16.875	9.693
Piano Jacaranda Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	-	-	-	-	-	-
Living Brotas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	63.542	31.249	17.219	15.074	32.293	15.074
Piano Xingu Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	15.099	15.849	6	(756)	(750)	(756)
Piano Angelim Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	54.019	48.016	(2.331)	8.334	6.002	8.333
Piano Guarita Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	2.321	2.340	(15)	(4)	(19)	(4)
Piano Limeira Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	1.804	1.931	(142)	15	(127)	15
Piano Videira Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	19.041	19.216	(174)	(1)	(175)	(1)
Piano Solimões Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	23.955	23.968	10	(23)	(13)	(23)
Piano Paratiba Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	45	40	10	(5)	5	(5)
Piano Magnolia Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	146	165	(9)	(10)	(19)	(10)
Piano Cabreúva Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	198	212	(12)	(2)	(14)	(2)
Piano Coqueiro Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	24.981	21.555	(4.645)	8.071	3.426	8.070
Piano Iguaçú Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	219	216	10	(7)	3	(7)
Piano Danúbio Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	7.983	8.964	5	(986)	(981)	(986)
Piano Tiete Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	1.069	1.066	10	(7)	3	(7)
Piano Araguaia Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	8	-	10	(2)	8	(2)
Piano Tocantins Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	24.220	23.184	(361)	1.397	1.036	1.397
Total investimentos						85.779	69.828

d) Movimentação dos investimentos

Investida	Partic.	Saldo inicial	31/12/2017			31/12/2018			31/12/2019		
			Adições	Equivalência patrimonial	Saldo final	Adições	Equivalência patrimonial	Saldo final	Adições	Equivalência patrimonial	Saldo final
Plano Pinheiro Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	(190)	-	6.653	6.463	-	1.458	7.921	-	14.897	22.818
Plano Amazonas Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	5	-	4.073	4.078	-	2.874	6.952	-	15.373	22.325
Plano Madeira Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	(7)	-	(230)	(237)	-	16.806	16.569	-	28.270	44.839
Plano Cambara Empreend. Imob. Ltda. (ii)	99,99%	-	-	-	-	-	-	-	(323)	(892)	(1.215)
Plano Cambui Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	(619)	-	18.621	18.002	-	10.297	28.299	-	1.234	29.533
Plano Carvalho Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	(12)	-	(68)	(80)	-	(286)	(366)	-	(581)	(947)
Plano Peroba Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	7.182	-	9.693	16.875	-	2.119	18.994	-	16.439	35.433
Plano Jacaranda Empreend. Imob. Ltda. (ii)	99,99%	-	-	-	-	-	-	-	30.883	(368)	30.515
Living Brotas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	17.219	-	15.074	32.293	-	5.382	37.675	-	(987)	36.688
Plano Xingu Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	6	-	(756)	(750)	-	1.476	726	-	7.837	8.563
Plano Angelim Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	(2.331)	-	8.333	6.002	-	12.239	18.241	-	16.687	34.928
Plano Guarita Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	(15)	-	(4)	(19)	-	(38)	(57)	-	(715)	(772)
Plano Limeira Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	(142)	-	15	(127)	-	(617)	(744)	-	9.047	8.303
Plano Videira Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	(174)	-	(1)	(175)	-	(738)	(913)	-	22.664	21.751
Plano Solimões Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	-	10	(23)	(13)	-	10.023	10.010	-	15.068	25.078
Plano Paraitaba Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	-	10	(5)	5	-	(1.492)	(1.487)	-	4.427	2.940
Plano Magnólia Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	(9)	-	(10)	(19)	-	(15)	(34)	-	2.200	2.166
Plano Cabreúva Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	(13)	-	(2)	(15)	-	(12)	(27)	-	(1.077)	(1.104)
Plano Coqueiro Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	(4.645)	-	8.070	3.425	-	17.909	21.334	-	(2.216)	19.118
Plano Iguazu Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	-	10	(7)	3	-	(252)	(249)	-	3.508	3.259
Plano Danúbio Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	7	-	(986)	(979)	-	(470)	(1.449)	-	709	(740)
Plano Tiete Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	-	10	(7)	3	-	(39)	(36)	-	(431)	(467)
Plano Araguaia Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	-	10	(2)	8	-	(25)	(17)	-	(560)	(577)
Plano Tocantins Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	(361)	-	1.397	1.036	-	6.326	7.362	-	(261)	7.101
Plano Nilo Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	-	-	-	-	-	-	10	-	(18)	(8)
Plano Colorado Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	-	-	-	-	-	10	3	-	(6)	(3)
Plano Ipiranga Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	-	-	-	-	-	10	4	-	(14)	(10)
Plano Tigre Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	-	-	-	-	-	10	9	-	(14)	(5)
Subtotal		15.901	50	69.828	85.779	40	82.911	168.730	30.560	150.220	349.510

Investida	31/12/2017	31/12/2018			31/12/2019					
		Saldo inicial	Equivalência patrimonial	Saldo final	Adições	Equivalência patrimonial	Saldo final	Adições	Equivalência patrimonial	Saldo final
Plano São Francisco Empreed. Imob.	99,99%	-	-	-	10	(3)	7	-	(7)	-
Plano Sena Empreed. Imob. Ltda.	99,99%	-	-	-	10	(6)	4	-	(14)	(10)
Plano Columbia Empreed. Imob. Ltda.	99,99%	-	-	-	10	-	10	-	(9)	1
Plano & Vendas Consultoria de Imóveis (ii)	99,99%	-	-	-	-	-	-	(21.315)	(5.472)	(26.787)
Plano Jordao Empreed. Imob. Ltda.	99,99%	-	-	-	10	-	10	-	(20)	(10)
Plano Paraná Empreed. Imob. Ltda.	99,99%	-	-	-	10	-	10	-	(8)	2
Plano Piracicaba Empreed. Imob. (i)	99,99%	-	-	-	-	-	-	10	(2)	8
Plano Tejo Empreed. Imob. Ltda. (i)	99,99%	-	-	-	-	-	-	10	(1)	9
Plano Reno Empreed. Imob. Ltda.	99,99%	-	-	-	10	-	10	-	(50)	(40)
Plano Aracati Empreed. Imob. Ltda. (i)	99,99%	-	-	-	-	-	-	10	(1)	9
Plano Eufrates Empreed. Imob. Ltda. (i)	99,99%	-	-	-	-	-	-	10	(4)	6
Plano Tapajós Empreed. Imob. Ltda. (i)	99,99%	-	-	-	-	-	-	10	(4)	6
Subtotal		-	-	-	60	(9)	51	(21.265)	(5.592)	(26.806)
Total investimentos		15.901	50	69.828	100	82.902	168.781	9.295	144.628	322.704

Todos os valores reclassificados para provisão para perdas em investimentos no passivo não circulante;

(i) Controlada constituída no exercício;

(ii) Controladas adquiridas no exercício, conforme demonstrado no item (e) a seguir.

e) Informações de sociedades adquiridas

A seguir apresentamos as principais informações quanto às controladas adquiridas no exercício de 2019 e as movimentações nas contas de investimentos decorrentes destas aquisições:

	Valores de aquisição		Transação de capital entre sócios		Capital social	Composição das aquisições		Valor final de aquisição
	Patrimônio líquido	Valor de aquisição	entre sócios	de capital		Resultados anteriores	de adição	
Plano Jacaranda Empreend. Imob. Ltda.	19.487	(19.487)	-	-	5.009	25.873	30.882	
Plano & Vendas Consultoria de Imóveis Ltda.	(179)	(10)	(189)	-	10	(21.135)	(21.125)	
Plano Cambara Empreend. Imob. Ltda.	4.318	(4.318)	-	-	10	(333)	(323)	
Totais	23.626	(23.815)	(189)	(189)	5.029	4.405	9.434	

9. Empréstimos e financiamentos

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

Instituição financeira	Classificação	Taxas	Controladora		Consolidado	
			31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Banco Votorantim	Coobrigação na cessão de recebíveis	104% do CDI	30.059	30.084	30.087	30.087
Caixa Econômica Federal	Crédito associativo (financiamento à produção)	8,30% ao ano	-	-	210.324	190.249
Total			30.059	30.084	30.087	220.333
Circulante			30.059	-	31.736	929
Não circulante			-	30.084	30.087	219.404
						97.403

Crédito associativo – Caixa Econômica Federal

As controladas da Companhia obtiveram junto à Caixa Econômica Federal nas modalidades de Crédito Associativo (Financiamento à produção) que estão sujeitos a juros de 8,3% ao ano, indexados pela Taxa Referencial (TR), a serem pagos em prestações com vencimentos até 2024. Estes financiamentos estão garantidos por hipotecas e outras avenças dos respectivos imóveis e possuem como fiador a sócia Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações.

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.

Cessão de crédito imobiliários

No final do exercício de 2016, a Controladora realizou operação de cessão de créditos imobiliários com a Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários, por meio de meio da oferta pública de CRIs nominativos e escriturais com valor de R\$30.000, tendo como "avalista" a Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações. A cessão tem como lastro a Cédula de Créditos Bancária (CCB), junto ao Banco Votorantim S.A. Inicialmente, o vencimento desta obrigação ocorreria em dezembro de 2018, entretanto em dezembro de 2018, a dívida foi repactuada e seu vencimento foi prorrogado para dezembro de 2020.

A Controladora está sujeita a certas obrigações contratuais restritivas atreladas à índices financeiros.

As obrigações referem-se à manutenção de condições contratuais e índices financeiros, apurados e revisados trimestralmente, sobre as demonstrações contábeis consolidadas auditadas da avalista, pelos Agentes Fiduciários. A seguir, demonstramos os índices requeridos:

- a) A razão entre a soma da dívida líquida e imóveis a pagar e patrimônio líquido, deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80;
- b) A razão entre a soma total de recebíveis e imóveis a comercializar e a soma de dívida líquida, imóveis a pagar e custos e despesas a apropriar, deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 ou menor que 0;
- c) Até a data de repactuação da dívida, ocorrida em dezembro de 2018, o contrato previa o cumprimento da seguinte obrigação:
 - Razão entre (A) EBIT e (B) Despesas Financeiras Líquida deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 ou menor de 0, observado que em qualquer situação o EBIT deverá ser sempre positivo.

Com a repactuação da dívida mencionada anteriormente, essa obrigação foi retirada das obrigações pactuadas.

A seguir estão demonstrados os referidos índices em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017:

	Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Dívida Líquida + Imóveis a pagar x patrimônio líquido (a)	0,21	0,09	(0,01)
Recebíveis + imóveis a comercializar x dívida líquida, imóveis a pagar e custos e despesas a apropriar (b)	3,34	5,50	9,79
EBITDA x despesas financeiras (c)	n/a	n/a	(3,64)

Atendimento às Cláusulas restritivas (covenants)

Em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 a Companhia estava integralmente adimplente com as cláusulas de *covenants* financeiros de todos os seus contratos.

Cronograma de vencimentos

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimento dos empréstimos, financiamentos e cessão de créditos imobiliários:

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
2020	30.059	30.084	30.087	31.376	30.084	30.087
2021	-	-	-	804	36.038	17.885
2022	-	-	-	-	534	6.557
Acima de 2022	-	-	-	208.203	153.677	43.366
Total	30.059	30.084	30.087	240.383	220.333	97.895

Movimentação no período

A tabela a seguir apresenta a movimentação dos empréstimos e financiamentos e Cessão de crédito imobiliários:

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Saldo inicial	30.084	30.087	32.103	220.333	97.895	48.235
Captações	-	-	-	331.062	242.323	139.881
Juros incorridos	1.837	1.900	2.435	1.884	1.594	602
Juros incorridos - capitalizados (i)	-	-	-	15.741	8.938	6.441
Pagamento de juros e principal	(1.862)	(1.903)	(4.451)	(328.637)	(130.417)	(97.264)
Saldo final	30.059	30.084	30.087	240.383	220.333	97.895

(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).

10. Fornecedores

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

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Fornecedores de bens e serviços	589	398	394	11.935	10.946	6.240
Cauções e retenções contratuais	-	-	-	7.218	4.642	2.524
Circulante	589	398	394	19.153	15.588	8.764

11. Credores a pagar por aquisição de imóveis

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

a) Composição do saldo

	Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Contas a pagar pela aquisição de terrenos - (i)	236.168	117.668	67.936
Contas a pagar pela aquisição de terrenos - SCP's (ii)	13.186	9.160	15.693
Outras contas a pagar pela aquisição de terrenos	77	620	7.422
Total	249.431	127.448	91.051
Circulante	19.757	1.474	7.473
Não circulante	229.674	125.974	83.578

- (i) Refere-se a 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 a contas a pagar com obrigação prevista em contratos de Sociedades em Cota de Participação (SCPs), 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 no longo prazo:

	Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
2018	-	-	51
2019	-	854	430
2020	19.680	5.230	2.037
2021	11.392	5.332	721
2022	9.958	4.212	996
Acima de 2022	208.324	111.200	79.394
Total	249.354	126.828	83.629

12. Adiantamentos de clientes

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Por recebimentos das vendas de imóveis	-	-	-	17.538	11.071	14.338
Por permuta física de terrenos	-	-	-	11.350	9.965	18.642
Outros adiantamentos	180	-	-	623	246	-
Circulante	180	-	-	29.511	21.282	32.980

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 utilizada 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, conforme procedimentos descritos na Nota Explicativa nº 3.13.

13. Provisão para contingências

Com base na análise individual de eventuais riscos de natureza tributária, cíveis e trabalhistas a administração constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir processos com prognóstico de perda provável.

Em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 nas ações as quais a Companhia figura como ré com probabilidade de perda provável totalizam, nas demonstrações financeiras consolidadas, R\$ 1.245, R\$ 92 e R\$ 949, respectivamente, e estão resumidas a seguir:

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Processos cíveis	-	-	11	22	7	33
Processos trabalhistas	-	-	916	1.223	85	916
Total	-	-	927	1.245	92	949

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 a questionamentos proferidos por ex-empregados da Companhia e das Companhias prestadoras de serviços (responsabilidade solidária) pleiteando diferenças salariais, horas extras e outras verbas trabalhistas.

A movimentação das provisões pode ser assim resumida:

Provisões	Controladora	Consolidado
Saldo em 1ª de janeiro de 2017 (não auditado)	-	-
Provisões constituídas durante o exercício	931	953
Pagamentos realizados	(4)	(4)
Saldo em 31 de dezembro de 2017	927	949
Pagamentos realizados	(927)	(786)
Provisões revertidas durante o exercício	-	(71)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	-	92
Provisões constituídas durante o exercício	-	2.661
Pagamentos realizados	-	(1.508)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	-	1.245

Em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, os processos com prognóstico de perda possível da Companhia e suas controladas, não são provisionados e estão a seguir demonstrados:

	Valores			Quantidade de processos		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Processos cíveis	514	495	228	12	9	6
Processos tributários	149	-	-	2	-	-
Processos trabalhistas	2.654	1.305	90	11	5	1
Total	3.317	1.800	318	25	14	7

Em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 não existiam depósitos judiciais nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

14. Impostos e contribuições diferidos

a) Composição dos saldos

	Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Empresas tributadas pelo lucro presumido			
Imposto de renda e contribuição social	2.394	2.691	1.968
PIS e Cofins	2.606	2.983	2.210
Total	5.000	5.674	4.178
Circulante	4.148	5.029	3.934
Não circulante	852	645	244

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 janeiro de 2021 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			
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	102.224	44.587	38.869	117.031	53.622	46.286
Ajustes para refletir a alíquota efetiva						
Resultado de equivalência patrimonial	(144.628)	(82.902)	(69.828)	-	-	-
Base de cálculo	(42.404)	(38.315)	(30.959)	117.031	53.622	46.286
(X) Aplicação de alíquotas do IRPJ - 25% e da CSLL - 9%	-	-	-	34%	34%	34%
Encargos (créditos) nominal	-	-	-	39.791	18.231	15.737
Efeito da tributação pelo lucro presumido ou pelo patrimônio de afetação (RET)	-	-	-	(24.997)	(9.205)	(8.325)
Total dos impostos	-	-	-	14.794	9.026	7.412
(=) Imposto de renda e contribuição social correntes no resultado	-	-	-	(15.218)	(8.304)	(6.399)
(=) Imposto de renda e contribuição social diferidos no resultado	-	-	-	424	(722)	(1.013)
Total	-	-	-	(14.794)	(9.026)	(7.412)

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. Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, os saldos montam a R\$123.873, R\$76.757 e R\$40.022, respectivamente.

15. Outros débitos com terceiros - SCP's

As Sociedades em Conta de Participação (SCPs) são acordos entre a Companhia (sócio ostensivo) e determinados investidores (sócio participante) conforme previsto no Art. 991 do Código Civil. Estão devidamente contabilizados e apresentados conforme previsto na Nota Explicativa nº 3.20. 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	Sócio ostensivo	% de part. do			
		sócio participante	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
General Legend Desenvolvimento Imob. e Comercial Ltda. Plano Pinheiros Empreendimentos Imob. Ltda. - Hum Liberdade		30%	2.810	5.059	-
Silva Solar Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Plano Amazonas Empreendimentos Imobiliários Ltda. - SCP	25%	2.026	-	-
Gironpark do Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Plano Limeira Empreendimentos Imobiliários Ltda. - SCP	10%	244	244	-
Gironpark do Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Plano Carvalho Empreendimentos Imobiliários Ltda. - SCP	10%	54	54	-
Não circulante			5.134	5.357	-

A movimentação destes saldos ao longo dos exercícios está demonstrada a seguir:

Sócio ostensivo	Saldo em		Resultado (Nota		Saldo em		Resultado (Nota		Saldo em	
	31/12/2017	Adições	Explicativa nº 22)	Adições	31/12/2018	Pagamentos	Explicativa nº 22)	Adições	31/12/2019	Pagamentos
Plano Pinheiros Empr. Imob. Ltda. - Hum Liberdade	-	54	-	-	-	54	-	-	-	54
Plano Amazonas Empr. Imobiliários Ltda. - SCP	-	994	4.065	-	-	5.059	-	1.141	-	(3.390)
Plano Limeira Empr. Imobiliários Ltda. - SCP	-	244	-	-	-	244	-	-	-	244
Plano Carvalho Empr. Imobiliários Ltda. - SCP	-	-	-	-	-	-	330	2.026	-	(330)
Passivo não circulante	-	1.292	4.065	-	-	5.357	330	3.167	-	(3.720)
										5.134

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

Em atendimento aos parágrafos 20 e 21 do ICPC 02 e ao ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 3.13, 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 demonstrações financeiras 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 demonstrações financeiras:

	Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas			
Empreendimentos em construção:			
(a) Receita de vendas contratadas	2.086.847	1.194.345	649.154
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(1.843.993)	(924.008)	(440.227)
Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas (a) - (b)	242.854	270.337	208.927
(ii) Receita de indenização por distratos	(742)	(114)	(504)
(iii) Provisão para distratos (passivo)			
Ajuste em receitas apropriadas	8.001	2.368	6.945
Ajuste em contas a receber de clientes	(5.601)	(1.998)	(5.314)
Receita indenização por distratos	(742)	(114)	(504)
Provisão para distratos (passivo)	1.658	256	1.127
(iv) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas			
Empreendimentos em construção:			
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.149.245	663.968	362.676
(b) Custos de construção incorridos	(1.015.734)	(509.994)	(243.951)
(c) Distratos custos de construção	4.588	1.280	3.908
= Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros) (a + b + c)	138.099	155.254	122.633
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	88,38%	76,81%	67,26%
(v) Custo orçado a apropriar de unidades em estoques			
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	273.142	123.913	70.895
(b) Custos de construção incorridos	(160.816)	(74.970)	(37.436)
= Custo orçado a apropriar em estoque (sem encargos financeiros) (a + b)	112.326	48.943	33.459
Resultados de vendas de imóveis a apropriar	104.755	115.083	86.294

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.

17. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 o capital social subscrito e integralizado totaliza R\$ 10 (dez mil reais), composto por 10.000 (dez mil) cotas no valor nominal e unitário de R\$ 1,00 (um real) cada.

b) Reserva de capital

O saldo devedor registrado no patrimônio líquido no montante de R\$ 14.971 refere-se à contraprestação por transações realizadas entre sócios para aquisição de participações adicionais em sociedades anteriormente controladas pela Companhia.

c) Lucro por cota

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

Não há outros instrumentos patrimoniais ou de dívida com efeito diluidor do capital, portanto, o lucro diluído por cota é compatível com o lucro básico por quota. O quadro a seguir apresenta os dados de resultado e quantidade de cotas no cálculo dos lucros básico e diluído por cota para cada um dos exercícios 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 636/2010):

	Controladora		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Lucro atribuível aos cotistas controladores	102.224	44.587	38.869
Média ponderada de cotas em circulação (em milhares) (i)	200.000	200.000	200.000
Lucro básico e diluído por cota, expresso em reais	0,5111	0,2229	0,1943

- (i) Em 30 de junho de 2020, houve a transformação da Companhia para sociedade anônima, como mencionado na Nota Explicativa nº 28. Naquela data, as quotas em circulação em 31 de dezembro de 2019 foram substituídas por ações à razão de 1 quota para cada 1 ação ordinária. Conforme descrito na Nota Explicativa nº 28, 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.

d) Destinações dos resultados dos exercícios

O contrato social da Companhia determina que os lucros líquidos, após as deduções, reservas e provisões legais, bem como quaisquer outras reservas e provisões que a Companhia julgar pertinentes, terão a destinação que lhes for determinada por deliberação dos sócios, não sendo assegurada a distribuição obrigatória de um lucro mínimo aos sócios cotistas.

Foram pagos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 lucros no montante de R\$ 75.000 e R\$ 12.215, respectivamente.

18. Receita líquida

A composição da receita operacional líquida está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Venda de imóveis	-	-	737.866	445.411
Serviços prestados	1.357	2.586	1.487	2.586
Reversão (provisão) para distrito	-	-	(5.633)	4.577
Receita de indenização por distrito	-	-	628	(389)
Ajuste a valor presente	-	-	40	(1.093)
Impostos sobre vendas e serviços	(191)	(305)	(15.782)	(9.809)
Receita líquida operacional	1.166	2.281	718.606	441.283

19. 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	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(450.880)	(265.903)
Custo dos imóveis locados e serviços prestados	-	-	(1.520)	(5.007)
Provisão para distritos	-	-	3.308	(2.628)
Encargos financeiros apropriados	-	-	(14.051)	(7.753)
Total	-	-	(463.143)	(281.291)

20. Despesas comerciais

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Marketing, propaganda e comunicação	(600)	(349)	(350)	(25.160)	(18.467)	(10.074)
Legais e cartoriais	(20)	(54)	(4)	(19.312)	(14.266)	(8.994)
Despesas com estandes de vendas	-	-	-	(13.640)	(10.998)	(3.707)
Despesas com pessoal	(5.955)	(5.490)	(4.213)	(11.181)	(6.557)	(6.192)
Despesas com vendas	-	-	-	(10.235)	(5.901)	(3.525)
Serviços prestados	(990)	(929)	(911)	(1.534)	(1.105)	(942)
Outras despesas	(533)	(513)	(456)	(609)	(464)	(489)
Total	(8.098)	(7.335)	(5.934)	(81.671)	(57.758)	(33.923)

21. Despesas administrativas

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Despesa com pessoal	(17.346)	(14.883)	(14.933)	(18.385)	(14.883)	(14.933)
Serviços prestados	(8.363)	(11.066)	(7.001)	(18.239)	(18.312)	(9.202)
Garantias sobre contratos de construção	(4.713)	(3.413)	(2.404)	(4.841)	(3.414)	(2.404)
Remuneração de administradores	(1.962)	(418)	(121)	(1.962)	(418)	(121)
Utilidades e serviços	(1.978)	(1.712)	(575)	(6.105)	(4.197)	(955)
Indenizações a terceiros	-	-	-	(1.237)	-	-
Depreciação e amortização	(290)	(184)	(9)	(309)	(184)	(9)
Outras despesas	(1.060)	(702)	(444)	(898)	(1.064)	(418)
Total	(35.712)	(32.378)	(25.487)	(51.976)	(42.472)	(28.042)

22. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Resultado de SCP's (Nota Explicativa nº 15)	-	-	(3.167)	(4.065)
Reversão (constituição) de provisão para contingências	-	927	(1.153)	857
Reversão (constituição) perdas esperadas com créditos	-	-	(734)	371
Outras receitas (despesas)	(99)	(1)	(61)	(500)
Total	(99)	926	(5.115)	(3.337)

23. Receitas (despesas) financeiras, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Receitas financeiras				
Rendimentos de aplicações financeiras	2.728	1.648	5.781	2.968
Multa e juros recebidos	-	-	251	135
Descontos obtidos	-	-	12	12
Outras receitas financeiras	-	115	203	145
Total	2.728	1.763	6.247	3.260
Despesas financeiras				
Comissões, impostos e taxas bancárias	(445)	(799)	(2.636)	(2.173)
Juros financeiros	(1.837)	(1.890)	(1.837)	(1.890)
Juros e multas passivas	(6)	(2)	(249)	(164)
Variações monetárias passivas	(101)	(881)	(1.195)	(1.836)
Total	(2.389)	(3.572)	(5.917)	(6.063)
Receitas (despesas) financeiras, líquidas - total	339	(1.809)	330	(2.803)

24. 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 dezembro de 2019, 2018 e 2017 as coberturas totais de seguros contratadas eram R\$ 1.483.842, R\$ 825.252 e R\$ 451.036, respectivamente e tinham como natureza, principalmente, a cobertura de riscos civis e de engenharia.

25. 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 9, 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	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	Antes IFRS 09	Depois IFRS 09
Ativos financeiros					
Caixa e equivalentes de caixa	234	222	154	Valor justo por meio do resultado	Valor justo por meio do resultado
Aplicação financeira	1.924	73.443	31.547	Valor justo por meio do resultado	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber de clientes	-	-	190	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado (*)
Partes relacionadas	167.437	49.221	63.005	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado (*)
Passivos financeiros					
Fornecedores	(589)	(398)	(394)	Custo amortizado	Custo amortizado (*)
Empréstimos e financiamentos	(30.059)	(30.084)	(30.087)	Custo amortizado	Custo amortizado (*)
Partes relacionadas	(352.737)	(182.080)	(107.845)	Custo amortizado	Custo amortizado (*)

	Consolidado			Classificação	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	Antes IFRS 09	Depois IFRS 09
Ativos financeiros					
Caixa e equivalentes de caixa	63.456	80.106	21.112	Valor justo por meio do resultado	Valor justo por meio do resultado
Aplicação financeira	95.472	107.966	44.923	Valor justo por meio do resultado	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber de clientes	100.981	112.279	90.124	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado (*)
Passivos financeiros					
Fornecedores	(19.153)	(15.588)	(8.764)	Custo amortizado	Custo amortizado (*)
Empréstimos e financiamentos	(240.383)	(220.333)	(97.895)	Custo amortizado	Custo amortizado (*)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(249.431)	(127.448)	(91.051)	Valor justo por meio do resultado	Valor justo por meio do resultado (*)
Outros débitos com terceiros - SCP's	(5.134)	(5.357)	-	Valor justo por meio do resultado	Valor justo por meio do resultado (*)
Partes relacionadas	(19.939)	(10.765)	(23.822)	Custo amortizado	Custo amortizado (*)
Outras contas a pagar por aquisição de terrenos	77	620	7.422	Custo amortizado	Custo amortizado (*)

(*) Anteriormente classificados como empréstimos e recebíveis. Alteração na classificação decorrente da adoção inicial da NBC TG 48 (IFRS 09).

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 a seguir 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

Controladora - 2019					
Transação	Posição - 2019	Fator de risco	Cenário I Provável	Cenário II Variação de 25%	Cenário III Variação de 50%
Coobrigação na cessão de recebíveis	30.059	104% do CDI	6,19%	7,74%	9,28%
Despesa financeira projetada			1.860	2.325	2.790
Aplicações financeiras em CDI	1.924	98,79% do CDI	5,88%	4,41%	2,94%
Receita financeira projetada			113	85	57
Consolidado - 2019					
Transação	Posição - 2019	Fator de risco	Cenário I Provável	Cenário II Variação de 25%	Cenário III Variação de 50%
Crédito Associativo (Financiamento à produção)	210.324	TR + 8,3%	8,30%	10,38%	12,45%
Despesa financeira projetada			17.457	21.821	26.185
Coobrigação na cessão de recebíveis	30.059	104% do CDI	6,19%	7,74%	9,28%
Despesa financeira projetada			1.860	2.325	2.790
Aplicações financeiras em CDI	95.472	98,79% do CDI	5,88%	4,41%	2,94%
Receita financeira projetada			5.612	4.209	2.806

Os financiamentos na Crédito Associativo (Financiamento à produção) estão sujeitos a juros de 8,3% ao ano e são indexados pela TR. Para verificar a sensibilidade das despesas financeiras à TR, fatores de risco de taxa de juros, aos quais a Companhia está exposta em 31 de dezembro de 2019, foram definidos cenários diferentes.

Foi utilizada para o cenário base a TR anualizada do mês de dezembro de 2019, equivalente a 0,00% ao ano. A partir do cenário provável da TR, 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 2019.

Para o empréstimo vinculado à Coobrigação na Cessão de recebíveis, que está vinculado ao CDI (104% deste índice), considera-se o cenário provável a taxa efetiva de 31 de dezembro de 2019 de 5,95%, a qual foi projetada nos cenários II e III considerando uma diminuição.

Calculou-se a sensibilidade das aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários a partir do saldo existente em 31 de dezembro de 2019, levando em consideração a taxa média de rentabilidade de 98,79% do CDI (rentabilidade média dos CDBs das aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários no ano 2019) 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 a seguir apresentada:

	2019	
	Controladora	Consolidado
Dívida total (empréstimos e financiamentos)	30.059	240.383
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(2.158)	(158.928)
Total	27.901	81.455

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescendo às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

Instrumento	Controladora - 2019		
	Até 1 ano	De 2 a 3 anos	Total
Empréstimos e financiamentos	30.059	-	30.059
Fornecedores	589	-	589
Total	30.059	-	30.648

Instrumento	Consolidado - 2019		
	Até 1 ano	De 2 a 3 anos	Total
Empréstimos e financiamentos	31.376	209.007	240.383
Fornecedores	19.153	-	19.153
Credores a pagar por aquisição de imóveis	19.757	229.674	249.431
Outros débitos com terceiros - SCP's	5.134	-	5.134
Total	75.420	438.681	514.101

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 dezembro de 2019, 2018 e 2017, 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.

O saldo de caixa e equivalentes de caixa, bem como as aplicações financeiras, é indexado 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 os exercícios de 2019, 2018 e 2017, a Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos.

26. Compromissos

Compromisso com arrendamentos

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia possuía R\$ 4.113 em compromissos com arrendamentos, relacionados aos imóveis alugados pela Companhia. O cronograma futuro de pagamento desses contratos, até término de suas vigências está demonstrado a seguir:

	Valor a pagar em
2020	1.520
2021	1.293
2022	934
2023	333
Total	4.080

27. Transações que não afetam caixa

Para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, a Companhia apresentou transações de investimentos e financiamentos que não representaram desembolso de caixa e, portanto, não foram apresentadas nas demonstrações do fluxo de caixa, conforme a seguir:

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Juros capitalizados nos estoques	-	-	-	15.741	8.938	6.441
Permutas de terrenos	-	-	-	9.975	4.616	20.063
Transações entre sócios	189	-	-	189	-	-
Total	189	-	-	25.905	13.554	26.504

28. Eventos subsequentes

Transformação da Companhia em Sociedade Anônima

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) quotas, de valor nominal de R\$1,00 (um real) cada, em que se divide o capital social da Sociedade, totalmente subscrito e integralizado, em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), em 10.000 (dez mil) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, atribuindo-se uma ação para cada quota anteriormente detida no capital da Sociedade, o qual permaneceu inalterado. Com a transformação, a Companhia passou a ser denominada como Plano e Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Revogação da distribuição de dividendos intermediários

Conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 1º de julho de 2020, em complemento à distribuição de R\$75.000 do lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2019, os acionistas aprovaram a distribuição de dividendos com base nas demonstrações financeiras da Companhia referentes ao primeiro semestre encerrado em 30 de junho de 2020, no valor total de R\$100.000 à conta de reserva de lucros. O pagamento aos sócios destes dividendos aprovados seria realizado pela Companhia até 15 de dezembro de 2020. Entretanto, conforme deliberado em Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 21 de agosto de 2020, os acionistas decidiram revogar a mencionada distribuição de dividendos intermediários, tornando sem efeito a distribuição de dividendos no montante total de R\$100.000 anteriormente deliberada e aprovada na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada no dia 1º de julho de 2020 (uma vez que não havia sido paga).

Aumento de capital social

Na mesma Ata de Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 1ª 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.

Desdobramento de ações

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.

Celebração de instrumento particular de mútuo

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 CDI (Certificado de Depósito Interbancário) ao mês, vigorando por prazo indeterminado (vide saldo em aberto na Nota Explicativa nº 7).

Reestruturação societária/aquisição de controladas

Em virtude de reestruturações societárias realizadas em seu grupo econômico, foram adquiridas as seguintes participações:

- Em 1ª de março de 2020, por meio do instrumento particular de 5ª alteração contratual, a Companhia adquiriu a totalidade das quotas 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 (três milhões cento e sessenta e um mil reais) dividido em 3.161.000 (três milhões cento e sessenta e um mil) de quotas, com o valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada;
- Em 1ª de março de 2020, por meio do instrumento particular de 1ª alteração contratual, a Companhia adquiriu a totalidade das quotas 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 (dois milhões, seiscentos e vinte e seis mil), dividido em 2.626.111 (dois milhões, seiscentos e vinte e seis mil, cento e onze) quotas, de valor nominal e unitário de R\$ 1,00 (um real) cada.

Cessão de cotas pelos acionistas minoritários

Em 25 de junho de 2020, o acionista minoritário Plano & Plano R2 Incorporações Ltda., realizou a cessão da totalidade de suas cotas detidas nas sociedades para a Companhia. Dessa forma, a Companhia passou a deter 100% de participação acionária em todas as suas controladas, exceto na Plano & Vendas Consultoria de Imóveis Ltda.

Liquidação da Plano & Plano R2 Incorporações Ltda.

A Plano & Plano R2 Incorporações Ltda., acionista detentor de 50% da participação da Companhia, foi extinta em 30 de junho de 2020 e sucedida pelos Srs. Rodrigo Uchoa Luna e Rodrigo Fairbanks Von Uhlendorff, que passaram a deter as ações da Companhia na proporção da participação de cada sócio ingressante.

Sociedades constituídas

Em 1^a 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 Lote A, e a comercialização das suas respectivas unidades (“SCP”).

O valor do Capital social (a integralizar) é de R\$ 10.270, distribuído em 10.270.574 (dez milhões, duzentos e setenta mil, quinhentos e setenta e quatro) quotas 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 momento não foram realizados desembolsos financeiros.

Impacto Covid-19

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 paralização 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 acredita 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;
- Disponibilização de álcool gel e lavatórios, com água, sabão e papel toalha, para facilitar a higienização das mãos;
- Verificação da temperatura de cada funcionário na entrada e durante o dia, caso necessário (aqueles com estado febril igual ou acima de 37,5°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, foram adquiridos 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.

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 em 10 de junho de 2020. Para tal, nossas lojas foram readequadas para receber com segurança clientes e colaboradores, realizando somente atendimentos previamente agendados, com no máximo dois clientes por vez, para evitar aglomeração no local.

Além disso, foi ajustado os espaços para que obedeçam 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% foram instalados 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, e foi redobrado todas as medidas de sanitização de copas, banheiros, maçanetas, mesas de atendimento e trabalho, piso, computadores, telefones e balcões de recepção e simulação. Foi determinado, ainda, que a máscara semifacial é de uso obrigatório durante toda a permanência em nossos espaços.

Vendas e inadimplência

Nos primeiros três meses de 2020, as vendas brutas de unidades somaram 1328 apartamentos, 20,6% superior às 1101 unidades vendidas no mesmo período do ano de 2019. Em consequência das medidas de distanciamento social e queda da confiança do consumidor a partir do final de março de 2020, as vendas de unidades tiveram uma queda em abril e se recuperaram gradualmente nos meses de maio e junho. Em abril de 2020, as vendas brutas de unidades caíram 38,1% comparado ao mesmo mês do ano anterior. Em maio de 2020, essa queda foi menor, alcançando a marca de menos 31,5%. Já em junho de 2020, com os esforços de vendas digitais e a reabertura parcial dos *stands* de vendas, o número de unidades vendidas cresceu 40,0% comparado com junho de 2019. No acumulado do semestre as vendas brutas de unidades cresceram 2,8%. Apesar da queda de vendas no segundo trimestre, a administração da Companhia manteve as metas de lançamentos e vendas para o ano de 2020.

A Companhia acompanha mensalmente o atraso de pagamentos de seus clientes e verificou-se que nos primeiros seis meses do ano não houve aumento do índice de valor em R\$ (reais) atrasado acima de trinta dias sobre o valor total da carteira devida pelos clientes (no pró-soluto). De janeiro a junho de 2020, o índice mensal de atraso acima de 30 dias foi respectivamente de 12,0%, 11,7%, 10,9%, 11,9%, 10,1% e 9,7%. Na realidade o índice de junho de 2020 foi o mais baixo do ano. 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 dos primeiros seis meses de 2020 foi de aproximadamente R\$ 18 milhões.

Ressalta-se que apesar dos índices de distratos sobre vendas terem caído nos últimos três semestres (20% no 1º semestre de 2019; 12% no 2º semestre de 2019; e 10% no 1º semestre de 2020), não é possível afirmar que não haverá impacto nos distratos motivados pelos efeitos da pandemia de Covid-19, uma vez que o prazo médio de distratos é de noventa dias. Ainda é possível haver algum efeito nos distratos nos 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, contribuímos com R\$30.000 (trinta mil reais), que serão revertidos, também, em cestas básicas.

* * *

**ANEXO X FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA COMPANHIA, NOS TERMOS DA
INSTRUÇÃO CVM 480**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Índice

1. Responsáveis Pelo Formulário

1.0 - Identificação dos responsáveis	1
1.1 – Declaração do Diretor Presidente	2
1.2 - Declaração do Diretor de Relações Com Investidores	3
1.3 - Declaração do Diretor Presidente/relações Com Investidores	4

2. Auditores Independentes

2.1/2.2 - Identificação E Remuneração Dos Auditores	5
2.3 - Outras Informações Relevantes	6

3. Informações Financ. Selecionadas

3.1 - Informações Financeiras	7
3.2 - Medições Não Contábeis	8
3.3 - Eventos Subsequentes às Últimas Demonstrações Financeiras	12
3.4 - Política de Destinação Dos Resultados	16
3.5 - Distribuição de Dividendos E Retenção de Lucro Líquido	19
3.6 - Declaração de Dividendos À Conta de Lucros Retidos ou Reservas	20
3.7 - Nível de Endividamento	21
3.8 - Obrigações	22
3.9 - Outras Informações Relevantes	23

4. Fatores de Risco

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco	24
4.2 - Descrição Dos Principais Riscos de Mercado	66
4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes	68
4.4 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos Cujas Partes Contrárias Sejam Administradores, Ex-administradores, Controladores, Ex-controladores ou Investidores	70
4.5 - Processos Sigilosos Relevantes	71
4.6 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Repetitivos ou Conexos, Não Sigilosos E Relevantes em Conjunto	72
4.7 - Outras Contingências Relevantes	73

Índice

4.8 - Regras do País de Origem e do País em Que os Valores Mobiliários Estão Custodiados	76
5. Gerenciamento de Riscos E Controles Internos	
5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos	77
5.2 - Política de Gerenciamento de Riscos de Mercado	81
5.3 - Descrição Dos Controles Internos	83
5.4 - Programa de Integridade	87
5.5 - Alterações significativas	91
5.6 - Outras inf. relev. - Gerenciamento de riscos e controles internos	94
6. Histórico do Emissor	
6.1 / 6.2 / 6.4 - Constituição do Emissor, Prazo de Duração E Data de Registro na Cvm	97
6.3 - Breve Histórico	98
6.5 - Informações de Pedido de Falência Fundado em Valor Relevante ou de Recuperação Judicial ou Extrajudicial	100
6.6 - Outras Informações Relevantes	101
7. Atividades do Emissor	
7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas	102
7.1.a - Informações específicas de sociedades de economia mista	114
7.2 - Informações Sobre Segmentos Operacionais	115
7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais	117
7.4 - Clientes Responsáveis Por Mais de 10% da Receita Líquida Total	140
7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades	141
7.6 - Receitas Relevantes Provenientes do Exterior	157
7.7 - Efeitos da Regulação Estrangeira Nas Atividades	158
7.8 - Políticas Socioambientais	159
7.9 - Outras Informações Relevantes	160
8. Negócios Extraordinários	
8.1 - Negócios Extraordinários	161
8.2 - Alterações Significativas na Forma de Condução Dos Negócios do Emissor	162

Índice

8.3 - Contratos Relevantes Celebrados Pelo Emissor E Suas Controladas Não Diretamente Relacionados Com Suas Atividades Operacionais	163
8.4 - Outras Inf. Relev. - Negócios Extraord.	164
9. Ativos Relevantes	
9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes - Outros	165
9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.a - Ativos Imobilizados	166
9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis	167
9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.c - Participações em Sociedades	168
9.2 - Outras Informações Relevantes	181
10. Comentários Dos Diretores	
10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais	182
10.2 - Resultado Operacional E Financeiro	212
10.3 - Eventos Com Efeitos Relevantes, Ocorridos E Esperados, Nas Demonstrações Financeiras	217
10.4 - Mudanças Significativas Nas Práticas Contábeis - Ressalvas e Ênfases no Parecer do Auditor	219
10.5 - Políticas Contábeis Críticas	225
10.6 - Itens Relevantes Não Evidenciados Nas Demonstrações Financeiras	227
10.7 - Comentários Sobre Itens Não Evidenciados Nas Demonstrações Financeiras	228
10.8 - Plano de Negócios	229
10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante	231
11. Projeções	
11.1 - Projeções Divulgadas E Premissas	234
11.2 - Acompanhamento E Alterações Das Projeções Divulgadas	235
12. Assembléia E Administração	
12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa	236
12.2 - Regras, Políticas E Práticas Relativas às Assembleias Gerais	247
12.3 - Regras, Políticas E Práticas Relativas ao Conselho de Administração	252
12.4 - Descrição da Cláusula Compromissória Para Resolução de Conflitos Por Meio de Arbitragem	256

Índice

12.5/6 - Composição E Experiência Profissional da Administração E do Conselho Fiscal	257
12.7/8 - Composição Dos Comitês	262
12.9 - Existência de Relação Conjugal, União Estável ou Parentesco Até O 2º Grau Relacionadas A Administradores do Emissor, Controladas E Controladores	264
12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros	265
12.11 - Acordos, Inclusive Apólices de Seguros, Para Pagamento ou Reembolso de Despesas Suportadas Pelos Administradores	266
12.12 - Outras informações relevantes	267
13. Remuneração Dos Administradores	
13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária	268
13.2 - Remuneração Total do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal	273
13.3 - Remuneração Variável do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal	277
13.4 - Plano de Remuneração Baseado em Ações do Conselho de Administração E Diretoria Estatutária	279
13.5 - Remuneração Baseada em Ações	280
13.6 - Opções em Aberto	281
13.7 - Opções Exercidas E Ações Entregues	282
13.8 - Precificação Das Ações/opções	283
13.9 - Participações Detidas Por Órgão	284
13.10 - Informações Sobre Planos de Previdência Conferidos Aos Membros do Conselho de Administração E Aos Diretores Estatutários	287
13.11 - Remuneração Individual Máxima, Mínima E Média do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária E do Conselho Fiscal	288
13.12 - Mecanismos de Remuneração ou Indenização Para os Administradores em Caso de Destituição do Cargo ou de Aposentadoria	289
13.13 - Percentual na Remuneração Total Detido Por Administradores E Membros do Conselho Fiscal Que Sejam Partes Relacionadas Aos Controladores	290
13.14 - Remuneração de Administradores E Membros do Conselho Fiscal, Agrupados Por Órgão, Recebida Por Qualquer Razão Que Não A Função Que Ocupam	291
13.15 - Remuneração de Administradores E Membros do Conselho Fiscal Reconhecida no Resultado de Controladores, Diretos ou Indiretos, de Sociedades Sob Controle Comum E de Controladas do Emissor	292
13.16 - Outras Informações Relevantes	293
14. Recursos Humanos	
14.1 - Descrição Dos Recursos Humanos	296

Índice

14.2 - Alterações Relevantes - Recursos Humanos	298
14.3 - Descrição da Política de Remuneração Dos Empregados	299
14.4 - Descrição Das Relações Entre O Emissor E Sindicatos	300
14.5 - Outras Informações Relevantes - Recursos Humanos	301
15. Controle E Grupo Econômico	
15.1 / 15.2 - Posição Acionária	302
15.3 - Distribuição de Capital	307
15.4 - Organograma Dos Acionistas E do Grupo Econômico	308
15.5 - Acordo de Acionistas Arquivado na Sede do Emissor ou do Qual O Controlador Seja Parte	309
15.6 - Alterações Relevantes Nas Participações Dos Membros do Grupo de Controle E Administradores do Emissor	312
15.7 - Principais Operações Societárias	313
15.8 - Outras Informações Relevantes - Controle E Grupo Econômico	316
16. Transações Partes Relacionadas	
16.1 - Descrição Das Regras, Políticas E Práticas do Emissor Quanto À Realização de Transações Com Partes Relacionadas	317
16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas	319
16.3 - Identificação Das Medidas Tomadas Para Tratar de Conflitos de Interesses E Demonstração do Caráter Estritamente Comutativo Das Condições Pactuadas ou do Pagamento Compensatório Adequado	321
16.4 - Outras Informações Relevantes - Transações Com Partes Relacionadas	323
17. Capital Social	
17.1 - Informações Sobre O Capital Social	324
17.2 - Aumentos do Capital Social	325
17.3 - Informações Sobre Desdobramentos, Grupamentos E Bonificações de Ações	326
17.4 - Informações Sobre Reduções do Capital Social	327
17.5 - Outras Informações Relevantes	328
18. Valores Mobiliários	
18.1 - Direitos Das Ações	329

Índice

18.2 - Descrição de Eventuais Regras Estatutárias Que Limitem O Direito de Voto de Acionistas Significativos ou Que os Obriguem A Realizar Oferta Pública	330
18.3 - Descrição de Exceções E Cláusulas Suspensivas Relativas A Direitos Patrimoniais ou Políticos Previstos no Estatuto	331
18.4 - Volume de Negociações E Maiores E Menores Cotações Dos Valores Mobiliários Negociados	332
18.5 - Outros Valores Mobiliários Emitidos no Brasil	333
18.5.a - Número de Titulares de Valores Mobiliários	334
18.6 - Mercados Brasileiros em Que Valores Mobiliários São Admitidos À Negociação	335
18.7 - Informação Sobre Classe E Espécie de Valor Mobiliário Admitida À Negociação em Mercados Estrangeiros	336
18.8 - Títulos Emitidos no Exterior	337
18.9 - Ofertas Públicas de Distribuição	338
18.10 - Destinação de Recursos de Ofertas Públicas	339
18.11 - Ofertas Públicas de Aquisição	340
18.12 - Outras Inf. Relev. - Val. Mobiliários	341
19. Planos de Recompra/tesouraria	
19.1 - Informações Sobre Planos de Recompra de Ações do Emissor	342
19.2 - Movimentação Dos Valores Mobiliários Mantidos em Tesouraria	343
19.3 - Outras Inf. Relev. - Recompra/tesouraria	344
20. Política de Negociação	
20.1 - Informações Sobre A Política de Negociação de Valores Mobiliários	345
20.2 - Outras Informações Relevantes	346
21. Política de Divulgação	
21.1 - Descrição Das Normas, Regimentos ou Procedimentos Internos Relativos À Divulgação de Informações	347
21.2 - Descrição da política de divulgação de ato ou fato relevante e dos procedimentos relativos à manutenção de sigilo sobre informações relevantes não divulgadas	350
21.3 - Administradores Responsáveis Pela Implementação, Manutenção, Avaliação E Fiscalização da Política de Divulgação de Informações	352
21.4 - Outras Informações Relevantes	353

1.0 - Identificação dos responsáveis

Nome do responsável pelo conteúdo do formulário

Rodrigo Fairbanks von Uhlendorff

Cargo do responsável

Diretor Presidente

Nome do responsável pelo conteúdo do formulário

João Luís Ramos Hopp

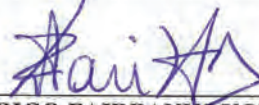
Cargo do responsável

Diretor de Relações com Investidores

1.1 – Declaração do Diretor Presidente

Rodrigo Fairbanks von Uhlendorff, brasileiro, convivente em união estável, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade (RG) nº 14.818.164 - SSP/SP, inscrito no Cadastro de Pessoa Física (CPF/ME) sob nº 089.012.428-00, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Samuel Morse nº 74, conj. 132, Brooklin, CEP 04576-060, na qualidade de Diretor Presidente da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A., sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Samuel Morse, nº 74, conjunto 132, Brooklin, CEP 04576-060, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ/ME) sob o nº 24.230.275/0001-80 (“Companhia”), declara que:

- a. reviu o Formulário de Referência da Companhia.
- b. todas as informações contidas no Formulário de Referência atendem ao disposto na Instrução da CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada, em especial aos seus artigos 14 a 19.
- c. o conjunto de informações contidas no Formulário de Referência é um retrato verdadeiro, preciso e completo da situação econômico-financeira da Companhia e dos riscos inerentes às suas atividades e dos valores mobiliários por ela emitidos.



RODRIGO FAIRBANKS VON UHLENDORFF
Diretor Presidente

1.2 – Declaração do Diretor de Relações com Investidores

João Luís Ramos Hopp, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade (RG) nº 8.570.559-7-SSP/SP, inscrito no Cadastro de Pessoa Física (CPF/ME) sob nº 082.070.288-90, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Samuel Morse nº 74, conj. 132, Brooklin, CEP 04576-060, na qualidade de Diretor de Relações com Investidores da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A., sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Samuel Morse, nº 74, conjunto 132, Brooklin, CEP 04576-060, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ/ME) sob o nº 24.230.275/0001-80 (“Companhia”), declara que:

- a. reviu o Formulário de Referência da Companhia.
- b. todas as informações contidas no Formulário de Referência atendem ao disposto na Instrução da CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada, em especial aos seus artigos 14 a 19.
- c. o conjunto de informações contidas no Formulário de Referência é um retrato verdadeiro, preciso e completo da situação econômico-financeira da Companhia e dos riscos inerentes às suas atividades e dos valores mobiliários por ela emitidos.



João Luís Ramos Hopp
Diretor de Relações com Investidores

1.3 - Declaração do Diretor Presidente/relações Com Investidores

Não aplicável, tendo em vista que os atuais Diretor Presidente e Diretor de Relações com Investidores da Companhia já prestaram suas declarações individuais nos itens 1.1 e 1.2 deste Formulário de Referência.

2.1/2.2 - Identificação E Remuneração Dos Auditores

Possui auditor?	SIM		
Código CVM	1127-4		
Tipo auditor	Nacional		
Nome/Razão social	Grant Thornton Auditores Independentes		
CPF/CNPJ	10.830.108/0001-65		
Data Início	06/02/2020		
Descrição do serviço contratado	<p>Os serviços contratados compreendem: (i) auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2019, 2018 e 2017, e demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas referentes ao período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020, todas preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP) e as normas internacionais para relatórios financeiros (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM); (ii) revisão das informações financeiras trimestrais individuais e consolidadas contidas nos Formulários de Informações Trimestrais – ITR, referente aos períodos encerrados em 31 de março, 30 de junho e 30 de setembro de 2019 e 31 de março e 30 de setembro de 2020, elaboradas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 - Demonstrações Intermediárias e com a norma internacional IAS 34 - "Interim Financial Reporting" emitida pelo "International Accounting Standards Board" IASB, aplicáveis à elaboração das demonstrações financeiras intermediárias, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM; e (iii) adicionalmente, está contratado serviço para emissão de carta de conforto em conexão com oferta pública de ações no Brasil e emissão de carta de conforto em conexão com oferta privada de ações no exterior para investidores qualificados.</p> <p>A remuneração dos auditores independentes relativa à:</p> <ol style="list-style-type: none"> Serviços de auditoria e revisão trimestral descritos no item (i) e (ii) acima: R\$ 613.682,00 (seiscentos e treze mil, seiscentos e oitenta e dois reais). Serviços adicionais descritos no item (iii) acima: R\$ 296.793,00 (duzentos e noventa e seis mil, setecentos e noventa e três reais). 		
Montante total da remuneração dos auditores independentes segregado por serviço	<p>Não aplicável.</p> <p>Não aplicável.</p>		
Justificativa da substituição	Não aplicável.		
Razão apresentada pelo auditor em caso da discordância da justificativa do emissor	Não aplicável.		
Nome responsável técnico	DATA_INICIO_ATUACAO	CPF	Endereço
Maria Aparecida Regina Cozero Abdo	06/02/2020	2.12.948.698-33	Av. Engenheiro Luis Carlos Berrini, 105, Edifício Berrini One, Cidade Monções, São Paulo, SP, Brasil, CEP 04571-900, Telefone (11) 38865100, Fax (11) 38865100, e-mail: maria.regina@br.gt.com

2.3 - Outras Informações Relevantes

A Companhia contratou os serviços da Grant Thornton Auditores Independentes conforme divulgado no item 2.1 e 2.2. Não há outras informações que a Companhia julgue relevante em relação a esta seção 2 que não tenham sido divulgadas nos demais itens deste Formulário de Referência.

3.1 - Informações Financeiras - Consolidado

(Reais)	Últ. Inf. Contábil (30/06/2020)	Exercício social (31/12/2019)	Exercício social (31/12/2018)	Exercício social (31/12/2017)
Patrimônio Líquido	145.242.000,00	95.924.000,00	68.876.000,00	36.495.000,00
Ativo Total	895.998.000,00	693.536.000,00	496.166.000,00	310.016.000,00
Rec. Liq./Rec. Intermed. Fin./Prem. Seg. Ganhos	395.537.000,00	718.606.000,00	441.283.000,00	314.449.000,00
Resultado Bruto	147.091.000,00	255.463.000,00	159.992.000,00	115.268.000,00
Resultado Líquido	49.345.000,00	102.237.000,00	44.596.000,00	38.874.000,00
Número de Ações, Ex-Tesouraria (Unidades)	200.000.000	200.000.000	200.000.000	200.000.000
Valor Patrimonial da Ação (Reais Unidade)	0,726200	0,479600	0,344400	0,182500
Resultado Básico por Ação	0,246700	0,511100	0,222900	0,194300
Resultado Diluído por Ação	0,25	0,51	0,22	0,19

3.2 - Medições Não Contábeis

a. Valor das medições não contábeis

O EBITDA (*earning before interest, tax, depreciation and amortization*), sigla em inglês para denominar LAJIDA (lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social, das despesas financeiras líquidas e da depreciação e amortização) é uma medida não contábil calculada pela Companhia em consonância com a Instrução da CVM nº 527, de 4 de outubro de 2021, conforme alterada (“Instrução CVM 527”) e consiste no lucro líquido ajustado pela despesa de imposto de renda e contribuição social corrente e diferido, pelo resultado financeiro líquido e pelas despesas com depreciação e amortização. O EBITDA representa a capacidade da Companhia de geração de resultados operacionais, bem como indica a sua capacidade de gerar caixa a partir de seus ativos operacionais. A margem EBITDA é calculada pela divisão do EBITDA pela receita operacional líquida.

O EBITDA o EBITDA ajustado e a margem EBITDA ajustado não são medidas de desempenho financeiro reconhecidas pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – *International Financial Reporting Standards* (“IFRS”), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), nem pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, tampouco devem ser consideradas isoladamente, ou como uma alternativa ao lucro líquido, ou como medidas de desempenho operacional, ou alternativa aos fluxos de caixa operacionais, ou como medidas de liquidez. O EBITDA, o EBITDA ajustado e a margem EBITDA ajustado não possuem um significado padrão e podem não ser comparáveis a medidas com títulos semelhantes fornecidos por outras companhias.

Valores em R\$ milhões	Período de seis meses encerrado em 30 de junho		Exercício social encerrado em		
	2020	2019	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
EBITDA	70.132	55.040	130.437	67.475	54.040
EBITDA Ajustado	76.884	62.444	144.488	75.228	60.052
Margem EBITDA (%)	17,73%	16,26%	18,15%	15,29%	17,19%
Margem EBITDA ajustado (%)	19,44%	18,45%	20,11%	17,05%	19,10%

- Endividamentos bruto e líquido e grau de alavancagem

O endividamento bruto da Companhia é uma medida não contábil calculada pela Companhia conforme prática do mercado a ser conciliada com as demonstrações financeiras da Companhia, a qual é composta pelo saldo de empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante).

O endividamento líquido da Companhia é uma medida não contábil calculada conforme prática do mercado, sendo possível ser conciliada com as demonstrações contábeis da Companhia, a qual é composta pelo saldo de empréstimos e financiamentos, descontada de caixa e equivalente de caixa e depósitos vinculados a financiamentos.

O grau de alavancagem, uma medida também não contábil, é apurado pela fórmula: endividamento líquido / (endividamento líquido + patrimônio líquido).

O endividamento bruto, o endividamento líquido e o grau de alavancagem não são indicadores do desempenho financeiro da Companhia reconhecidas pelo IFRS, nem pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, tampouco devem ser consideradas isoladamente. O endividamento bruto, líquido e o grau de alavancagem não possuem um significado padrão e podem não ser comparáveis a medidas com títulos semelhantes fornecidos por outras companhias.

3.2 - Medições Não Contábeis

A Companhia apresenta as seguintes medidas não contábeis referentes ao endividamento bruto e líquido e grau de alavancagem.

Valores em R\$ milhões	Período de seis meses Exercício social encerrado em encerrado em 30 de junho				
	2020	2019	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Endividamento bruto	352.432	221.054	240.383	220.333	97.895
Endividamento líquido	114.228	64.898	81.455	32.261	31.860
Grau de alavancagem	44,02%	50,94%	45,92%	31,90%	46,61%

b. Fazer as conciliações entre os valores divulgados e os valores das demonstrações financeiras auditadas

- EBITDA, EBITDA ajustado e Margem EBITDA ajustado

Conciliação entre o lucro líquido e o EBITDA e o EBITDA ajustado

Valores em R\$ milhões	Período de seis meses encerrado em 30 de junho Exercício social encerrado em				
	2020	2019	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Lucro líquido do exercício	49.345	43.637	102.237	44.596	38.874
(+) Imposto de renda e contribuição social	8.141	6.955	14.794	9.026	7.412
(+) Despesas financeiras	11.995	2.365	5.917	6.063	8.258
(-) Receita financeiras	(7.550)	(3.423)	(6.247)	(3.260)	(4.922)
(+) Depreciação e amortização	8.201	5.506	13.736	11.050	4.418
EBITDA	70.132	55.040	130.437	67.475	54.040
(+) Encargos financeiros apropriados ao custo ¹	6.752	7.404	14.051	7.753	6.012
EBITDA Ajustado²	76.884	62.444	144.488	75.228	60.052
Receita operacional líquida	395.537	338.439	718.606	441.283	314.449
Margem EBITDA Ajustado (%)	19,44%	18,45%	20,11%	17,05%	19,10%

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 nova 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 nova foi adotada pela companhia 1º de janeiro de 2020

- Endividamentos bruto e líquido e grau de alavancagem

Conciliação dos endividamentos bruto e líquido e do grau de alavancagem:

Valores em R\$ milhões	Período de seis meses encerrado em 30 de junho de Exercício social encerrado em				
	2020	2019	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Empréstimos e financiamentos	352.432	221.054	240.383	220.333	97.895
Circulante	30.035	812	31.736	929	492
Não circulante	322.397	220.242	208.647	219.404	97.403
Endividamento bruto	352.432	221.054	240.383	220.333	97.895
(-) Caixa e equivalente de caixa e depósitos vinculados a financiamentos	238.204	156.156	158.928	188.072	66.035

3.2 - Medições Não Contábeis

Endividamento líquido	114.228	64.898	81.455	32.261	31.860
Patrimônio líquido	145.242	62.513	95.924	68.876	36.495
Grau de alavancagem	44,02%	50,94%	45,92%	31,90%	46,61%

c. **Explicar o motivo pelo qual se entende que tal medição é mais apropriada para a correta compreensão da condição financeira e do resultado das operações da Companhia**

- EBITDA, Margem EBITDA e a Margem EBITDA ajustada

O EBITDA, o EBITDA ajustado e a Margem EBITDA ajustada são os indicadores financeiros utilizados para avaliar o resultado da Companhia sem a influência de sua estrutura de capital, de efeitos tributários do imposto de renda e contribuição social e outros impactos contábeis como a depreciação e amortização, as quais não possuem reflexo direto no fluxo de caixa da Companhia.

Em razão de não serem consideradas para o seu cálculo, as despesas e receitas financeiras, o imposto sobre a renda e a contribuição social, e a depreciação e amortização, e encargos financeiros apropriados ao custo, a Companhia entende que o EBITDA ajustado é um indicador que contribui para fins de análises de performance, uma vez que funciona como uma medida geral de desempenho por se aproximar da geração de caixa de sua atividade econômica. Consequentemente, o EBITDA ajustado funciona como uma ferramenta significativa para comparar, periodicamente, o desempenho operacional, bem como para embasar determinadas decisões de natureza administrativa. O EBITDA ajustado permite uma melhor compreensão não só sobre o desempenho financeiro, como também sobre a capacidade de cumprir com as obrigações passivas e de obter recursos para as despesas de capital e para o capital de giro. O EBITDA, o EBITDA ajustado e a Margem EBITDA ajustada, no entanto, apresentam limitações que prejudicam a sua utilização como medida de lucratividade, em razão de não considerar determinados custos decorrentes dos negócios, que poderiam afetar, de maneira significativa os lucros, tais como despesas financeiras, tributos, depreciação, despesas de capital e outros encargos relacionados. A Margem EBITDA ajustada é calculado por meio da divisão do EBITDA ajustado pela receita operacional líquida. Dessa forma, requerendo que tais indicadores sejam utilizados em conjunto com outras medições contábeis para a melhor avaliação do desempenho financeiro da Companhia.

A Companhia acredita que a utilização do EBITDA como medida de desempenho financeiro pode contribuir para a compreensão da sua condição financeira e do resultado de suas operações, além de permitir uma comparação com outras companhias do mesmo segmento.

O EBITDA Ajustado é calculado por meio do EBITDA adicionado dos custos dos encargos financeiros incorridos sobre os financiamentos à produção os quais são capitalizados nos custos dos imóveis vendidos e reconhecidos conforme a proporcionalidade das unidades vendidas. Adicionalmente, a Margem EBITDA Ajustada é calculada pela divisão entre o EBITDA Ajustado e a Receita operacional líquida. O EBITDA Ajustado e a margem EBITDA Ajustada não são medidas de lucro em conformidade com IFRS, nem pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e não representam os fluxos de caixa dos períodos apresentados e, portanto, não é uma medida alternativa aos resultados ou fluxos de caixa e não possui significado padrão. Outras empresas podem calcular o EBITDA Ajustado de maneira diferente da Companhia.

- Endividamentos bruto e líquido e grau de alavancagem

A Companhia entende que o endividamento bruto, o endividamento líquido e o grau de alavancagem são medições que contribuem para a compreensão da sua condição financeira, uma vez que medem o nível de alavancagem financeira, elemento primordial para execução da estratégia de crescimento dos negócios da Companhia.

Dívida Bruta e Dívida Líquida

3.2 - Medições Não Contábeis

A Dívida Bruta equivale ao total da soma dos empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante). A Dívida Líquida equivale ao total da Dívida Bruta deduzida do saldo de caixa e equivalentes de caixa. A Dívida Bruta e a Dívida Líquida não são medidas de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento reconhecidas pelo IFRS e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e não possuem um significado padrão. Outras empresas podem calcular a Dívida Bruta e a Dívida Líquida de maneira diferente da utilizada pela Companhia.

3.3 - Eventos Subsequentes às Últimas Demonstrações Financeiras

Em 24 de agosto de 2020, a Administração da Companhia aprovou a emissão das demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas e autorizou sua divulgação. A Companhia identifica e comenta abaixo os eventos subsequentes que constaram nas últimas demonstrações financeiras divulgadas pela Companhia.

Revogação da distribuição de dividendos intermediários

Conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 1º de julho de 2020, em complemento à distribuição de R\$75 milhões do lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2019, os acionistas aprovaram a distribuição de dividendos com base nas demonstrações financeiras da Companhia referentes ao primeiro semestre encerrado em 30 de junho de 2020, no valor total de R\$100 milhões à conta de reserva de lucros. O pagamento aos acionistas destes dividendos aprovados seria realizado pela Companhia até 15 de dezembro de 2020. Entretanto, conforme deliberado em Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 21 de agosto de 2020, os acionistas decidiram revogar a mencionada distribuição de dividendos intermediários, tornando sem efeito a distribuição de dividendos no montante total de R\$100 milhões anteriormente deliberada e aprovada na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada no dia 1º de julho de 2020 (uma vez que não havia sido paga).

Aumento de capital social

Na mesma Ata de Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 1º de julho de 2020, resolveram os acionistas aumentar o capital social da Companhia no montante de R\$60,2 milhões, 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.

Desdobramento de ações

Conforme deliberação da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 21 de agosto de 2020, foi aprovado o desdobramento das 10.000 (dez mil) 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. 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.

Celebração de instrumento particular de mútuo

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 milhões (sem a necessidade de elaboração de outros Instrumentos Particulares de Mútuo). Sobre os recursos transferidos incidirão juros de 100% da variação do CDI (Certificado de Depósito Interbancário) ao mês, vigorando por prazo indeterminado.

Impacto COVID-19

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde (OMS) declarou a pandemia do novo

3.3 - Eventos Subsequentes às Últimas Demonstrações Financeiras

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 seus 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 seus escritórios. Com isso, a Companhia se manteve ativa no cumprimento de tarefas e metas. Pesquisa realizada pela área interna de *marketing* da Companhia demonstrou ainda que 91,5% dos seus funcionários acredita que o fato de a Companhia ter 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 *stands* e plantões de vendas da Companhia. Dessa forma, todos os atendimentos foram centralizados no atendimento eletrônico.

Nos escritórios da Companhia, que eventualmente ainda recebiam circulação de pessoas e algumas atividades presenciais, foi reforçada a higienização dos ambientes, foram incluídos pontos de disponibilização de álcool gel, barreira de proteção na recepção (que é responsável pelo relacionamento com prestadores de serviços externos), foram distribuídas máscaras faciais e todos realizavam a checagem de temperatura corporal ao adentrar os ambientes.

Cuidados nos canteiros de obras

Como a construção civil foi considerada atividade essencial à economia, os canteiros de obras da Companhia 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, foram afastados todos os colaboradores pertencentes ao grupo de risco (acima de 60 anos ou com comorbidades) e foi dado início a uma campanha interna de conscientização, que contemplou cartazes, comunicados e palestras ao ar livre sobre a prevenção da doença. Foram suspensos os 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;
- Disponibilização de álcool gel e lavatórios, com água, sabão e papel toalha, para facilitar a higienização das mãos;
- Verificação da temperatura de cada funcionário na entrada e durante o dia, caso necessário (aqueles com estado febril igual ou acima de 37,5°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;

3.3 - Eventos Subsequentes às Últimas Demonstrações Financeiras

- 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, foram adquiridos 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.

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 em 10 de junho de 2020. Para tal, as lojas da Companhia foram readequadas para receber com segurança clientes e colaboradores, realizando somente atendimentos previamente agendados, com no máximo dois clientes por vez, para evitar aglomeração no local.

Além disso, foram ajustados os espaços para a observância de 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% foram instalados em diversos pontos das lojas da Companhia para higienização das mãos, com medição da temperatura corporal no acesso às lojas, os clientes passam por tapetes sanitizantes, e foram redobradas todas as medidas de sanitização de copas, banheiros, maçanetas, mesas de atendimento e trabalho, piso, computadores, telefones e balcões de recepção e simulação. Foi determinado, ainda, que a máscara semi-facial é de uso obrigatório durante toda a permanência nos espaços da Companhia.

Vendas e Inadimplência

Nos primeiros três meses de 2020, as vendas brutas de unidades somaram 1.316 apartamentos, 29% superior às 1.020 unidades vendidas no mesmo período do ano de 2019. Em consequência das medidas de distanciamento social e queda da confiança do consumidor a partir do final de março de 2020, as vendas de unidades tiveram uma queda em abril e se recuperaram gradualmente nos meses de maio e junho. Em abril de 2020 as vendas brutas de unidades caíram 34,4% comparado ao mesmo mês do ano anterior. Em maio de 2020 essa queda foi menor, alcançando a marca de menos 26,7%. Já em junho de 2020 com os esforços de vendas digitais e a reabertura parcial dos *stands* de vendas, o número de unidades vendidas cresceu 57,1% comparado com junho de 2019. No acumulado do semestre as vendas brutas de unidades cresceram 10,5%. Apesar da queda de vendas no segundo trimestre, a administração da Companhia manteve as metas de lançamentos e vendas para o ano de 2020.

A Companhia acompanha mensalmente o atraso de pagamentos de seus clientes e verificou-se que nos primeiros seis meses do ano não houve aumento do índice de valor em R\$ (reais) atrasado acima de trinta dias sobre o valor total da carteira devida pelos clientes (no pró-soluto). De janeiro

3.3 - Eventos Subsequentes às Últimas Demonstrações Financeiras

a junho de 2020 o índice mensal de atraso acima de 30 dias foi respectivamente de 10,3%, 10,1%, 9,1%, 8,8%, 8,6% e 7,3%. Na realidade o índice de junho de 2020 foi o mais baixo do ano. 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 dos primeiros seis meses de 2020 foi de aproximadamente R\$ 17,5 milhões.

Ressalta-se que apesar dos índices de distratos sobre vendas terem caído nos últimos três semestres (20% no 1º semestre de 2019; 12% no 2º semestre de 2019; e 11% no 1º semestre de 2020), não é possível afirmar que não haverá impacto nos distratos motivados pelos efeitos da pandemia de Covid 19, uma vez que o prazo médio de distratos é de noventa dias. Ainda é possível haver algum efeito nos distratos nos 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\$25.000,00 (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.

A Companhia também se solidarizou com a Campanha DO MESMO LADO, da ABRAINIC, que auxilia famílias em situação de vulnerabilidade durante a pandemia do COVID-19. Para tal, contribuimos com R\$30.000,00 (trinta mil reais), que serão revertidos, também, em cestas básicas.

3.4 - Política de Destinação Dos Resultados

Por se tratar de sociedade limitada nos últimos três exercícios sociais, a Companhia seguia as regras estabelecidas na Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil”) e em seu contrato social. Assim, as informações prestadas pela Companhia sobre os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2017, 2018 e 2019 abaixo são limitadas.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
a. Regras sobre a retenção de lucros	Conforme artigo 1.007 do Código Civil, o sócio participa dos lucros e das perdas, na proporção das respectivas quotas, mas aquele, cuja contribuição consiste em serviços, somente participa dos lucros na proporção da média do valor das quotas.	Conforme artigo 1.007 do Código Civil, o sócio participa dos lucros e das perdas, na proporção das respectivas quotas, mas aquele, cuja contribuição consiste em serviços, somente participa dos lucros na proporção da média do valor das quotas.	Conforme artigo 1.007 do Código Civil, o sócio participa dos lucros e das perdas, na proporção das respectivas quotas, mas aquele, cuja contribuição consiste em serviços, somente participa dos lucros na proporção da média do valor das quotas.
a.1. Valores das retenções de lucros	Em 30 de junho de 2020, os sócios da Companhia deliberaram pela destinação do lucro líquido do exercício de 2019 (R\$102.223.237,65) da seguinte forma: o montante de (i) R\$75.000.000,00 para o pagamento de dividendos; e (ii) R\$27.223.237,65 para a conta de reserva de retenção de lucros.	Em 30 de junho de 2020, os sócios da Companhia deliberaram pela destinação do lucro líquido do exercício de 2018 (R\$44.585.970,44) da seguinte forma: (i) R\$12.214.076,00 para o pagamento de dividendos; e (ii) R\$32.371.894,44 para a conta de reserva de retenção de lucros.	Em 30 de junho de 2020, os sócios da Companhia deliberaram pela retenção do valor integral do lucro líquido do exercício de 2017, sendo o montante de R\$38.868.321,03 destinado para a reserva de retenção de lucros.
a.2. Percentuais em relação aos lucros totais declarados	O percentual de retenção em relação ao lucro total declarado foi de 26,6%.	O percentual de retenção em relação ao lucro total declarado foi de 72,6%.	O percentual de retenção em relação ao lucro total declarado foi de 100%.

3.4 - Política de Destinação Dos Resultados

Regras sobre a distribuição de dividendos	Conforme artigo 1.007 do Código Civil, o sócio participa dos lucros e das perdas, na proporção das respectivas quotas, mas aquele, cuja contribuição consiste em serviços, somente participa dos lucros na proporção da média do valor das quotas.	Conforme artigo 1.007 do Código Civil, o sócio participa dos lucros e das perdas, na proporção das respectivas quotas, mas aquele, cuja contribuição consiste em serviços, somente participa dos lucros na proporção da média do valor das quotas.	Conforme artigo 1.007 do Código Civil, o sócio participa dos lucros e das perdas, na proporção das respectivas quotas, mas aquele, cuja contribuição consiste em serviços, somente participa dos lucros na proporção da média do valor das quotas.
	A Companhia deliberou a distribuição de R\$75.0000.000,00 para seus sócios.	O conselho de administração da Companhia deliberou em 6 de agosto de 2018 a distribuição de R\$12.214.076,00 para seus sócios que deveriam ser distribuídos até 31 de agosto de 2018. A distribuição foi ratificada pelos acionistas em 30 de junho de 2020.	Não houve distribuição de lucro para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017.
Periodicidade das distribuições de dividendos	Conforme artigo 1.078 do Código Civil, a assembleia dos sócios deve realizar-se ao menos uma vez por ano, nos quatro meses seguintes ao término do exercício social para tratar, entre outras coisas, das contas dos administradores, deliberar sobre o balanço patrimonial e sobre o resultado econômico.	Conforme artigo 1.078 do Código Civil, a assembleia dos sócios deve realizar-se ao menos uma vez por ano, nos quatro meses seguintes ao término do exercício social para tratar, entre outras coisas, das contas dos administradores, deliberar sobre o balanço patrimonial e sobre o resultado econômico.	Conforme artigo 1.078 do Código Civil, a assembleia dos sócios deve realizar-se ao menos uma vez por ano, nos quatro meses seguintes ao término do exercício social para tratar, entre outras coisas, das contas dos administradores, deliberar sobre o balanço patrimonial e sobre o resultado econômico.
Eventuais restrições à distribuição de dividendos impostas por legislação ou por regulamentação especial aplicável à Companhia,	Não aplicável, considerando que a Companhia era sociedade de responsabilidade limitada no encerramento do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019.	Não aplicável, considerando que a Companhia era sociedade de responsabilidade limitada no encerramento do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018.	Não aplicável, considerando que a Companhia era sociedade de responsabilidade limitada no encerramento do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017.

3.4 - Política de Destinação Dos Resultados

por contratos,
decisões
judiciais,
administrativas
ou arbitrais

Política de destinação de resultados	de	A Companhia não possuía uma política de destinação de resultados formalmente aprovada.	de	A Companhia não possuía uma política de destinação de resultados formalmente aprovada.	de	A Companhia não possuía uma política de destinação de resultados formalmente aprovada.
---	-----------	--	-----------	--	-----------	--

3.5 - Distribuição de Dividendos E Retenção de Lucro Líquido

(Reais)	Últ. Inf. Contábil	Exercício social 31/12/2019	Exercício social 31/12/2018	Exercício social 31/12/2017
Lucro líquido ajustado	0,00	102.224.000,00	44.587.000,00	38.869.000,00
Dividendo distribuído em relação ao lucro líquido ajustado (%)	0,000000	73.370,000	27.400,000	0,000000
Taxa de retorno em relação ao patrimônio líquido do emissor (%)	0,000000	106.580,000	64.750,000	106.520,000
Dividendo distribuído total	0,00	75.000.000,00	12.215.000,00	0,00
Lucro líquido retido	0,00	27.224.000,00	32.372.000,00	38.869.000,00
Data da aprovação da retenção	30/06/2020	30/06/2020	30/06/2020	30/06/2020

Lucro líquido retido	Montante	Pagamento dividendo	Montante	Pagamento dividendo	Montante	Pagamento dividendo
Ordinária	0,00		0,00		0,00	

3.6 - Declaração de Dividendos À Conta de Lucros Retidos ou Reservas

Nos 3 últimos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, não houve distribuição de dividendos com base nos lucros acumulados na reserva de lucros.

3.7 - Nível de Endividamento

Exercício Social	Soma do Passivo Circulante e Não Circulante	Tipo de índice	Índice de endividamento	Descrição e motivo da utilização de outro índice
30/06/2020	750.756.000,00	Índice de Endividamento	0,78650000	
31/12/2019	597.612.000,00	Índice de Endividamento	0,84920000	

3.8 - Obrigações

Últ. Inf. Contábil (30/06/2020)									
Tipo de Obrigação	Tipo de Garantia	Outras garantias ou privilégios	Inferior a um ano	Um a três anos	Três a cinco anos	Superior a cinco anos	Total		
Financiamento	Garantia Real	0,00		39.296.000,00	283.101.000,00	0,00	322.397.000,00		
Títulos de dívida	Quirografárias	30.035.000,00	30.035.000,00	0,00	0,00	0,00	30.035.000,00		
Total			30.035.000,00	39.296.000,00	283.101.000,00	0,00	352.432.000,00		
Observação									
Observação: Em linha com o Ofício-Circular/CVM/SEP/Nº02/2020, item 10.2.3.(g), as dívidas sem garantia real ou fluante, independente do fato de possuírem garantia fidejussória, foram classificadas como dívidas quirografárias.									

Exercício social (31/12/2019)									
Tipo de Obrigação	Tipo de Garantia	Outras garantias ou privilégios	Inferior a um ano	Um a três anos	Três a cinco anos	Superior a cinco anos	Total		
Financiamento	Garantia Real	0,00		72.688.000,00	136.319.000,00	0,00	209.007.000,00		
Títulos de dívida	Quirografárias	31.376.000,00	31.376.000,00	0,00	0,00	0,00	31.376.000,00		
Total			31.376.000,00	72.688.000,00	136.319.000,00	0,00	240.383.000,00		
Observação									
Observação: Em linha com o Ofício-Circular/CVM/SEP/Nº02/2020, item 10.2.3.(g), as dívidas sem garantia real ou fluante, independente do fato de possuírem garantia fidejussória, foram classificadas como dívidas quirografárias.									

3.9 - Outras Informações Relevantes

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes que não foram evidenciadas nos itens 3.1 a 3.8 deste Formulário de Referência.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

O investimento nos valores mobiliários de emissão da Companhia envolve a exposição a riscos.

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nas ações de emissão da Companhia, os potenciais investidores devem analisar cuidadosamente todas as informações contidas neste Formulário de Referência, os riscos mencionados abaixo, as demonstrações financeiras e informações trimestrais da Companhia e respectivas notas explicativas. Os negócios, situação financeira, resultados operacionais, fluxo de caixa, liquidez e/ou negócios futuros da Companhia poderão ser afetados de maneira adversa por qualquer dos fatores de risco descritos a seguir. O preço de mercado das ações de emissão da Companhia poderá diminuir em razão de qualquer desses e/ou de outros fatores de risco, hipóteses em que os potenciais investidores poderão perder parte substancial ou até mesmo a totalidade de seu investimento nos valores mobiliários de emissão da Companhia. Os riscos descritos abaixo são, na data deste Formulário de Referência, aqueles que a Companhia conhece e que acredita que podem lhe afetar de maneira adversa. Apesar disso, outros riscos não conhecidos ou considerados irrelevantes pela Companhia na data deste Formulário de Referência também poderão afetar a Companhia de maneira adversa.

Para os fins desta seção “4.1. Fatores de Risco”, exceto se expressamente indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a menção ao fato de que um risco, incerteza ou problema poderá causar ou ter ou causará ou terá “efeito adverso” ou “efeito negativo” para a Companhia, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema poderá ou poderia causar efeito adverso relevante nos negócios, situação financeira, reputação, resultados operacionais, fluxo de caixa, liquidez e/ou negócios futuros da Companhia e das suas controladas, direta ou indiretamente, coligadas e controlada em comum, bem como no preço, liquidez e volume de negociação dos valores mobiliários de emissão da Companhia. Expressões similares incluídas nesta seção “4.1. Fatores de Risco” devem ser compreendidas nesse contexto.

Não obstante a subdivisão desta seção “4.1. Fatores de Risco”, determinados fatores de risco que estejam em um subitem podem também se aplicar a outros subitens.

a) Relacionados à Companhia:

O surto de doenças transmissíveis no Brasil e/ou no mundo, a exemplo da pandemia declarada pela Organização Mundial de Saúde (OMS) em razão da disseminação do coronavírus (COVID-19), provocou e pode continuar provocando um efeito adverso em nossas operações, inclusive paralisando integralmente ou parcialmente os nossos canais de venda. A extensão da pandemia do COVID-19, a percepção de seus efeitos, ou a forma pela qual tal pandemia impactará nossos negócios depende de desenvolvimentos futuros, que são altamente incertos e imprevisíveis, podendo resultar em um efeito adverso relevante em nossos negócios, condição financeira, resultados das operações e fluxos de caixa e, finalmente, nossa capacidade de continuar operando nossos negócios.

Surtos ou potenciais surtos de doenças podem ter um efeito adverso nas nossas operações. Historicamente, algumas epidemias e surtos regionais ou globais, como as provocadas pelo zika vírus, pelo vírus ebola, pelo vírus H5N5 (popularmente conhecida como gripe aviária), a febre aftosa, pelo vírus H1N1 (influenza A, popularmente conhecida como gripe suína), a síndrome respiratória do oriente médio (MERS) e a síndrome respiratória aguda grave (SARS), afetaram determinados setores da economia dos países em que essas doenças se propagaram.

A Organização Mundial de Saúde (“OMS”) declarou, em 11 de março de 2020, o estado de pandemia em razão da disseminação global da doença coronavírus (COVID-19). Na prática, a

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

declaração significou o reconhecimento pela OMS de que, desde então, o vírus se disseminou por diversos continentes com transmissão sustentada entre as pessoas. A declaração da pandemia da COVID-19 desencadeou severas medidas restritivas por parte de autoridades governamentais no mundo todo, a fim de tentar controlar o surto, resultando em medidas restritivas relacionadas ao fluxo de pessoas, incluindo quarentena e lockdown, restrições a viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho.

No Brasil, alguns estados e municípios, incluindo das localidades em que operamos, seguiram essas providências, adotando medidas para impedir ou retardar a propagação da doença, como restrição à circulação e o isolamento social. Além disso, essas medidas influenciaram o comportamento da população em geral, inclusive dos clientes da Companhia, resultando na acentuada queda ou até mesmo na paralisação das atividades de companhias de diversos setores, incluindo o setor imobiliário, bem como na redução drástica de consumo e aumento do desemprego. Essas medidas podem permanecer em vigor por um período significativo de tempo.

Qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas ou que demande políticas públicas de restrição à circulação de pessoas e/ou de contato social pode ter um impacto adverso nos nossos negócios, bem como na economia brasileira. Nesse sentido, surtos de doenças também podem (i) impossibilitar que nossos funcionários se dirijam às nossas instalações (incluindo por prevenção ou por contaminação em larga escala de nossos colaboradores), o que prejudicaria o regular desenvolvimento dos nossos negócios, (ii) impactar significativamente a nossa cadeia de fornecimento de materiais, equipamentos proteção individual ou as operações dos nossos prestadores de serviços se as suas operações forem interrompidas, encerradas temporariamente ou se eles enfrentarem falta de funcionários ou sofrerem os efeitos de um agravamento ou uma nova onda de disseminação da COVID-19.

Em razão dos impactos do COVID-19 deixamos de promover ações de publicidades presenciais relativas à comercialização de nossas unidades imobiliárias e tivemos que aumentar os investimentos em publicidade digital. Ainda não é possível avaliar como tais mudanças realizadas irão impactar em nossas vendas. Além disso, houve gastos (e poderá haver gastos adicionais) com medidas de segurança em nossos canteiros de obras para resguardar a saúde de nossos colaboradores que podem resultar em aumento de nossas despesas e redução de sua produtividade.

Ainda, podemos tomar outras ações adicionais, conforme exigido pelas autoridades governamentais ou que determinarmos que são do melhor interesse de nossos funcionários, clientes e parceiros de negócios. Não há certeza de que essas medidas serão suficientes para atenuar os riscos apresentados pela pandemia do COVID 19 ou, de outra forma, serão satisfatórias para as autoridades governamentais.

Os efeitos decorrentes dos eventos da pandemia do COVID-19 são contínuos e, portanto, continuaremos avaliando a evolução dos seus efeitos em nossas receitas, ativos, negócios e perspectivas, incluindo qualquer possível impacto sobre nossa capacidade de continuar operando nossos negócios. Até a data deste Formulário de Referência, não há informações adicionais disponíveis para que pudéssemos realizar uma avaliação a respeito do impacto do surto do COVID-19 em nossos negócios, além daquelas apresentadas neste item 4.1 e nos itens 7.1, 10.1, e 10.9 deste Formulário de Referência.

Dessa forma, a extensão em que o surto do COVID-19 poderá afetar nossos negócios, condição financeira, resultados operacionais ou fluxos de caixa dependerá de desenvolvimentos futuros, que são altamente incertos e imprevisíveis, incluindo, entre outros, a duração e a distribuição geográfica do surto, sua gravidade, as ações para conter o vírus ou enfrentar seu impacto e com que rapidez e até que ponto as condições econômicas e operacionais normais podem ser retomadas. Mesmo depois que o surto do COVID-19 diminuir, podemos continuar a ter impactos adversos relevantes em nossos negócios (a título exemplificativo: impactos na entrega das obras, redução de vendas, redução de nosso caixa, aumento no endividamento da Companhia e/ou

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

adiamento dos cronogramas de lançamento de empreendimentos, entre outros) como resultado de seu impacto econômico global, incluindo qualquer recessão, desaceleração econômica ou aumento nos níveis de desemprego que ocorreu ou pode ocorrer no futuro, o que pode diminuir a demanda na compra de nossos empreendimentos. Os impactos da pandemia da COVID-19 também podem precipitar ou agravar os outros riscos informados neste Formulário de Referência.

Por fim, a Companhia não consegue garantir que outros surtos de doenças não acontecerão. E, caso aconteçam, a Companhia não consegue garantir que será capaz de tomar as providências necessárias para impedir um impacto negativo em seus negócios de dimensão igual ou até superior ao impacto provocado pela pandemia do COVID-19, agravando os riscos aos quais a Companhia está sujeita.

Dessa forma, dependendo da extensão e duração de todos os efeitos descritos acima em nossos negócios e operações e nos negócios e operações de nossos fornecedores, nossos custos podem aumentar, incluindo nossos custos para tratar da saúde e segurança do nosso pessoal e nossa capacidade de obter certos suprimentos ou serviços podem ser restringidos, o que poderá impactar de forma adversa as nossas operações.

A receita da Companhia advém principalmente de financiamentos contratados junto à Caixa Econômica Federal no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação, principalmente dentro do Programa Minha Casa Minha Vida, e falhas na implementação ou mudanças significativas, dentre outros, em referido sistema ou no programa poderão afetar adversamente a Companhia.

Os negócios da Companhia são principalmente voltados para a construção de unidades residenciais no valor de até R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais), financiadas no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação (“SFH”) (a) enquadrados no programa habitacional do governo federal Minha Casa Minha Vida (“Programa Minha Casa Minha Vida”), principalmente; ou (b) elegíveis a financiamento pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (“SBPE”). No exercício de 2019, 98% (noventa e oito por cento) das unidades comercializadas tinham valor até R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais). O Programa Minha Casa Minha Vida inclui unidades residenciais para famílias com renda familiar mensal bruta de (i) até R\$1.800,00 (mil e oitocentos reais) na Faixa 1; (ii) até R\$2.600,00 (dois mil e seiscentos reais) na Faixa 1,5; (iii) até R\$4.000,00 (quatro mil reais) na Faixa 2; e (iv) até R\$7.000,00 (sete mil reais) na Faixa 3. Atualmente a Companhia atua na Faixa 1,5, Faixa 2 e Faixa 3, com concentração na Faixa 2. No período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020, a receita bruta proveniente do Programa Minha Casa Minha Vida foi de, aproximadamente, R\$404,0 milhões, representando aproximadamente 99,26% do total de receita bruta da Companhia no período. Portanto, uma parcela significativa da receita da Companhia está vinculada ao SFH, principalmente dentro do Programa Minha Casa Minha Vida, e falhas na implementação, suspensão, interrupção ou mudança significativa em referido sistema ou no programa poderão afetar adversamente a Companhia.

A Companhia não pode prever e não tem controle sobre as mudanças a que está sujeito o Programa Minha Casa Minha Vida, inclusive em razão de eventuais alterações nas políticas públicas de habitação. Em 2015 houve alteração nos critérios da Faixa 1 do Programa Minha Casa Minha Vida, quando foi fixado o teto de renda familiar mensal em R\$1.800,00 (mil e oitocentos reais) e não mais em 3 (três) salários mínimos. Em 2019, o Programa Minha Casa Minha Vida passou por revisões que restringiram a contratação de empreendimentos na Faixa 1,5, tais como o limite de unidades por empreendimento destinadas a esta faixa (até 50% das unidades ou 150 unidades, o que for menor). Revisões como estas podem reduzir a capacidade da Companhia em participar em uma determinada faixa do Programa Minha Casa Minha Vida, o que pode afetar adversamente a Companhia.

Ainda, para que a Companhia esteja apta a construir e comercializar unidades imobiliárias enquadradas no Programa Minha Casa Minha Vida, impõe-se que a Companhia obtenha ou

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

mantenha válido a certificação positiva de análise de risco, conhecido como GERIC, expedida pela Caixa Econômica Federal e principal financiadora do Programa Minha Casa Minha Vida. Para a expedição do GERIC a Caixa Econômica Federal realiza sua análise através de modelos de mensuração de risco que consideram módulos socioeconômicos, financeiros e reputacionais. Neste sentido, a eventual não obtenção do GERIC ou a não manutenção de sua validade em decorrência da análise negativa da Caixa Econômica Federal pode ter um efeito adverso para a Companhia e prejudicar seu plano de crescimento e negócios no contexto do Programa Minha Casa Minha Vida.

As atividades da Companhia dependem da disponibilidade de financiamento para suprir suas necessidades de capital de giro e seu crescimento futuro poderá exigir capital adicional, que pode não estar disponível ou, caso disponível, poderá não ter condições satisfatórias, tendo impacto adverso na Companhia.

As operações da Companhia exigem volumes significativos de capital para suprir suas necessidades de capital de giro para aquisição dos terrenos e financiamento da construção dos seus empreendimentos. A Companhia depende dos financiamentos bancários e do caixa gerado por suas operações para atender suas necessidades de capital. A Companhia pode ser obrigada a captar novos recursos por meio da emissão de ações, de títulos de dívida ou de empréstimos bancários, para aquisição de terrenos e financiamento da construção de seus empreendimentos, tendo em vista o crescimento e desenvolvimento futuros de suas atividades. Mudanças nas regras do SFH e do Programa Minha Casa Minha Vida ou a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento ou, ainda, um aumento dos custos de tais recursos pode afetar adversamente a capacidade da Companhia de custear suas necessidades de capital. A Companhia não pode garantir que suas atividades gerarão fluxo de caixa operacional suficiente para atender as suas necessidades de capital e a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento ou, ainda, um aumento dos custos de tais recursos podem afetar adversamente a capacidade da Companhia de custear suas atividades. Esse risco pode ser acentuado em virtude da pandemia de COVID-19, a qual pode impor dificuldades adicionais para obtenção de novos financiamentos junto a instituições financeiras restrições de caixa, o que poderá comprometer o cumprimento das obrigações financeiras da Companhia com terceiros, inclusive fornecedores, e, por conseguinte afetar de forma adversa seus negócios e sua condição financeira. Futuros instrumentos de empréstimo como linhas de crédito, podem conter cláusulas mais restritivas, principalmente devido à recente crise econômica em razão da pandemia do COVID-19 e à falta de disponibilidade de crédito e/ou podem exigir que a Companhia tenha que onerar ativos como garantia dos empréstimos tomados. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias para a Companhia pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros de suas atividades, sua situação financeira e resultados operacionais e, conseqüentemente, o preço de suas ações.

A Companhia pode não ser capaz de manter ou aumentar o seu histórico de crescimento, o que poderá impactar adversamente a Companhia.

A Companhia pretende continuar a expandir suas atividades nos mercados em que atua, e possivelmente em novos mercados em que ainda não está presente, para aproveitar oportunidades de crescimento de mercado existentes e potenciais. A Companhia pode não ser capaz de aumentar ou manter níveis similares de crescimento no futuro e seus resultados operacionais nos últimos períodos ou exercícios sociais não são indicativos do seu desempenho futuro. Caso a Companhia não seja capaz de crescer e manter um índice composto de crescimento anual satisfatório, sua situação e resultados financeiros poderão ser adversamente afetados. O crescimento interno da Companhia exigiu, e talvez continue a exigir, uma considerável adaptação em seus negócios, especialmente em seus controles internos, produtividade e recursos administrativos, técnicos, operacionais e financeiros. O crescimento adicional e a expansão nos mercados atuais e eventualmente em novos mercados poderão resultar na necessidade de novas adaptações dos recursos da Companhia e depender substancialmente de sua capacidade de implementar e gerir a

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

expansão desses recursos. Caso a Companhia não responda de modo rápido e adequado a tal expansão e necessidade de adaptação, a Companhia poderá ser adversamente afetada.

Companhia pode não ser capaz de manter o mesmo ritmo de crescimento de vendas, o que poderá afetar adversamente a Companhia.

A Companhia não pode garantir que será capaz de manter nosso ritmo de crescimento de incorporações ou vendas, por estar sujeita a diversos fatores que podem impactar o andamento das operações, quais sejam: (i) sua capacidade de prever e responder às novas tendências de consumo em tempo hábil, de forma a manter um nível correto de empreendimentos em andamento, bem como manter adequada capacidade logística, pois um nível de empreendimentos em andamento inferior à demanda poderá ocasionar perdas de vendas; (ii) sua capacidade de atrair novos clientes e manter os atuais; (iii) a confiança do consumidor na Companhia, pois um declínio nesta percepção pode levar o consumidor a priorizar concorrentes em detrimento da Companhia; (iv) situação econômica nas áreas onde nossos empreendimentos estão localizadas, pois um cenário adverso pode impactar negativamente a demanda pelos produtos oferecidos pela Companhia; (v) mudanças em nossas políticas de crédito, propaganda e *marketing*, que se não forem assertivas podem influenciar negativamente a propensão do consumidor a comprar os empreendimentos da Companhia; e (vi) concorrência que pode utilizar de práticas, como uma precificação abaixo do usualmente visto no mercado, prejudicando o crescimento das vendas da Companhia.

A Companhia não tem controle total sobre esses fatores e nossos esforços para gerenciá-los podem ser insuficientes para manter seu desempenho de vendas, o que poderá afetar a Companhia adversamente.

Falta ou atrasos na obtenção das licenças, autorizações, alvarás e registros necessários pode prejudicar o regular funcionamento das operações, o que pode ter impacto negativo para a Companhia.

Todos os terrenos adquiridos para fins de incorporação, execução de projetos imobiliários, bem como comercialização e eventual financiamento junto a instituições financeiras estão sujeitos à obtenção de determinadas licenças, autorizações e registros perante órgãos públicos municipais e estaduais, cartórios de registro e demais órgãos públicos competentes. A liberação dos desembolsos de financiamentos concedidos pela Caixa Econômica Federal, por exemplo, pode exigir a apresentação de diversas certidões por parte da Companhia, inclusive certidões negativas de débitos tributários. A expansão das operações da Companhia pode exigir que ela obtenha novas licenças, autorizações, alvarás e/ou registros, e que seus terrenos e/ou empreendimentos sejam regularizados perante as autoridades competentes. Adicionalmente, para obtenção de determinadas licenças, autorizações, alvarás e registros, a Companhia pode ser obrigada a realizar mudanças em suas operações de forma a restringir o impacto atual ou potencial de suas atividades.

A Companhia não pode garantir que será capaz de manter ou renovar as suas licenças, autorizações, alvarás e registros, que eles serão renovados, ou que as autoridades competentes não se recusarão a emitir-los ou renová-los ou não atrasarão a sua emissão, ajuste ou renovação. Da mesma forma, a Companhia não pode garantir que (i) os processos para obtenção, ajuste ou renovação dessas licenças, autorizações, alvarás e registros não se tornarão mais dificultosos, com exigências adicionais demandas pelos órgãos públicos competentes, ou (ii) que não serão impostas licenças, autorizações, alvarás e registros adicionais pelas autoridades competentes. Tais riscos podem resultar na possibilidade da Companhia ter que adiantar recursos para cobrir tais custos acima do orçado e/ou de incorrer em atraso no início de geração de receitas de vendas. Tais fatores podem reduzir as taxas de retorno de determinado projeto e/ou afetar os seus negócios e resultados operacionais de forma negativa.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Caso a Companhia não seja capaz de obter as licenças, autorizações, alvarás e registros necessários junto aos órgãos públicos competentes com relação a quaisquer dos empreendimentos no devido tempo, a Companhia pode ser afetada adversamente e sofrer atrasos nas obras e lançamentos dos empreendimentos, o que, eventualmente, poderá acarretar em embargos das obras ou até em cancelamentos de seus empreendimentos.

Qualquer desses fatores pode fazer com que a Companhia incorra em custos adicionais, o que pode obrigá-la a destinar recursos para o cumprimento de eventuais encargos adicionais e comprometer o regular funcionamento das suas atividades de incorporação. Ainda, o desenvolvimento de atividades sem as devidas licenças, autorizações, alvarás e/ou registros ou em desconformidade com as licenças, autorizações, alvarás e suas exigências técnicas pode resultar na incidência de multas elevadas, sanções criminais, embargos de obras, revogação de licenças de obras e de operação e/ou na proibição de exercício das atividades de incorporação, impactando adversamente a Companhia e sua reputação.

A Companhia depende de membros da sua alta administração e da sua capacidade de atrair e reter profissionais qualificados para implementar suas estratégias e poderá ser adversamente afetada no caso de perda de referidos membros.

A Companhia depende, em grande parte, da experiência e *know-how* de membros da sua alta administração, formada por experientes executivos e empregados-chave com ampla experiência no setor imobiliário. Nem todas essas pessoas estão sujeitas a contrato de trabalho de longo prazo ou compromisso de não concorrência. Seu sucesso e crescimento futuros dependem da capacidade de manter os atuais membros da alta administração, assim como atrair e reter novos profissionais qualificados. A Companhia não pode garantir que conseguirá atrair e reter executivos qualificados. A perda de qualquer membro da sua alta administração ou a sua incapacidade de atrair e reter outros profissionais qualificados pode afetar adversamente a capacidade da Companhia de implementar suas estratégias e, conseqüentemente, seus negócios.

A Companhia pode não conseguir implementar a sua estratégia de negócios com sucesso, o que pode impactar adversamente a Companhia.

A Companhia está sujeita a riscos, despesas e incertezas relativos à implementação de seu plano de negócios, de modo que precisa desenvolver relacionamentos comerciais bem-sucedidos, estabelecer procedimentos operacionais, empregar profissionais qualificados, implantar sistemas de gerenciamento de informações, preparar suas instalações e obter licenças, bem como tomar outras medidas necessárias para viabilizar suas atividades. A capacidade da Companhia de implementar sua estratégia de negócios, particularmente em relação a incorporação imobiliária focada em empreendimentos populares, dependem de vários fatores, incluindo (i) a existência de oportunidades de investimentos rentáveis, (ii) o estabelecimento de parcerias estratégicas com fornecedores, outros incorporadores e construtores, (iii) a disponibilidade de mão de obra qualificada, (iv) o preço e a disponibilidade das matérias primas utilizadas em suas obras, (v) a estabilidade do ambiente normativo e regulatório e (vi) a disponibilidade de crédito para potenciais clientes a taxas de juros acessíveis. A Companhia não pode garantir que sua estratégia será integral e eficazmente realizada e a falta de qualquer dos fatores elencados acima pode afetar adversamente a capacidade da Companhia de implementar sua estratégia. Caso a Companhia não seja capaz de gerenciar a implementação de sua estratégia de negócios de forma satisfatória, pode perder sua posição no mercado, o que poderá ter um efeito adverso relevante para a Companhia.

Reconhecimento de receita de venda e custos pode sofrer ajustes ou ser revertido e gerar um impacto adverso na Companhia.

A receita de venda das unidades residenciais da Companhia é reconhecida com base no método contábil da evolução financeira, que é dado pela relação entre o custo incorrido e o custo orçado (método do percentual de execução – POC) e exige o reconhecimento da receita à medida que são

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

incorridos os custos de construção. Como os custos orçados podem ser revisados conforme a evolução financeira da obra, na medida em que esses ajustes resultem em aumento, redução ou eliminação do lucro anteriormente estimado, podem ocorrer revisões pelo aumento de estimativa de custos e/ou redução na receita previamente reconhecida, o que poderá gerar um impacto negativo nos resultados financeiros da Companhia. Para mais informações sobre o método POC vide fator de risco *“Modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil em função de sua convergência às práticas contábeis internacionais (IFRS) podem afetar adversamente a Companhia.”*

Adicionalmente, os contratos de venda dos empreendimentos da Companhia estão sujeitos a distrato no período entre a sua assinatura e a sua quitação ou assinatura do contrato de financiamento entre cliente e banco financiador, o que ocorrer primeiro, retornando a unidade imobiliária aos estoques da Companhia, com o consequente estorno de toda a receita apropriada daquele contrato ao longo do período e a imposição de custos associados à manutenção do estoque, gerando um impacto negativo para a Companhia.

Eventuais falhas na execução e atrasos no cumprimento do prazo de construção e conclusão dos empreendimentos imobiliários da Companhia, bem como de empreendimentos imobiliários de terceiros, poderão prejudicar sua reputação, sujeitar-lhe a eventual imposição de indenizações, diminuir sua rentabilidade e, conseqüentemente, afetar negativamente a Companhia.

A qualidade da execução dos empreendimentos imobiliários e a capacidade da Companhia de concluí-los nos prazos determinados pela legislação aplicável ou impostos pelo Poder Público são fatores importantes para a reputação da Companhia e afetam suas vendas e o crescimento de seus negócios.

Atrasos na execução das obras dos empreendimentos da Companhia, ou defeitos em materiais e/ou mão-de-obra, ainda que constatados após a conclusão do empreendimento, podem sujeitar a Companhia a processos civis por parte de compradores ou inquilinos das unidades imobiliárias. Tais fatores também podem afetar a reputação da Companhia, sujeitar-lhe ao pagamento de indenizações, diminuir sua rentabilidade e afetá-la adversamente, diretamente na qualidade de incorporadora de seus empreendimentos imobiliários ou na qualidade de prestadora de serviços de construção para empreendimentos imobiliários de terceiros, ambos nos quais a Companhia é corresponsável por garantir a solidez da obra e o atendimento às normas técnicas vigentes conforme: o disposto no artigo 618 da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”); o artigo 39 da Lei nº 8.078 de 11 de setembro de 1990, conforme alterada (“Código de Defesa do Consumidor”); como também e não se limitando à Norma de Desempenho da ABNT.

A execução dos projetos e empreendimentos também pode sofrer atrasos devido a: (i) dificuldades ou impossibilidade de obtenção de alvarás, licenças ou aprovações das autoridades competentes necessários à continuidade e/ou conclusão dos empreendimentos; (ii) condições meteorológicas adversas, desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento de matérias-primas, insumos ou mão-de-obra e acidentes que prejudiquem ou impossibilitem os andamentos dos projetos; (iii) questões trabalhistas; (iv) problemas imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos; (v) controvérsias com as contratadas e subcontratadas; (vi) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos; (vii) compra de materiais; (viii) dificuldade na locação de equipamentos para obra, que impossibilitem ou dificultem o desenvolvimento dos empreendimentos; (ix) escassez ou inadequação da mão-de-obra para execução dos projetos; (x) condições imprevisíveis nos canteiros, obras ou arredores; (xi) falta de repasse de recursos de construção por parte da instituição financeira que financia a obra; (xii) interferência ou ações originadas pelas associações de bairro, entre outros. A ocorrência de um ou mais desses eventos nos empreendimentos imobiliários da Companhia ainda poderá prejudicar sua reputação e vendas futuras.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

O descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento poderá gerar atrasos na entrega das unidades imobiliárias aos respectivos compradores, o que poderá resultar em um aumento no número de distratos pleiteados por tais compradores, impactando assim o fluxo de caixa da Companhia, o que poderia aumentar sua necessidade de capital. Adicionalmente, a Companhia poderá incorrer em novas despesas, tanto na incorporação quanto na construção de um empreendimento, que ultrapassem suas estimativas originais em razão de aumentos imprevistos da taxa de juros, custos de materiais, de mão-de-obra ou quaisquer outros custos, o que também poderá prejudicar os resultados operacionais e gerar necessidade de capital adicional. Além disso, eventuais falhas na execução dos projetos podem acarretar situações extremas como, por exemplo, desabamento de edificações, o que pode gerar perdas financeiras, obrigações de indenizações por danos materiais e morais e prejuízos à reputação da Companhia perante o mercado, afetando adversamente a capacidade da Companhia de venda de novos projetos. Todos esses fatores podem afetar negativamente a Companhia.

Os contratos financeiros da Companhia e de determinadas subsidiárias contam com cláusulas restritivas (covenants). O não cumprimento desses covenants pode causar o vencimento antecipado das dívidas contraídas pela Companhia e/ou por suas subsidiárias, o que pode ter um efeito negativo para a Companhia.

A Companhia e determinadas subsidiárias estão sujeitas a compromissos restritivos (*covenants*) de acordo com os termos e as condições dos contratos de financiamento e dos documentos que formalizam seus títulos de dívida. A Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações (“Cyrela”), acionista da Companhia, é parte de determinados contratos como avalista ou fiadora, e também existem compromissos restritivos em relação a ela. Estes compromissos restritivos incluem disposições de vencimento antecipado caso sejam verificadas determinadas situações em relação à Companhia ou à Cyrela, como, mas não se limitando a: decretação de falência; pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial; inadimplemento que não sejam resolvidos dentro dos prazos previstos ou existência de protestos legítimos, em ambos os casos em valor relevante para a Cyrela e/ou para a Companhia; existência de qualquer forma de reorganização societária que resulte em alteração de controle da Companhia ou da Cyrela; não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Companhia ou pela Cyrela; mudança de forma relevante do objeto social; e o não cumprimento por parte da Cyrela de alguns índices financeiros. Em determinados contratos com a Caixa Econômica Federal existem disposições de vencimento antecipado caso sejam verificadas determinadas situações, como, mas não se limitando a: vender ou prometer vender o imóvel hipotecado; deixar de manter o imóvel hipotecado em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade; construir sobre o imóvel oferecido em garantia, no todo ou em parte, novas hipotecas ou outros ônus reais; e a não conclusão da obra dentro do prazo contratado.

Caso a Companhia ou suas subsidiárias não cumpram com os *covenants* previstos em tais contratos financeiros, e caso a Companhia não seja capaz de obter os consentimentos necessários para a não declaração de seu vencimento antecipado, a Companhia ou suas subsidiárias poderão ser obrigadas a efetuar o pagamento de determinadas dívidas de forma antecipada, gerando a necessidade de uma disponibilidade de caixa imediata, o que pode afetar adversamente seu planejamento financeiro.

O vencimento antecipado de um montante relevante do saldo de tais instrumentos poderá consumir um valor significativo do caixa da Companhia e ter um efeito adverso relevante sobre a Companhia. Para mais informações sobre as obrigações previstas nos contratos financeiros descritos acima, veja o item 10.1(f)(iv) do Formulário de Referência.

Futuras captações por meio de emissões de ações ou outros valores mobiliários conversíveis em ações poderão resultar em diluição da participação do investidor nas ações de emissão da Companhia, podendo ter efeito adverso na cotação dos valores mobiliários de sua emissão.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

A Companhia pode vir a ter que captar recursos adicionais e poderá optar por obtê-los por meio da colocação pública ou privada de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações ou permutáveis por elas. A obtenção de recursos, pela Companhia, por meio da emissão de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações, poderá resultar em alteração na quantidade de ações em circulação e no preço das ações, e, conseqüentemente, na diluição da participação acionária dos referidos acionistas, que poderão passar a ter menor participação proporcional em rendimentos e menor poder de influência nas decisões tomadas pela Companhia, caso não exerçam, por qualquer motivo, seus direitos de preferência na subscrição de novas ações emitidas em decorrência de tais novas ofertas de ações para obtenção de capital adicional no futuro. Na hipótese de financiamentos públicos ou privados não estarem disponíveis, ou caso assim decidam os acionistas, tais recursos adicionais poderão ser obtidos por meio de aumento do capital social da Companhia. Qualquer recurso adicional obtido por meio da emissão de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações ou de aumento do capital social da Companhia poderá diluir a participação do investidor no capital social, podendo também ter efeito adverso na cotação dos valores mobiliários de emissão da Companhia.

Falhas nos programas de segurança cibernética ou na prevenção ou identificação de ataques cibernéticos aos sistemas de informação e base de dados da Companhia podem resultar em acesso indevido a informações confidenciais ou sensíveis e não cumprimento da Lei Geral de Proteção de Dados, o que pode ter um impacto negativo na Companhia.

Ataques cibernéticos têm se tornado cada vez mais sofisticados e difusos. A Companhia mantém em sua base de dados informações sensíveis de seus clientes, que podem ser objeto de ataques cibernéticos por parte de indivíduos que tentam ter acesso não autorizado a estas informações para sua utilização de forma indevida. Interrupções ou falhas nos sistemas de tecnologia da informação da Companhia, como por exemplo na apuração e contabilização do faturamento, causadas por acidentes, mau funcionamento ou atos mal-intencionados, podem ocasionar impactos no funcionamento corporativo, comercial e operacional da Companhia. Tais ataques, interrupções ou falhas podem resultar em tempo de inatividade dos servidores ou operações da Companhia, perda de propriedade intelectual, segredos comerciais ou de outras informações comerciais sensíveis ou a interrupção das operações da Companhia.

Eventuais ataques cibernéticos, que resultem em indisponibilidade de acesso aos nossos sistemas, acesso, perda ou divulgação não autorizada de dados, podem sujeitar nossa Companhia a litígios, multas e sanções regulatórias. Adicionalmente, eventual perda de propriedade intelectual, segredos comerciais, dados pessoais ou de outras informações comerciais sensíveis, a interrupção das nossas operações ou interrupções ou falhas nos nossos sistemas de tecnologia da informação (como por exemplo na apuração e contabilização do faturamento), causadas por acidentes, mau funcionamento ou atos mal-intencionados, podem ocasionar impactos no nosso funcionamento corporativo, comercial e operacional, o que pode afetar nossos negócios e resultados operacionais de forma negativa, além de afetar adversamente a nossa imagem e confiabilidade junto ao mercado. Referidas interrupções ou falhas podem não estar cobertas pelas apólices de seguros que possuímos contratadas para os nossos ativos, e por conseguinte, perdas não cobertas por estes seguros podem resultar em prejuízos, o que poderá impactar negativamente a nossa situação financeira e os nossos resultados operacionais.

Devido à pandemia do COVID-19, a Companhia incrementou suas práticas de trabalho remoto por seus colaboradores e aumentou a utilização de ferramentas virtuais para vendas de unidades dos empreendimentos imobiliários da Companhia. Assim, uma falha na segurança cibernética dos sistemas internos da Companhia poderá prejudicar sua reputação e marca e, ainda, afetar substancialmente o negócio e os resultados das operações da Companhia.

Além disso, a Companhia armazena em seu sistema um banco de dados que contém informações

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

de vendas detalhadas de cada um de seus clientes. O banco de dados está sujeito a ataques externos de usuários de redes públicas. Qualquer acesso não autorizado, divulgação ou perda de informações ou dados pessoais pode resultar em ações ou processos judiciais sob as leis brasileiras que protegem a privacidade de informações e dados pessoais (dentre outras informações) e prejudicar os negócios e reputação da Companhia. A ocorrência de qualquer dos eventos acima poderá causar um efeito prejudicial relevante nos negócios e reputação da Companhia e, em consequência da grande dependência da tecnologia para as atividades da Companhia, sendo que a Companhia também pode incorrer em perdas financeiras decorrentes dos impactos em suas operações.

Qualquer comprometimento de segurança da Companhia, seja por meio de falhas em impedir tais quebras de segurança, ou seja, por quaisquer outros meios, poderá prejudicar a reputação e marca da Companhia e expô-la a litígios, em que poderá ser obrigada a indenizar a parte prejudicada, afetando, assim, negativamente o negócio e os resultados das operações da Companhia. Ademais, qualquer pessoa capaz de burlar as medidas de segurança da Companhia poderá se apropriar de informações confidenciais ou causar interrupções nas operações da Companhia. Em razão disso, a Companhia pode incorrer em perdas financeiras devido a impactos na continuidade regular de suas operações.

Adicionalmente, os sistemas de informação da Companhia estão expostos a vírus, programas de computador nocivos (*malwares*) e outros problemas, como, por exemplo, crimes e ataques cibernéticos, que podem interferir inesperadamente nas operações da Companhia. Qualquer ocorrência dessa natureza poderá resultar em um efeito adverso sobre os negócios, resultados de operações e perdas financeiras à Companhia.

Nos termos da Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada (“Lei Geral de Proteção de Dados”) prevista para entrar em vigor em maio de 2021 conforme a Medida Provisória 954/2020, conforme indicado no item “Regulamentação de Proteção de Dados Pessoais” deste documento e regulará o sistema de proteção de dados pessoais no Brasil, falhas na segurança cibernética que possa acarretar risco ou dano relevante em razão dos acessos indevidos a dados pessoais devem ser comunicadas à Autoridade Nacional de Proteção de Dados (“ANPD”). Nos termos da Lei Geral de Proteção de Dados, a comunicação deverá ser feita, conforme definido pela ANPD, e deverá mencionar, no mínimo: (i) a descrição da natureza dos dados pessoais afetados; (ii) as informações sobre os titulares envolvidos; (iii) a indicação das medidas técnicas e de segurança utilizadas para a proteção dos dados, observados os segredos comercial e industrial; (iv) os riscos relacionados ao incidente; (v) os motivos da demora, no caso de a comunicação não ter sido imediata; e (vi) as medidas que foram ou que serão adotadas para reverter ou minimizar os efeitos do prejuízo. As demais disposições da LGPD dependem da apreciação pelo Congresso Nacional da Medida Provisória nº 959/2020, a qual foi promulgada em 29 de abril de 2020 e prorrogou a entrada em vigor da LGPD para maio de 2021; caso seja convertida em lei os artigos da LGPD passam a vigor a partir de maio de 2021, ao passo que a não conversão em lei terá como consequência o início da vigência dos artigos que não tratam de sanções em agosto de 2020.

A Lei Geral de Proteção de Dados estabelece um novo marco legal a ser observado nas operações de tratamento de dados pessoais e prevê, entre outros, os direitos dos titulares de dados pessoais, as bases legais aplicáveis à proteção de dados pessoais, os requisitos para obtenção de consentimento, as obrigações e requisitos relativos a incidentes de segurança e vazamentos de dados e a transferências de dados, bem como a criação da ANPD. Assim, a Companhia pode ter dificuldades para se adequar à nova legislação, tendo em vista a quantidade e complexidade de novas obrigações a serem cumpridas.

A violação, pela Companhia, das disposições da Lei Geral de Proteção de Dados pode resultar

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

em autuações, sanções públicas, supressão de dados e suspensão das atividades de processamento de dados. Ademais, podem ser aplicáveis multas de até 2% (dois por cento) do faturamento bruto da Companhia ou seu grupo econômico no Brasil no exercício social imediatamente anterior, líquido de impostos, limitado a um total de R\$50,0 milhões por violação. Adicionalmente, a Companhia pode ser responsabilizada por danos decorrentes do não cumprimento por ela ou suas subsidiárias da Lei Geral de Proteção de Dados.

Desta forma, falhas na proteção dos dados pessoais tratados pela Companhia, bem como a inadequação à legislação aplicável, podem resultar em custos e afetar negativamente a Companhia e sua reputação.

Interrupções ou falhas no fornecimento de softwares de gestão, serviços de tecnologia da informação e internet podem afetar adversamente a Companhia

A Companhia depende de terceiros para prover softwares de gestão, serviços de tecnologia da informação e acesso à internet confiáveis. A Companhia não pode garantir que esses terceiros provedores de softwares de gestão, serviços de tecnologia da informação e conexão à internet continuarão provendo tais produtos e serviços de forma ininterrupta e com a qualidade necessária. Tais interrupções ou falhas podem ser causadas por erros de seus respectivos fornecedores, intempéries climáticas, revoltas sociais ou ataques de *hackers*, prejudicando os softwares de gestão, serviços de tecnologia da informação ou acesso à internet da Companhia. A Companhia já sofreu e está sujeita a sofrer, no futuro, novas interrupções ou falhas na realização desses serviços por terceiros. Interrupções ou falhas em seus softwares de gestão, serviços de tecnologia da informação e acesso à internet podem afetar adversamente a capacidade da Companhia de vender seus imóveis e controlar seus negócios digitalmente, afetando adversamente a Companhia.

O código de conduta e os controles internos da Companhia, bem como os contratos celebrados com os fornecedores podem não ser suficientes para evitar violações de leis de combate à corrupção e fraudes e práticas irregulares por parte de seus administradores, empregados e fornecedores, podendo ocasionar um efeito adverso relevante para a Companhia.

A Companhia está sujeita, entre outras, à Lei nº 12.846 de 1º de agosto de 2013 (“Lei Anticorrupção”). As sanções aplicadas com base em tal lei incluem multas, perdimento de bens, direitos e valores ilicitamente obtidos, suspensão ou interdição parcial de atividades, proibição de contratar com o Poder Público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, sanções estas que, se aplicadas, podem afetar adversamente resultados da Companhia.

Os mecanismos de prevenção e combate à corrupção, bem como os controles internos da Companhia podem não ser capazes de prevenir ou detectar (i) violações à Lei Anticorrupção ou a leis similares, (ii) ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos por parte dos administradores, funcionários ou terceiros contratados para representar a Companhia, ou (iii) outras ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos, que possam afetar adversamente reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais da Companhia, bem como a cotação de suas ações ordinárias. Além disso, a Companhia pode não ser capaz de assegurar que todos os seus administradores, funcionários, representantes ou fornecedores atuem sempre em estrito cumprimento às políticas internas, leis e regulamentos aplicáveis voltados à prevenção e combate à corrupção.

Deste modo, a Companhia poderá ficar sujeita a violações de seu código de conduta e/ou de leis e regulamentos aplicáveis em decorrência de conduta nos negócios e comportamento fraudulento e desonesto por parte de seus administradores, funcionários, representantes ou fornecedores.

A existência de quaisquer investigações, inquéritos ou processos de natureza administrativa ou judicial relacionados à violação de quaisquer leis ou regulamentos aplicáveis, no Brasil ou no

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

exterior, contra os administradores, funcionários, representantes ou fornecedores da Companhia podem resultar em (i) multas e indenizações nas esferas administrativa, civil e penal; (ii) perda de licenças operacionais, com a decorrente responsabilização subsidiária ou solidária da Companhia; (iii) proibição ou suspensão das atividades da Companhia; e/ou (iv) perda de direitos de contratar com a administração pública, de receber incentivos ou benefícios fiscais ou quaisquer financiamentos e recursos da administração pública. Por conseguinte, todas essas circunstâncias poderão ocasionar um efeito adverso relevante sobre a Companhia.

O risco decorrente da percepção negativa de nosso nome pelo envolvimento em qualquer uma das hipóteses acima por parte de clientes, contrapartes, acionistas, investidores, reguladores e a sociedade de modo geral pode ter origem em diversos fatores, inclusive os relacionados ao não cumprimento de obrigações legais, práticas de negócio inadequadas relacionadas a clientes, produtos e serviços, relacionamento com parceiros com postura ética questionável, má conduta de nossos colaboradores, vazamento de informações, práticas anticoncorrenciais, falhas no processo de gestão de riscos, entre outros. Nossa reputação também pode ser impactada indiretamente por ações ilegais ou ilícitas praticadas por terceiros, parceiros de negócios ou clientes. Os danos à nossa reputação, multas, sanções ou imposições legais podem produzir efeitos adversos sobre os nossos negócios, resultados operacionais, situação financeira e ao valor de nossos valores mobiliários.

A Companhia pode enfrentar situações de potencial conflito de interesses em negociações com partes relacionadas, que podem gerar impacto negativo para a Companhia.

A Companhia possui receitas, custos ou despesas decorrentes de transações com partes relacionadas. Contratações com partes relacionadas podem gerar situações de potencial conflito de interesses entre as partes. A Companhia não pode garantir que terá êxito em evitar situações de conflito de interesses e, por conseguinte, assegurar o caráter estritamente comutativo das condições acordadas entre partes relacionadas. A eventual inadimplência de operações que tenham sido celebradas com partes relacionadas, bem como a fixação de parâmetros não comutativos para as mesmas, podem afetar negativamente a Companhia. Para mais informações acerca das transações com partes relacionadas da Companhia, veja o item 16 deste Formulário de Referência.

A forte demanda por mão de obra, especialmente por trabalhadores qualificados, pode dificultar a obtenção dos profissionais necessários à manutenção e/ou ampliação das atividades da Companhia, o que pode afetá-la adversamente.

A Companhia adota a política de utilizar principalmente mão de obra própria nas funções administrativas que incluem todas as tarefas típicas de suporte às operações e cumprimento das exigências legais pertinentes, bem como desenvolvimento e planejamento financeiro e técnico de seus empreendimentos, além da gestão de suas obras. Dessa forma, seu desempenho e expansão de suas atividades dependem, em grande parte, de sua capacidade de recrutar e manter mão de obra qualificada para desenvolver tais funções administrativas. Referida capacidade é impactada diretamente pela disponibilidade de mão de obra para contratação nas regiões em que a Companhia atua. Nesse sentido, uma diminuição da disponibilidade de mão de obra nos mercados de atuação da Companhia pode afetar adversamente a velocidade de implementação de seus projetos, afetando de forma adversa a Companhia e o retorno dos empreendimentos.

Os custos adicionais e alterações em orçamentos para os empreendimentos imobiliários da Companhia podem resultar na necessidade de complementos de custos que alteram a rentabilidade dos projetos e consequentemente podem ter um impacto adverso para a Companhia.

O custo da Companhia com as suas principais matérias primas (concreto, formas de alumínio, blocos de concreto, aço, tijolos, janelas, portas, telhas e tubulações, dentre outros) representa uma

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

parcela significativa de seu custo de vendas. Os preços destes produtos estão sujeitos à volatilidade do mercado (e.g., oferta e demanda global), dissídios salariais dos diversos setores, bem como à variação do preço de determinadas *commodities*, variação cambial do dólar, escassez, impostos, dentre outros. Nesse sentido, os preços destas matérias primas podem ser impactados por diversos fatores que estão fora do controle da Companhia, incluindo, sem limitação, legislação, regulamentação e política governamentais e condições econômicas gerais. Caso ocorram aumentos significativos nos preços destas matérias primas, a Companhia poderá ser adversamente afetada.

Além do custo relacionado às matérias primas, a Companhia pode incorrer em custos adicionais de construção que ultrapassam o orçamento original planejado para um determinado empreendimento imobiliário, principalmente em função de (i) aumento no custo de mão de obra, (ii) queda de produtividade e (iii) descasamento entre as taxas utilizadas para a indexação das receitas e as taxas utilizadas para a indexação das despesas da Companhia.

A Companhia realiza vendas vinculadas ao financiamento repassado pela Companhia à Caixa Econômica Federal e o valor do financiamento da parcela financiada pela Companhia no momento do repasse à Caixa Econômica Federal deixa de contar com reajuste e atualização monetária. Dessa forma, caso haja o desbalanceamento entre o valor travado no repasse e as despesas do empreendimento imobiliário e, conseqüentemente, não seja possível que a Companhia reajuste suas receitas na proporção do reajuste experimentado por suas despesas, a Companhia poderá ser prejudicada.

Ademais, as receitas decorrentes das vendas das unidades residenciais dos empreendimentos lançados pela Companhia, excluindo o valor do financiamento da parcela financiada pela Companhia no momento do repasse à Caixa Econômica Federal, são reajustadas durante a fase de construção pelo Índice Nacional de Custo da Construção (“INCC”) e, após essa fase, pelo Índice Geral de Preços do Mercado (“IGP-M”). A maior parcela das despesas da Companhia, que está relacionada às atividades de construção, é reajustada pelo INCC. Embora o INCC tenha função de representar o reajuste mensal/anual de desembolsos feitos pela Companhia, tal índice representa uma cesta de insumos nacional, ao passo que o impacto na operação da Companhia é regional, causando, normalmente, descasamentos que ora provocam economia, ora provocam déficits de orçamentos contabilizados. Aumento de custos não refletidos no INCC não podem ser repassados aos clientes finais da Companhia, o que poderá ter um impacto adverso para a Companhia.

A Companhia está sujeita a riscos normalmente associados à concessão de financiamentos que podem ter efeito adverso para a Companhia.

A Companhia financia a seus clientes uma parcela do valor do imóvel vendido para a maioria dos empreendimentos que comercializa, por meio de contratos de venda a prazo, os quais são normalmente ajustados pelo Índice Nacional de Custo da Construção (“INCC”) durante as obras e quando necessário após a concessão do “habite-se”, pelo Índice Geral de Preços do Mercado (“IGP-M”). De acordo com a política de crédito atual da Companhia esta parcela financiada diretamente ao cliente pode representar até 12% (em casos excepcionais até 15%) do valor do imóvel. Desta forma, a Companhia está sujeita aos riscos inerentes à concessão de financiamento, incluindo o risco de inadimplência do principal e juros e o risco de descasamento entre o custo dos financiamentos concedidos e dos recursos por ela captados. Adicionalmente, como as parcelas de pagamento de juros de determinados instrumentos financeiros preveem atualização monetária variável de acordo com a inflação, caso haja um crescimento da taxa da inflação, o saldo devedor de tais instrumentos financeiros pode aumentar, o que pode causar um crescimento da taxa de inadimplência. Um aumento acima do esperado na taxa de inadimplência de clientes ou no custo de financiamento pode, por exemplo, prejudicar o fluxo de caixa projetado da Companhia. Na medida em que seja garantidora de determinados instrumentos financeiros de seus clientes no

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, a Companhia pode ter que assumir as obrigações relacionadas aos encargos de juros devidos pelos clientes para a Caixa Econômica Federal durante o período de obras, o que pode ter um efeito adverso para a Companhia. Ademais, no momento do repasse dos financiamentos à Caixa Econômica Federal, além da parcela do valor do financiamento concedido pela Companhia deixar de contar com reajuste ou atualização monetária, o imóvel objeto do financiamento passa a ser objeto de alienação fiduciária em favor da instituição financeira, portanto, em caso de inadimplemento pelo comprador, somente tal instituição financeira possui garantia em seu favor, restando à Companhia apenas tentar reaver os valores devidos por meio da ação de cobrança.

No Programa Minha Casa Minha Vida, ao concretizar o financiamento imobiliário do cliente ao longo da obra, o banco financiador exige a coparticipação da Companhia caso o cliente não faça os pagamentos em dia das parcelas vincendas no período de obras e a inadimplência do cliente pode ter um efeito adverso para a Companhia

No Programa Minha Casa Minha Vida é permitido ao cliente realizar o financiamento imobiliário com o banco financiador mesmo sem o imóvel concluído, sendo que, durante o período em que o imóvel permanece em construção, o banco financiador exige a coparticipação da Companhia, de forma que, caso ocorra o inadimplemento por parte do cliente no que tange o pagamento de parcela de juros do valor financiado pelo cliente junto ao banco, a Companhia deve efetivar o pagamento pelo cliente, ficando a responsabilidade da cobrança dessa parcela dos juros não paga pelo cliente a cargo da Companhia. Somente a partir da conclusão da obra, quando se inicia a fase de amortização da dívida do cliente perante o banco, extingue-se a coparticipação da Companhia, sendo responsabilidade do banco financiador a cobrança da dívida e respectivos juros contratados pelo cliente. A coparticipação da Companhia durante o período de obras pode afetar adversamente a Companhia na hipótese de inadimplência de seus clientes.

Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem afetar adversamente a Companhia e seus administradores

A Companhia é e pode vir a ser ré ou autora em processos judiciais, seja nas esferas cível, tributária, trabalhista, ambiental e/ou criminal, assim como em processos administrativos (perante autoridades ambientais, concorrenciais, tributárias, de zoneamento, dentre outras) e procedimentos arbitrais. A Companhia não pode garantir que os resultados desses processos serão favoráveis, ou, ainda, que terá provisionamento, parcial ou total, com relação a todos os passivos eventualmente decorrentes desses processos. Decisões contrárias aos interesses da Companhia que eventualmente alcancem valores substanciais ou impeçam a realização dos seus negócios poderão afetar adversamente, inclusive em aspectos reputacionais, a Companhia.

Da mesma forma, administradores da Companhia são ou podem vir a ser partes em processos judiciais, arbitrais e administrativos seja nas esferas cível, tributária, trabalhista, ambiental e/ou criminal, cuja instauração e/ou resultados podem afetá-los negativamente, especialmente se forem processos de natureza criminal, eventualmente impossibilitando-os ao exercício de suas funções na Companhia e/ou afetando adversamente a reputação da Companhia direta ou indiretamente. Além disso, processos criminais envolvendo a Companhia e/ou seus administradores podem impedir o registro imobiliário de incorporações, bem como afetar os negócios Companhia no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, impactando suas atividades e reputação de forma adversa.

Para mais informações sobre os processos relevantes envolvendo a Companhia, vide seções 4.3 e 4.7 deste Formulário de Referência.

A Companhia pode enfrentar dificuldades para localizar terrenos atraentes e aumentos no preço de terrenos poderão elevar seus custos de vendas muito acima dos índices de preços e salários, o que poderá afetar adversamente a Companhia.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Aspectos técnicos e ocultos do terreno, como contaminação que necessita de estudos mais detalhados para sua descoberta, podem tornar o terreno pouco atraente e ser um impeditivo para sua aquisição por conta dos custos elevados ou de complexidade técnica de resolução. Ademais, o preço de aquisição de terrenos é um dos componentes mais importantes dos custos dos empreendimentos da Companhia e seus negócios dependem de sua capacidade de continuar a adquirir terrenos a custo razoável. A demanda da Companhia é principalmente voltada para atender à demanda do Programa Minha Casa Minha Vida e outros empreendimentos no âmbito do SFH elegíveis a financiamento pelo SBPE, na qual a aquisição de terrenos com custo compatível com o preço final do empreendimento é fundamental para a obtenção de boas margens de rentabilidade. Nesse sentido, um aumento no custo de aquisição dos terrenos acima dos índices de preços e salários nos próximos anos poderá impactar de forma adversa o lançamento de empreendimentos no âmbito do SFH e do Programa Minha Casa Minha Vida, na medida em que a Companhia poderá não ser capaz de repassar esse aumento de custo de venda dos lançamentos aos seus clientes, o que poderá reduzir as margens de rentabilidade da Companhia.

A Companhia tem sua atuação concentrada no Programa Minha Casa Minha Vida, com grande parte de seu *landbank* na cidade de São Paulo, que em seu Plano Diretor busca inclusão e manutenção da habitação de interesse social nas áreas urbanas dotadas de infraestrutura. Isto faz aumentar a disputa por estas áreas por muitas empresas do setor, inclusive as que atuam no SFH, encarecendo assim o valor dos imóveis e terrenos destas áreas. Além disso, à medida que outras incorporadoras entrem no setor brasileiro de incorporação de empreendimentos imobiliários ou aumentem suas operações nesse segmento, os preços dos terrenos poderão subir significativamente ou os vendedores dos terrenos poderão demandar pagamentos antecipados em valores maiores, em função do incremento da demanda por terrenos, podendo ocasionar escassez de terrenos adequados a preços razoáveis ou diminuindo o acesso a terrenos na modalidade de permuta, principalmente na região sudeste do país e particularmente na cidade e no estado de São Paulo. Desta forma, a Companhia poderá ter dificuldade em adquirir terrenos adequados às suas atividades por preços razoáveis, o que pode afetar adversamente a Companhia.

A atratividade e/ou valor de mercado das áreas onde a Companhia possui empreendimentos e/ou terrenos em estoque podem cair, impactando adversamente a Companhia.

A Companhia mantém estoque de terrenos (*landbank*) para parte de seus empreendimentos futuros e poderá aumentar o estoque de terrenos, bem como adquirir terrenos com maior área. A atratividade das áreas onde estão localizados tais terrenos poderá diminuir entre a data de sua aquisição e a incorporação de um determinado empreendimento, principalmente em consequência da deterioração das condições econômicas ou de mercado que podem impactar adversamente a região e as construções nas proximidades dos empreendimentos, inclusive os impactos da pandemia do COVID-19 e das medidas impostas por autoridades governamentais para combater sua disseminação. A queda da atratividade dessas áreas e do valor de mercado dos empreendimentos e/ou terrenos mantidos em estoque pode afetar adversamente o preço e velocidade das vendas, e, conseqüentemente, impactar de forma negativa a Companhia.

A aquisição dos imóveis compromissados à venda em nosso favor para composição do landbank da Companhia poderá deixar de ser concluída caso qualquer uma das condições precedentes não seja superada.

Após a identificação do terreno a ser adquirido para desenvolvimento de projeto, a Companhia celebra com os respectivos proprietários compromissos de compra e venda com a indicação de condições precedentes a serem superadas para que, posteriormente, sejam celebradas as escrituras que formalizam a aquisição dos imóveis pela Companhia. Tais condições precedentes incluem, mas não se limitam a: aprovação do projeto de construção e de incorporação na Prefeitura Municipal, auditoria legal do imóvel (incluindo mas não se limitando à sua regularidade e a aspectos ambientais) e a aquisição dos demais terrenos necessários para a realização do

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

empreendimento imobiliário. A Companhia não pode garantir que todas as condições serão cumpridas, sendo que na hipótese de não cumprimento, os negócios poderão ser resolvidos de modo que a Companhia pode não concluir a aquisição do respectivo imóvel, o que poderá afetar negativamente seus planos estratégicos e resultados.

As aquisições podem expor a Companhia, como adquirente, a passivos e contingências incorridos anteriormente com a aquisição de um imóvel. Também podem existir controvérsias sobre a propriedade dos imóveis adquiridos. A diligência realizada pela Companhia nas propriedades adquiridas, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que a Companhia pode receber de um vendedor, podem não ser suficientes para impedir, proteger ou compensar contingências que surgem somente após a aquisição de uma propriedade. As dívidas de proprietários anteriores podem continuar a onerar a propriedade e também podem existir disputas sobre a regularidade de uma propriedade que não havia sido identificada ou resolvida anteriormente. Essas situações podem (i) resultar em responsabilidade pela Companhia em sua capacidade de proprietário do imóvel; (ii) causar eventuais restrições ou impedimentos à utilização de uma propriedade por nós; ou (iii) estimular discussões sobre a legitimidade da aquisição da propriedade pela Companhia, incluindo os direitos dos credores. A ocorrência de qualquer um desses eventos pode afetar os resultados da Companhia e, conseqüentemente, o valor de nossas ações. Adicionalmente é possível que a Companhia não consiga concluir com êxito uma aquisição nos termos inicialmente estabelecidos, impedindo-a de operar efetivamente as propriedades adquiridas.

Os ativos da Companhia estão concentrados em determinadas áreas geográficas e uma desaceleração econômica nessas áreas pode ter um efeito adverso relevante na Companhia.

Os empreendimentos da Companhia estão predominantemente concentrados na cidade de São Paulo, onde a Companhia espera manter a maior parte dos seus ativos e, portanto, continuará a depender significativamente das condições econômicas que afetam essa área, inclusive em decorrência dos impactos da pandemia do COVID-19 e das medidas impostas por autoridades governamentais para combater sua disseminação. Conseqüentemente, uma desaceleração econômica nessa área poderia ter um efeito adverso relevante na Companhia devido à redução de sua receita e, conseqüentemente, prejudicando sua capacidade de cumprir com suas obrigações pecuniárias e financiar suas operações.

Os imóveis de propriedade da Companhia, ou suas controladas, podem ser desapropriados ou sofrer outras restrições de utilização pelo Poder Público, o que poderá impactar adversamente a Companhia.

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, de imóveis detidos pela Companhia, ou suas controladas, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Tal desapropriação pode afetar adversamente a Companhia, uma vez que o valor a ser apurado em sede de perícia para pagamento de indenização decorrente da expropriação pode ser inferior ao valor de mercado do imóvel. Adicionalmente, a desapropriação de um imóvel detido pela Companhia poderá resultar em atrasos ou até mesmo na impossibilidade de conclusão de um empreendimento imobiliário.

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, limitando, assim, a utilização que poderá ser dada a estes, tais como o tombamento do imóvel ou de área em seu entorno, incidência de preempção e/ou criação de zonas especiais de preservação histórica e cultural. Tais fatos podem implicar, ainda, na perda da propriedade de tais imóveis pela Companhia e suas controladas, ou mesmo na impossibilidade de desenvolvimento dos empreendimentos pretendidos por estas, hipótese em que a Companhia poderá ser negativamente afetada.

As apólices de seguros que a Companhia mantém podem não ser suficientes para cobrir

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

eventuais sinistros o que pode acarretar impacto adverso para a Companhia e sua reputação.

No curso de seus negócios, desastres naturais, condições meteorológicas adversas, falhas humanas e outros eventos podem causar danos físicos e perda da vida, interrupção de seus negócios, danos a equipamentos, poluição, dano ao meio ambiente, dentre outros. A Companhia não pode garantir que as apólices de seguro que mantém serão adequadas e/ou suficientes em todas as circunstâncias ou contra todos os riscos aos quais está exposta, inclusive podendo ser obrigada a realizar o pagamento de multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades comercializadas, que não são cobertas pelas apólices de seguro da Companhia. Além disso, existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos por suas apólices. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode afetar adversamente a Companhia e sua reputação. Além disso, a Companhia não pode garantir que no futuro conseguirá manter suas apólices de seguro a taxas comerciais razoáveis ou em termos aceitáveis, ou contratadas com as mesmas companhias seguradoras ou com companhias seguradoras similares, o que poderá gerar maiores custos à Companhia, e, conseqüentemente, afetá-la adversamente.

A Companhia pode não pagar dividendos ou juros sobre capital próprio aos titulares de ações de sua emissão, o que pode afetar adversamente o preço dessas ações.

De acordo com seu Estatuto Social, a Companhia deve pagar aos acionistas um dividendo anual obrigatório não inferior a 25% de seu lucro líquido anual, calculado e ajustado nos termos da Lei das Sociedades por Ações. No caso de resultado líquido negativo, o acionista não tem direito ao recebimento de dividendo e/ou juros sobre capital próprio. Os dividendos intermediários e os juros sobre o capital próprio declarados em cada exercício social poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório do resultado do exercício social em que forem distribuídos. Adicionalmente, o lucro ajustado nos termos da Lei das Sociedades por Ações pode ser utilizado para absorver prejuízos ou apropriado de outra forma, conforme permitido pela legislação societária brasileira e pode não ser disponibilizado para o pagamento de dividendos ou juros sobre capital próprio. Além disso, mesmo na hipótese de verificação de resultado líquido positivo, caso o Conselho de Administração da Companhia informe à assembleia geral de acionistas que o pagamento de proventos é incompatível com a sua situação econômica, poderá não haver pagamento de dividendos e/ou juros sobre capital próprio aos acionistas, o que pode afetar adversamente o preço das ações de sua emissão.

Por fim, a isenção de imposto de renda sobre a distribuição de dividendos e a tributação atualmente incidente no pagamento de juros sobre capital próprio prevista na legislação atual poderá ser revista e tanto os dividendos recebidos, quanto os distribuídos pela Companhia, poderão passar a ser tributados e/ou, no caso dos juros sobre capital próprio, ter sua tributação majorada no futuro, impactando adversamente o valor líquido a ser recebido pelos acionistas a título de participação nos resultados da Companhia.

Uma relativa escassez de corretores imobiliários diante do volume de lançamentos pode implicar em dificuldades na mobilização comercial dos produtos da Companhia, o que pode impactar negativamente a Companhia.

Os negócios da Companhia dependem da atuação de corretores imobiliários para vender seus imóveis residenciais. Caso haja uma escassez de corretores imobiliários ou caso tais corretores não sejam qualificados para vender de maneira satisfatória os empreendimentos da Companhia, tanto em condições de mercado normais quanto diante de um aumento do volume de lançamentos, a Companhia pode enfrentar dificuldades na mobilização comercial dos seus produtos, o que poderá gerar formação bruta de estoque, impactando negativamente a Companhia.

O endividamento da Companhia pode gerar um efeito adverso relevante e limitar sua habilidade de obter recursos adicionais para financiar suas operações, limitar suas habilidades

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

de reagir às mudanças da economia ou da indústria imobiliária e afetar adversamente a Companhia.

O crescimento do endividamento e o aumento das despesas com os custos do endividamento da Companhia podem vir a afetar adversamente a Companhia. Em 30 de junho de 2020, a dívida bruta da Companhia era de R\$352,4 milhões (trezentos e cinquenta e dois milhões e quatrocentos mil reais), o saldo de caixa e equivalente caixa de R\$238,2 milhões (duzentos e trinta e oito milhões e duzentos mil reais), resultando numa dívida líquida de R\$114,2 milhões (cento e quatorze milhões e duzentos mil reais). A capacidade de pagar e refinanciar a dívida da Companhia e financiar seus investimentos planejados e de desenvolvimento dependerão das condições do negócio da Companhia de gerar receita e resultados no futuro. Assim, a Companhia pode não conseguir implementar sua estratégia de crescimento, no todo ou em parte, devido a limitações para a captação de recursos adicionais, impactando adversamente seus negócios. Ademais, a Companhia não pode garantir que suas atividades gerarão fluxo de caixa operacional suficiente ou que terá condições de acesso a financiamentos com valor e taxas razoáveis para permitir o pagamento de sua dívida ou o financiamento de outras necessidades de caixa. A Companhia poderá incorrer em endividamento adicional de tempos em tempos para financiar aquisições, investimentos ou associações estratégicas, ou para capital de giro, sujeito às restrições aplicáveis à sua dívida existente.

O nível de endividamento da Companhia pode resultar em consequências negativas, tais como:

- implicar o uso de uma parcela maior dos fluxos de caixa operacionais da Companhia para realizar os pagamentos correspondentes, reduzindo o caixa disponível para financiar o capital de giro e os investimentos da Companhia;
- aumentar a vulnerabilidade da Companhia a condições econômicas ou setoriais adversas;
- limitar a sua flexibilidade no planejamento ou na reação a mudanças no negócio ou no setor de atuação da Companhia;
- limitar a capacidade de levantar novos recursos no futuro ou aumentar o custo de seu capital;
- restringir as possibilidades de realizar aquisições estratégicas ou de explorar novas oportunidades de negócio; e
- posicionar a Companhia em uma desvantagem competitiva em relação aos seus concorrentes que tenham menor nível de endividamento.

A falta de escrituração de terrenos adquiridos pela Companhia pode causar a perda do terreno e gerar efeitos adversos para a Companhia.

No processo da aquisição de terrenos a Companhia utiliza instrumentos particulares de promessas de compra e venda ou permuta, celebrados em caráter irrevogável e irretratável, os quais apresentam condições suspensivas e/ou resolutivas. Somente após o cumprimento ou dispensa de tais condições, a aquisição da propriedade dos terrenos se torna possível, mediante a lavratura e o registro das respectivas escrituras públicas de venda e compra ou permuta, conforme cada caso, e consequente transferência de suas titularidades para a Companhia. Enquanto não ocorrer tal registro, o terreno ainda fica sujeito a eventuais passivos em nome do vendedor, que se mantém como o legítimo proprietário. Além disso, o terreno pode, ainda, ser indevidamente compromissado pelo vendedor a um terceiro e registrado por esse, restando à Companhia mero direito de pleitear indenização por perdas e danos contra o vendedor. A perda de um terreno já adquirido pode atrasar ou até mesmo inviabilizar o lançamento de um empreendimento, resultando assim em um impacto adverso para a Companhia.

A incapacidade ou falha em proteger a propriedade intelectual da Companhia ou a violação, pela Companhia, à propriedade intelectual de terceiros pode ter impactos negativos para a Companhia.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

O sucesso da Companhia depende, em parte, de sua capacidade de proteger e preservar seus ativos passíveis de proteção por institutos de propriedade intelectual, incluindo marcas registradas, patentes e softwares. A Companhia acredita que suas marcas são ativos valiosos e importantes para seu sucesso e que problemas relacionados a propriedade intelectual podem afetá-la significativamente. Eventos como o indeferimento definitivo de seus pedidos de registro de marca perante o Instituto Nacional da Propriedade Intelectual (INPI), o uso sem autorização ou outra apropriação indevida das marcas registradas da Companhia podem diminuir o valor das marcas da Companhia ou sua reputação, de modo que a Companhia poderá sofrer impacto negativo em seus resultados operacionais.

Adicionalmente, terceiros podem alegar que os produtos ou serviços prestados da Companhia violam seus direitos de propriedade intelectual. Qualquer disputa ou litígio relacionado a ativos de propriedade intelectual pode ser oneroso e demorado devido à incerteza de litígios sobre o assunto. Caso a Companhia não obtenha os registros pendentes, bem como consiga proteger adequadamente seus ativos intangíveis, tal evento poderá gerar impactos negativos para a Companhia.

O sucesso da Companhia depende significativamente da eficiência de sua estratégia de marketing e da sua capacidade em oferecer aos clientes uma experiência de consumo com qualidade diferenciada. A redução da confiança do consumidor na qualidade da Companhia pode ter um efeito adverso relevante para a Companhia.

Quaisquer incidentes que reduzam a confiança dos clientes ou a afinidade deles com a estratégia de *marketing* da Companhia e sua oferta de empreendimentos imobiliários e a experiência de consumo com qualidade diferenciada podem reduzir de forma significativa o valor da Companhia. Se os clientes perceberem ou experimentarem uma redução na qualidade do serviço, produto ou de qualquer forma acreditarem que a Companhia não proporciona uma experiência consistentemente positiva, seus negócios e resultados operacionais podem ser afetados de forma negativa. O reconhecimento pelo mercado é essencial para a atratividade dos empreendimentos imobiliários e para o sucesso financeiro. Caso o plano estratégico da Companhia não seja eficiente ou se os concorrentes fizerem investimentos mais significativos do que os da Companhia em *marketing*, a Companhia pode não conseguir atrair novos clientes ou os clientes existentes podem não retornar aos seus negócios, afetando a Companhia e sua reputação de forma negativa.

b) Relacionados ao controlador, direto ou indireto, ou grupo de controle da Companhia:

Os acionistas controladores da Companhia poderão ter interesses que sejam divergentes dos interesses dos demais acionistas e/ou da Companhia, podendo ter impacto adverso na Companhia.

Os acionistas controladores da Companhia detém a maioria do capital votante e têm, direta e indiretamente, poderes para, entre outras matérias, eleger a maioria dos membros do conselho de administração e determinar o resultado final das matérias cuja deliberação seja de competência dos acionistas, incluindo operações com partes relacionadas, reorganizações societárias, aquisições e alienações de ativos e o montante e a ocasião para distribuição de dividendos ou remunerações de capital similares, ressalvadas as exigências de distribuição de dividendo mínimo obrigatório, nos termos da Lei das Sociedades por Ações e do estatuto social da Companhia. Os acionistas controladores da Companhia poderão ter interesse em realizar aquisições, alienações, buscar financiamentos ou operações similares, além de definir estratégias de negócios e aprovar orçamento anual, contrárias à vontade dos demais acionistas da Companhia, podendo gerar um conflito de interesses e prejudicar a tomada de decisões pela Companhia e/ou contrárias à vontade da própria Companhia, podendo ser afetada adversamente.

A Companhia está sujeita a eventualmente não ter mais um acionista controlador ou grupo de

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

controle que detenha a maioria absoluta de suas ações, o que poderá deixá-la suscetível a alianças entre acionistas, conflitos entre acionistas e outros eventos decorrentes da ausência de um acionista controlador ou grupo de controle, o que poderá afetar adversamente a Companhia.

A ausência de um grupo de controle que detenha a maioria absoluta das ações da Companhia poderá dificultar certos processos de tomada de decisão, uma vez que poderá não ser atingido o quórum mínimo exigido por lei para determinadas deliberações. Caso a Companhia não possua acionista identificado como controlador, a Companhia e os acionistas minoritários poderão não gozar da mesma proteção conferida pela Lei das Sociedades por Ações contra abusos praticados por outros acionistas e, em consequência, a Companhia pode ter dificuldade em obter a reparação dos danos causados. Qualquer mudança repentina ou inesperada na equipe de administradores, na política empresarial ou direcionamento estratégico ou qualquer disputa entre acionistas concernentes aos seus respectivos direitos podem afetar adversamente a Companhia.

Adicionalmente, um dos acionistas controladores da Companhia, Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, dentre outros segmentos em que opera, também atua no mesmo setor de atividades que o da Companhia e, portanto, é possível que sejam competidores em determinados mercados em que a Companhia já atuou ou que venham a atuar, tanto na prospecção de novos terrenos, quanto no desenvolvimento e venda de empreendimentos imobiliários. Além disso, nossos atuais acionistas controladores poderão ter interesses conflitantes com os outros investidores, independentemente de sua posição acionária final na Companhia, após a conclusão de oferta pública de ações.

Eventual conflito entre os nossos acionistas controladores poderia prejudicar a condução estratégica nossos negócios, afetando inclusive nosso resultado operacional.

Os acionistas controladores da Companhia são signatários de um acordo de acionistas que garante o poder para condução estratégica de nossos negócios e controle substancial de todas as questões submetidas à aprovação de acionistas da Companhia. Dessa forma, caso os acionistas controladores da Companhia tenham interesses conflitantes entre si ou haja quaisquer discussões em juízo acerca dos termos e condições do acordo de acionistas, estes poderão retardar ou não implementar medidas fundamentais e significativas para nós. Portanto, eventual discordância entre os nossos acionistas controladores poderá prejudicar a condução estratégica de nossa Companhia.

c) Relacionados aos acionistas da Companhia:

A volatilidade e a falta de liquidez do mercado de valores mobiliários brasileiro poderão limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as ações pelo preço e na ocasião que desejarem, podendo ter impacto adverso no preço das ações de emissão da Companhia.

O mercado de valores mobiliários brasileiro é substancialmente menor, menos líquido, mais volátil e mais concentrado do que os principais mercados de valores mobiliários internacionais. Essas características de mercado podem limitar substancialmente a capacidade dos detentores de ações de vendê-las na quantidade, ao preço e na ocasião em que desejarem fazê-lo e, conseqüentemente, poderão vir a afetar negativamente o preço de mercado das ações da Companhia. Adicionalmente, o preço de mercado das ações de emissão da Companhia poderá flutuar por diversas razões, incluindo os fatores de risco mencionados neste Formulário de Referência, por motivos relacionados ao desempenho operacional e financeiro da Companhia e por questões macroeconômicas, nacionais e internacionais, que podem não ser controlados pela Companhia inclusive pelos impactos da pandemia do COVID-19, o que pode vir a afetar adversamente o preço das ações de sua emissão.

A aprovação de plano de outorga de ações da Companhia resultará em diluição da participação

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

do investidor nas ações de emissão da Companhia, podendo ter um impacto adverso em seu investimento.

O acordo de acionistas da Companhia obriga seus acionistas controladores a convocar, após a realização da Oferta Pública Inicial de Ações, uma reunião do conselho de administração da Companhia, orientando seus conselheiros a votar favoravelmente, para que sejam outorgadas ações e sem direito de preferência para os acionistas, em favor dos seus administradores, empregados e pessoas naturais prestadoras de serviços, podendo essa opção ser estendida aos administradores e empregados das sociedades controladas pela Companhia, direta ou indiretamente, em volume que represente até 5% (cinco por cento) do capital social da Companhia (“Programa de Outorga de Ações”). Caso tais administradores exerçam as opções de que forem titulares e a Companhia emita novas ações para cumprir suas obrigações no âmbito do referido Programa de Outorga de Ações, os investidores que subscreverem ações da Companhia no âmbito da Oferta Pública Inicial poderão ser imediatamente diluídos, podendo ter um impacto adverso em seu investimento.

Os interesses dos administradores e executivos da Companhia podem ficar excessivamente vinculados à cotação de ações de sua emissão, uma vez participem do Plano de Outorga de Ações, o que pode afetar negativamente o plano estratégico de longo prazo da Companhia.

Os administradores, empregados e/ou pessoas naturais que venham a participar do Plano de Outorga de Ações terão seu potencial ganho vinculado ao maior valor de mercado das ações que lhe forem outorgadas. O fato de tais administradores, empregados e/ou pessoas naturais participarem do referido plano pode levar a administração a dirigir os negócios e executivos a conduzir as atividades com maior foco na geração de resultados no curto prazo, o que poderá não coincidir com os interesses da Companhia e dos demais acionistas que tenham uma visão de investimento de longo prazo, o que poderá afetar negativamente o plano estratégico de longo prazo e, conseqüentemente, a Companhia.

d) Relacionados às sociedades controladas e coligadas da Companhia:

A participação da Companhia em sociedades de propósito específico cria riscos adicionais, incluindo possíveis problemas no relacionamento financeiro e comercial com seus parceiros e questões reputacionais de seus parceiros, que poderão impactar adversamente a Companhia.

A Companhia opera por meio de sociedades de propósito específico (“SPEs”) em conjunto com outras incorporadoras imobiliárias e construtoras brasileiras em determinados casos, com o objetivo de desenvolvimento de seu negócio, redução de custos e riscos, bem como diversificação de projetos. Os riscos inerentes às SPEs, neste contexto, incluem a potencial recuperação judicial ou falência dos parceiros em uma determinada SPE e a possibilidade de surgirem interesses econômicos ou comerciais divergentes ou incompatíveis entre a Companhia e os referidos parceiros e também questões reputacionais envolvendo os parceiros que sejam atribuídos às SPEs e/ou à Companhia. Além disso, a manutenção de bom relacionamento com os parceiros da Companhia é condição essencial para o sucesso de tais empreitadas e tais parcerias podem, inclusive, ser estabelecidas com outras empresas do grupo econômico da Companhia, na medida em que podem compartilhar sinergias e *know-how* em determinados empreendimentos. Não é possível assegurar que a Companhia seja capaz de manter o bom relacionamento com qualquer um de seus parceiros, tampouco que as empreitadas serão bem-sucedidas e produzirão os resultados esperados, o que poderá afetar negativamente a Companhia. Adicionalmente, caso um parceiro de uma SPE não cumpra suas obrigações ou fique financeiramente impossibilitado de arcar com sua parcela dos aportes de capital necessários, a Companhia poderá ser obrigada a efetuar investimentos adicionais ou prestar serviços adicionais para compensar a falta de aportes pelo parceiro inadimplente.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Além disso, qualquer questão reputacional envolvendo um parceiro de uma SPE na qual a Companhia também participe pode ser indiretamente atribuída à Companhia. Ademais, de acordo com a legislação brasileira, na qualidade de sócia das SPEs, em consórcios ou coparticipantes de associações, a Companhia pode se tornar responsável pelas obrigações contraídas, especialmente com relação às obrigações de natureza tributária, trabalhista, ambiental e de defesa do consumidor. Tais eventos, se ocorrerem, poderão impactar adversamente a Companhia.

Os resultados da Companhia dependem dos resultados das sociedades de propósito específico em que participa, os quais podem não estar disponíveis à Companhia, gerando impacto adverso na Companhia.

A capacidade da Companhia de cumprir com suas obrigações financeiras e de pagar dividendos a seus acionistas depende do fluxo de caixa e dos lucros das SPEs da qual participa ou controla, bem como da distribuição destes lucros sob a forma de dividendos, inclusive de juros sobre o capital próprio, ou ainda de eventos de redução de capital social. As SPEs não podem pagar dividendos ou juros sobre capital próprio, exceto se todas as obrigações tiverem sido integralmente adimplidas ou se os seus sócios tiverem decidido de outra forma. Não há garantia que tais recursos serão disponibilizados à Companhia ou se serão suficientes para cumprimento das obrigações financeiras e para o pagamento de dividendos. A não disponibilização destes recursos ou sua insuficiência pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Companhia. Adicionalmente, caso as disposições legais acerca da distribuição de lucro sejam alteradas, tal fato poderá causar um efeito adverso relevante na Companhia.

Eventual processo de liquidação da Companhia ou de suas subsidiárias pode ser conduzido em bases consolidadas, afetando adversamente a Companhia e seus acionistas.

O judiciário brasileiro ou os credores da Companhia e/ou de empresas de seu grupo econômico podem determinar a condução de eventual processo de liquidação da Companhia e/ou empresa de seu grupo econômico como se fossem uma única sociedade (Teoria da Consolidação Substancial). Caso isso aconteça, a Companhia e seus acionistas poderão ser negativamente impactados pela perda de valor da Companhia em caso de destinação de seu patrimônio para pagamento dos credores de outras empresas do seu grupo econômico.

A Companhia compartilha o controle de alguns empreendimentos com outros investidores que podem ter interesses divergentes e competitivos em relação aos seus, o que pode ter um efeito adverso para a Companhia.

O controle de alguns empreendimentos é compartilhado com outros sócios. A necessidade de prévia aprovação desses investidores na tomada de decisões estratégicas para os empreendimentos conjugada à eventual divergência de interesses entre as partes pode dificultar ou impedir que a Companhia implemente adequadamente sua estratégia de negócios, o que pode ter um efeito adverso para a Companhia. Ademais, eventuais disputas com seus sócios podem culminar em litígios judiciais ou arbitrais, o que pode aumentar as despesas da Companhia e impedir que os seus administradores mantenham o foco inteiramente direcionado aos seus negócios, podendo também causar efeito adverso para a Companhia.

e) Relacionados aos fornecedores da Companhia:

Eventuais atrasos ou falhas na prestação de serviços pelos fornecedores da Companhia podem ter um efeito adverso para a Companhia e sua reputação e podem resultar na imposição de responsabilidade civil.

A Companhia adquire materiais de construção utilizados na construção de empreendimentos imobiliários como concreto, blocos de concreto, aço, tijolos, janelas, portas, telhas e tubulações.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Além disso, a Companhia também terceiriza parte significativa dos serviços de construção de que necessita para desenvolver seus empreendimentos. Deste modo, o prazo e a qualidade dos empreendimentos da Companhia dependem de fatores que estão fora do seu controle, incluindo, mas não se limitando, à qualidade e tempestividade da entrega do material de construção para obras e a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados. A ocorrência de um ou mais desses problemas nos empreendimentos imobiliários da Companhia e eventuais falhas, atrasos ou defeitos na construção dos empreendimentos da Companhia podem ter um efeito negativo em sua reputação e no relacionamento com seus clientes, podendo afetar adversamente a Companhia.

Os atrasos nas obras, escassez de mão de obra qualificada ou as condições adversas descritas acima podem aumentar os custos de incorporação dos empreendimentos da Companhia. Conforme o disposto no artigo 618 do Código Civil, a Companhia está obrigada a prestar garantia limitada ao prazo de cinco anos sobre defeitos estruturais em seus empreendimentos e pode vir a ser acionada com relação a tais garantias.

Adicionalmente, a Companhia está obrigada a atender as normas técnicas vigentes, conforme determina o artigo 39 do Código de Defesa do Consumidor. Sendo assim, a Companhia pode vir a ser acionada após o referido prazo limite de cinco anos, caso seja comprovado o nexo causal entre defeitos estruturais de seus empreendimentos e eventuais danos sofridos, ou caso haja eventuais demandas provenientes do não atendimento às normas técnicas, incluindo mas não se limitando, à chamada Norma de Desempenho da ABNT. Nestas hipóteses, a Companhia pode incorrer em despesas inesperadas, o que, por sua vez, poderá acarretar um efeito adverso para a Companhia.

A utilização de mão-de-obra terceirizada pode implicar na assunção de obrigações de natureza trabalhista e previdenciária, o que pode ter impacto adverso na Companhia e sua reputação.

A utilização de mão-de-obra terceirizada, utilizada, entre outros, no desenvolvimento e construção de seus empreendimentos e no esforço de vendas por meio de corretores imobiliários independentes, pode implicar a assunção de contingências de natureza trabalhista e previdenciária. A assunção de tais contingências é inerente à contratação de terceiros, uma vez que pode ser atribuída à Companhia ou suas subsidiárias, na condição de tomadoras de serviços de terceiros, a responsabilidade por obrigações trabalhistas e previdenciárias dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando estas deixarem de cumprir com suas obrigações. Além disso, existe o risco de colaboradores terceirizados virem a pedir o reconhecimento de vínculo trabalhista que, se reconhecido, pode sujeitar a Companhia ao pagamento de verbas indenizatórias relacionadas a tal vínculo. A Companhia ou suas SPEs, por sua vez, podem vir a responder pelas eventuais contingências trabalhistas e previdenciárias relativas a empresas prestadoras de serviços, independentemente de ser assegurado à Companhia e às subsidiárias o direito de ação de regresso contra as empresas prestadoras de serviços. Na data deste Formulário de Referência, aproximadamente 84,5% da mão-de-obra contratada direta ou indiretamente pela Companhia e suas subsidiárias era composta por trabalhadores terceirizados. A ocorrência de eventuais contingências é de difícil previsão e quantificação, e se vierem a se consumir poderão afetar adversamente a Companhia e sua reputação. Caso as empresas terceirizadas que prestam serviços à Companhia e às suas subsidiárias não atendam às exigências da legislação trabalhista, a Companhia e suas subsidiárias podem ser consideradas solidárias ou subsidiariamente responsáveis pelas dívidas trabalhistas destas empresas, podendo, assim, ser autuadas e/ou obrigadas a efetuar o pagamento de obrigações e multas impostas pelas autoridades competentes. Ademais, a Companhia e suas subsidiárias podem ser objeto de fiscalizações da Secretaria do Trabalho do Ministério da Economia e do Ministério Público do Trabalho e, conseqüentemente, estão sujeitas a eventual instauração de inquérito civil, assinatura de termo de ajustamento de conduta (TAC) e lavratura de auto de infração. Todos estes fatores podem ter um impacto adverso na Companhia e sua reputação.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

A Companhia pode ser responsável solidária pelos danos ambientais causados por seus fornecedores e parceiros o que pode afetá-la adversamente.

A obrigação de reparar os danos causados ao meio ambiente é tratada, especialmente, pela Política Nacional do Meio Ambiente. A responsabilidade civil impõe ao poluidor a obrigação de recomposição do meio ambiente ou, na sua impossibilidade, de ressarcimento dos prejuízos causados por sua ação ou omissão.

A responsabilidade civil ambiental é objetiva e solidária, o que significa dizer que a obrigação de reparar a degradação causada não depende da demonstração de culpa, mas apenas da relação entre a atividade exercida e os danos verificados (nexo de causalidade) e poderá afetar a todos aqueles que, direta ou indiretamente, contribuíram para a ocorrência do dano ambiental, incluindo os fornecedores e parceiros da Companhia, independentemente da comprovação de culpa dos agentes, o que poderá afetar adversamente os resultados e atividades da Companhia. Portanto, a contratação de terceiros para prestação de quaisquer serviços relacionados aos empreendimentos e atividades da Companhia, tais como, gerenciamento de áreas contaminadas, supressão de vegetação, construções civis ou disposição final de resíduos, não exime a Companhia da responsabilidade por eventuais danos ambientais causados pela contratada. Caso a Companhia seja responsabilizada por eventuais danos ambientais causados pelos terceiros contratados ou fornecedores, a Companhia pode ser adversamente afetada. Adicionalmente, a Lei de Crimes Ambientais prevê a possibilidade de desconsideração da personalidade jurídica quando essa for considerada um obstáculo à recuperação de danos causados ao meio ambiente. Nesse sentido, diretores, acionistas e/ou parceiros podem, juntamente com a empresa poluidora, ser responsabilizados por danos ao meio ambiente.

Elevações no preço de insumos podem aumentar o custo de empreendimentos e reduzir a rentabilidade da Companhia.

Podem ocorrer aumentos de preço em insumos em valores superiores àqueles apurados pelos índices de reajustamento dos contratos de venda, causando uma diminuição na rentabilidade dos empreendimentos da Companhia. O risco desta situação é maior em insumos “comoditizados” ou “cartelizados”, tais como aço, cimento e seus derivados, concreto, vidros e alumínio. Aumentos no preço dessas e de outras matérias primas, incluindo aumentos decorrentes de escassez, impostos ou restrições, podem aumentar o custo de empreendimentos e afetar adversamente os negócios da Companhia.

f) Relacionados aos clientes da Companhia:

Parcela relevante dos recursos para financiamento dos empreendimentos da Companhia pelos seus clientes é fornecida pela Caixa Econômica Federal e eventual suspensão, interrupção ou mudança significativa na disponibilidade de tais recursos poderá afetar adversamente a Companhia.

As aquisições de unidades pelos clientes da Companhia são financiadas, principalmente, por meio de financiamentos concedidos pela Caixa Econômica Federal. O crescimento da Companhia depende de condições favoráveis de acesso a linhas de financiamento por parte de seus clientes, incluindo financiamentos concedidos no âmbito do SFH, em especial do Programa Minha Casa Minha Vida, no qual a Caixa Econômica Federal desempenha um papel importante de agente financiador para aquisições de unidades residenciais, tendo como principal fonte de recursos o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (“FGTS”). A suspensão, interrupção ou lentidão das atividades da Caixa Econômica Federal para a aprovação dos empreendimentos, concessão de financiamentos para clientes, medição da evolução das obras, entre outras atividades, podem ter um impacto adverso para a Companhia.

Ademais, o crescimento da Companhia está em parte vinculado à disponibilidade de crédito habitacional por parte de instituições financeiras. Esta atividade exige volumes importantes de

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

capital de giro e eventual suspensão, interrupção ou mudança significativa na disponibilidade de tais recursos poderá afetar adversamente a perspectiva de crescimento dos negócios da Companhia e, portanto, afetar negativamente o desenvolvimento de suas atividades no futuro.

Falta de disponibilidade de recursos para aquisição de unidades habitacionais e/ou aumento das taxas de juros podem prejudicar o poder de compra dos clientes e, conseqüentemente, afetar adversamente o volume de vendas da Companhia.

A falta de disponibilidade de recursos para financiamentos de unidades habitacionais a pessoas físicas no mercado e/ou aumento das taxas de juros associadas a tais financiamentos podem diminuir o poder de compra ou a disposição dos potenciais compradores para financiar imóveis, reduzindo a demanda por imóveis residenciais ou aumentando os distratos imobiliários, o que poderá afetar adversamente a Companhia.

Os diferentes tipos de financiamento bancário obtidos pelos consumidores para a compra de imóveis possuem como principal fonte o SFH, financiado com recursos captados por meio dos depósitos em caderneta de poupança, conforme estabelecido pela legislação brasileira. O Conselho Monetário Nacional (“CMN”), com frequência, altera o limite desses recursos para financiamento imobiliário. Assim, caso o CMN restrinja o limite de disponibilidade do sistema destinado a financiar a compra de imóveis ou caso ocorra aumento das taxas de juros, poderá ocorrer uma redução da procura por imóveis residenciais e comerciais, bem como por incorporações. Mudanças nas regras do SFH ou a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento ou, ainda, um aumento dos custos de tais recursos pode afetar adversamente a concessão de crédito aos compradores de imóveis, o que pode obrigar a Companhia a expandir o financiamento a seus clientes, o que poderá resultar em um aumento significativo de recursos necessários à manutenção do mesmo número de operações, afetando adversamente a Companhia. Para informações sobre os riscos relacionados ao financiamento de clientes por parte da Companhia, vide fator de risco: “A Companhia está sujeita a riscos normalmente associados à concessão de financiamentos que podem ter efeito adverso para a Companhia.”

Mudanças nos parâmetros e práticas relacionadas ao financiamento do Programa Minha Casa, Minha Vida e do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço podem afetar adversamente a Companhia.

Os empreendimentos atrelados ao Programa Minha Casa Minha Vida e as aquisições de unidades por parte dos clientes da Companhia são financiados principalmente por meio de recursos financeiros concedidos pela Caixa Econômica Federal. Tanto o financiamento dos empreendimentos, quanto dos clientes utilizam, em sua maioria, recursos do FGTS.

O FGTS é um fundo criado pelo Governo Federal para proteger o trabalhador demitido sem justa causa, bem como para possibilitar a utilização dos recursos na aquisição de imóveis, aposentadoria, dentre outros. Mensalmente os empregadores depositam em contas abertas na Caixa Econômica Federal, em nome de seus empregados, o valor correspondente a 8% (oito por cento) do salário de cada empregado. O FGTS é gerido e administrado por um Conselho Curador, um colegiado tripartite composto por entidades representativas dos trabalhadores, empregadores e representantes do Governo Federal. Por ser administrado em parte pelo Governo Federal, o FGTS pode sofrer mudanças em seus parâmetros capazes de impactar adversamente o setor imobiliário e, conseqüentemente, a Companhia.

Adicionalmente, por ser instituição financeira de controle público, a Caixa Econômica Federal está sujeita a maior ingerência política e, portanto, pode sofrer mudanças na metodologia de concessão de crédito atualmente vigente, reduzindo a disponibilidade de recursos e/ou benefícios das condições de seus financiamentos, o que pode interferir diretamente na aprovação dos empreendimentos e dos financiamentos para os clientes da Companhia. Se a Companhia não for

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

capaz de buscar e utilizar novas formas de financiamento, bem como se as fontes alternativas de financiamento utilizadas pela Companhia não forem disponibilizadas para seus clientes sob condições semelhantes àquelas atualmente disponibilizadas pela Caixa Econômica Federal, a Companhia pode ser adversamente afetada.

A Companhia está sujeita aos riscos associados a distratos de contratos imobiliários pleiteados pelos adquirentes das unidades residenciais, que podem afetar adversamente a Companhia.

O distrato imobiliário foi regulamentado pela Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018, conforme alterada (“Lei do Distrato”), a qual estabelece, dentre outras obrigações aos incorporadores, a previsão legal de multa em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente/cliente em percentual que pode variar de 25% (vinte e cinco por cento) até 50% (cinquenta por cento) do valor já pago pela unidade residencial adquirida. Não é possível determinar o grau de efetividade desta lei perante o Poder Judiciário, especialmente no que se refere à sua aplicabilidade aos contratos celebrados anteriormente à data em que a Lei do Distrato entrou em vigor.

De toda forma, os distratos imobiliários resultam na restituição de parte do valor pago pelo cliente para a aquisição da unidade residencial, reajustado monetariamente de acordo com o mesmo critério utilizado para o pagamento das prestações convencionadas no instrumento de compra e venda. Os distratos representam um grande risco à saúde financeira das empresas do setor. Conforme verificado ao longo dos anos de 2015 a 2018, o volume no cancelamento de vendas do setor aumentou significativamente e diversas empresas enfrentaram problemas financeiros. Nos exercícios sociais encerrados em 2017, 2018, 2019 e no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020, a porcentagem de distratos imobiliários da Companhia foi de, aproximadamente, 10,74%, 10,73%, 15,18% e 10%, respectivamente.

Como consequência dos distratos, realizados antes do repasse do financiamento, o recebível futuro deverá ser reconhecido como baixo em potencial, o que poderá impactar adversa e diretamente a receita e geração de caixa da Companhia e prejudicar sua rentabilidade e o nível de lucro de seus empreendimentos.

Nesse sentido, caso o número de distratos imobiliários aumente no futuro, tal fato acarretará maiores despesas associadas à devolução de parte do saldo pago pelo cliente, podendo afetar adversamente a Companhia.

Além disso, unidades imobiliárias comercializadas podem retornar para estoque em razão de distratos sem justa causa dos respectivos adquirentes ou por inadimplemento com relação ao pagamento dos financiamentos concedidos pela Companhia. Adicionalmente ao retorno da unidade imobiliária para o estoque, a Companhia pode ter que incorrer com despesas comerciais adicionais para revendê-la, além de gastos com manutenção, condomínio e IPTU. Tais custos podem ser significativos e impactar negativamente o fluxo de caixa e o desempenho da Companhia. Em razão desses fatores, a Companhia pode ser forçada a vender unidades imobiliárias com prejuízo ou por preços inferiores aos originalmente previstos pela Companhia e ser obrigada a efetuar reduções substanciais no valor contábil de tais unidades imobiliárias em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil. A ocorrência de tais eventos poderá afetar adversamente a Companhia, seus negócios e resultados.

g) Relacionados aos setores da economia nos quais a Companhia atue:

A Companhia está exposta a riscos associados à setores de incorporação imobiliária (vertical e horizontal), aquisição, incorporação e construção imobiliária e venda de imóveis prontos e

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

em fase de construção, os quais podem causar um efeito adverso relevante na Companhia.

A Companhia atua na aquisição de terrenos destinados à incorporação imobiliária, construção e venda de unidades residenciais e pretende continuar desenvolvendo tais atividades. Além dos riscos mencionados neste item 4.1 e no item 4.2 deste Formulário de Referência, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- deterioração da conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento de juros, aumento da taxa de desemprego e, conseqüentemente, o aumento de restrições ao crédito para pessoas físicas ou a redução da demanda por crédito no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação (“SFH”) ou do Sistema Financeiro Imobiliário (“SFI”), flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores; inclusive em razão da pandemia da COVID-19 ou outros eventos imprevisíveis e extraordinários;
- longo ciclo de operação de cada empreendimento, desde a aquisição do terreno até a conclusão de uma obra, com suas aprovações finais, deixando as empresas desse segmento mais expostas às incertezas econômicas que podem afetar o apetite do consumidor, os custos de construção, a disponibilidade de mão de obra e de materiais, especialmente decorrentes de eventuais mudanças de hábitos de consumidores decorrentes da pandemia da COVID-19 ou de outros eventos imprevisíveis e extraordinários;
- impedimento, no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente seus recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;
- redução do grau de interesse dos compradores em um novo projeto lançado, inclusive decorrentes das alterações de costumes experimentados com maior intensidade por conta da pandemia de COVID-19, ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades que pode ficar abaixo dos níveis idealizados quando da concepção do empreendimento, 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, em decorrência de uma redução da confiança dos clientes no setor como um todo;
- alteração no grau de desinteresse ou impossibilidade dos compradores em manter a aquisição da unidade em função de desemprego, de problemas pessoais, tais como de saúde, que ou que envolvam a alteração de estado civil, de alteração de preço de imóveis da concorrência na mesma região, pode levar o projeto a perder quantidade significativa de vendas até a data prevista para a entrega de chaves, fazendo com que o projeto gere quantidade menor de caixa do que o esperado tanto no curso das obras quanto no momento do repasse, bem como, tenha o seu retorno reduzido ou significativamente postergado, situação que pode ser agravada pelo custo de carregamento das unidades remanescentes do empreendimento (assim entendido os custos de manutenção das unidades em estoque que compreendem os impostos incidentes sobre cada uma delas e as despesas condominiais);
- a escassez de terrenos em certas regiões causadas pelo aumento da demanda na aquisição de terrenos, pode causar o aumento significativo dos custos de aquisição de terrenos, causando uma diminuição na demanda por projetos de empreendimentos imobiliários não alinhados com as condições de tais mercados;
- o risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à conveniência e atratividade das nossas propriedades e das áreas onde estão localizadas, inclusive no que se refere à segurança decorrentes da situação do entorno das propriedades;
- aumento nos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos imobiliários em geral e tarifas públicas;
- redução de oportunidades de incorporação;

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

- atrasos na aprovação ou licenciamento dos empreendimentos da Companhia pelas autoridades governamentais ou a não obtenção de tais licenciamentos em decorrência de pedidos intempestivos de renovação das licenças obtidas ou de questionamentos em relação (i) aos aspectos técnicos dos estudos apresentados no licenciamento das obras; (ii) à competência do órgão licenciador; e (iii) ao próprio procedimento de licenciamento;
- atrasos no cronograma de obras, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda;
- queda do valor de mercado de unidades em construção ou em nosso estoque resultando na incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações;
- atrasos na aprovação de projetos pelos órgãos públicos competentes que podem afetar os cronogramas idealizados para lançamentos e comprometer os resultados dos empreendimentos imobiliários da Companhia;
- identificação de contaminação ambiental de solo e/ou águas subterrâneas nos terrenos dos empreendimentos de responsabilidade direta ou indireta da Companhia, em implantação ou já comercializados, o que pode ensejar futuros dispêndios em investigação/remediação que afetem adversamente seus resultados; e
- eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (“CMN”) sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro de Habitação (“SFH ou ao SFI”) que pode alterar as condições e reduzir a oferta de financiamento aos adquirentes clientes da Companhia.
- rescisão imotivada e unilateral de contratos por parte dos adquirentes e;
- atendimento às exigências dos seguintes órgãos que regulamentam o patrimônio histórico, entre outros: Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo (CONPRESP), Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico (CONDEPHAAT), Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) podendo tais exigências inviabilizar a consecução do empreendimento na forma inicialmente projetada, o que pode ensejar atrasos em cronograma de vendas e desinteresse dos adquirentes, afetando os resultados da Companhia.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima elencados em caráter exemplificativo pode causar um efeito adverso na condição financeira da Companhia e nos seus resultados operacionais.

O aumento da concorrência do setor imobiliário do Brasil, especialmente no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, pode prejudicar adversamente sua situação financeira, seus resultados operacionais, fluxo de caixa a estratégia de crescimento da Companhia.

O setor imobiliário do Brasil é altamente competitivo e fragmentado e a Companhia não pode garantir que novos competidores não ingressarão neste setor, sobretudo no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida onde se concentra uma parte significativa de seu negócio, ou que os atuais não se tornarão mais competitivos, aumentando a concorrência na aquisição de terrenos, na contratação de novos projetos com os agentes financiadores e na identificação de potenciais compradores dos imóveis. Da mesma forma, a Companhia não pode garantir que conseguirá manter a sua participação de mercado no setor imobiliário brasileiro, tampouco que os atuais e novos competidores não terão acesso a recursos financeiros em melhores condições que a Companhia e, conseqüentemente, estabelecerão uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário, ou, ainda, adquirirão experiência e *know-how* para desenvolver produtos de qualidade a preços competitivos. Os principais fatores competitivos no setor de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, demanda por unidades, preços, financiamento e disponibilidade de crédito à produção e à comercialização, projetos e suas aprovações, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores, empreendedores e construtores locais. Uma série de empreendedores de diferentes segmentos incorporadores e companhias de serviços imobiliários

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

concorrem conosco (i) na aquisição de terrenos, (ii) na busca de parceiros para incorporação, (iii) na tomada de recursos financeiros para empreendimentos imobiliários, e (iv) e na busca de compradores de imóveis em potencial. Caso a Companhia não seja bem-sucedida em se posicionar em relação à sua concorrência, poderá ter sua capacidade financeira afetada adversamente e diminuição da sua receita. Ainda, a não-implementação, suspensão, interrupção ou mudança significativa no Programa Minha Casa Minha Vida poderá afetar adversa e substancialmente a estimativa de crescimento da Companhia.

O negócio da Companhia, os resultados de suas operações, bem como o valor de suas ações podem ser afetados negativamente por condições macroeconômicas, condições do mercado imobiliário e outras condições de execução dos projetos, o que poderá afetar adversamente a Companhia.

O intervalo entre a data em que a Companhia adquire um terreno para um empreendimento, a data de seu lançamento à comercialização e a data de entrega do empreendimento aos clientes varia conforme o empreendimento. A indústria de construção civil e incorporação imobiliária é cíclica e significativamente influenciada por mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como: (i) níveis de emprego e renda; (ii) crescimento populacional; (iii) confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda; (iv) demanda por unidades residenciais; (v) taxa de juros; (vi) disponibilidade de financiamento para aquisição de áreas de terrenos residenciais e disponibilidade de empréstimos para construção e aquisição de imóveis; (vii) disponibilidade de áreas para incorporação e venda; (viii) condições de revenda no mercado imobiliário; (ix) custos de mão de obra; entre outros.

O valor de mercado de terrenos não incorporados, lotes a construir e unidades disponíveis em estoque poderá flutuar significativamente como resultado das mudanças nas condições econômicas e no mercado imobiliário e as despesas relativas ao investimento imobiliário, como custos de manutenção, construção e pagamentos de dívidas, não podem ser reduzidas. Nesse contexto, a Companhia pode ser forçada a vender unidades residenciais e comerciais por preços que gerem margens de lucro negativas ou mais baixas do que originalmente previstas e ser obrigada a efetuar reduções substanciais no valor contábil de seus ativos imobiliários em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, o que poderá afetar adversamente a Companhia.

Concentração bancária no Brasil pode prejudicar a disponibilidade e o custo do crédito, afetando a capacidade de financiamento da Companhia ou de seus clientes, o que pode ter um efeito adverso para a Companhia.

De acordo com o Relatório de Economia Bancária 2019, publicado pelo Banco Central do Brasil, em 2020, os cinco maiores bancos brasileiros — Banco do Brasil, Bradesco, Caixa Econômica, Itaú e Santander — concentravam 79,2% dos ativos totais, o que fez com que o Brasil figurasse no grupo de países com os sistemas bancários mais concentrados do mundo. Mais especificamente em relação ao mercado imobiliário, em operações de crédito imobiliário, somadas as operações de pessoa física e jurídica, os cinco maiores bancos brasileiros foram responsáveis por 98,4% do mercado, com ampla vantagem para a Caixa Econômica Federal, com participação de 69,8%.

Essa concentração pode afetar a concorrência, com possíveis aumentos sobre o *spread* bancário e outros preços, tornando mais alto o custo de captação para a Companhia e seus clientes, resultando em uma redução da margem da Companhia e do poder aquisitivo de seus clientes. Adicionalmente, um eventual problema de relacionamento com um dos bancos pode afetar a capacidade de financiamento da Companhia ou de seus clientes. Esses fatores podem ter um efeito adverso relevante para a Companhia.

h) Relacionados à regulação dos setores em que a Companhia atue:

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

As empresas do setor imobiliário estão sujeitas a extensa regulamentação, que podem sofrer mudanças e acarretar impacto adverso na Companhia e sua imagem.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito à extensa regulamentação relativa a requisitos para licenciamento de edificações e zoneamento, assim como à regulamentação e leis ambientais expedidas por autoridades federais, estaduais e municipais. Essa regulamentação, incluindo exigências relativas à matéria prima empregada nos empreendimentos imobiliários, tais como a não utilização de madeiras de origem ilegal ou de materiais contendo substâncias consideradas nocivas à saúde, como, por exemplo, o amianto, bem como normas relativas à proteção ao consumidor, afeta a aquisição de terrenos e as atividades de incorporação e construção, o que pode resultar em atrasos nos empreendimentos imobiliários ou fazer com que a Companhia incorra em custos significativos para cumpri-la, podendo também proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção imobiliária comercial e residencial. Mudanças na legislação, ou a interpretação à aplicação mais restritiva da legislação em vigor, poderão afetar adversamente a Companhia. A Companhia está sujeita a várias leis e regulamentos federais, estaduais e municipais, inclusive relativos à construção, zoneamento, uso do solo, proteção do meio ambiente, proteção do patrimônio histórico, do consumidor e da concorrência. Para que a Companhia possa desenvolver as suas atividades, é preciso obter, manter e renovar alvarás, licenças e autorizações de diversas autoridades governamentais. Caso a Companhia deixe de observar tais leis e regulamentos, ficará sujeita à aplicação de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e à revogação de autorizações ou outras restrições às suas atividades de incorporação de empreendimentos, o que pode afetar adversamente a Companhia. Além disso, as subsidiárias e SPEs ligadas à Companhia devem observar diversas regulamentações trabalhistas, tributárias, ambientais e regulatórias. Em caso de descumprimento, a Companhia pode responder subsidiariamente por obrigações das subsidiárias e respectivas SPEs, o que pode acarretar impactos à sua reputação e resultados financeiros.

A regulamentação que rege o setor imobiliário brasileiro, bem como a legislação ambiental, pode se tornar mais rígida no decorrer do tempo. Não é possível garantir ao investidor que novas normas, mais rígidas, não serão aprovadas ou, se aprovadas, não serão aplicáveis à Companhia, ou que não ocorrerão interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes, exigindo que a Companhia utilize fundos adicionais para cumprir as exigências decorrentes de interpretações ou de novas normas, tornando a incorporação de seus empreendimentos mais custosa, o que pode afetar adversamente a Companhia.

Exceto pelas despesas inerentes à incorporação de um determinado empreendimento, a vinculação dos recursos financeiros dos empreendimentos imobiliários da Companhia ao Patrimônio de Afetação poderá afetar a sua habilidade de utilizar tais recursos até a entrega das unidades aos proprietários, o que pode impactar adversamente a Companhia.

A Companhia costuma optar pela adoção do Regime Especial Tributário do Patrimônio de Afetação (“RET”) para os seus empreendimentos imobiliários. O RET, criado pela Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, que alterou a Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (“Lei de Incorporação”), consiste na faculdade conferida ao incorporador, por meio da qual o terreno e suas acessões, juntamente com os demais bens e direitos vinculados à incorporação, são mantidos em patrimônio apartado do incorporador, destinado à consecução daquela incorporação específica, correspondente à entrega das unidades autônomas aos respectivos adquirentes (“Patrimônio de Afetação”), não se comunicando com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos.

A adoção desse regime exige que os recursos financeiros integrantes do Patrimônio de Afetação sejam utilizados exclusivamente para pagamento ou reembolso das dívidas, obrigações vinculadas e despesas inerentes à incorporação a qual estão vinculados, de modo que os bens e direitos integrantes do Patrimônio de Afetação somente poderão ser objeto de garantia real em

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. O reembolso do preço de aquisição do terreno somente poderá ser feito quando da alienação das unidades autônomas, na proporção das respectivas frações ideais, considerando-se tão-somente os valores efetivamente recebidos pela alienação. Caso a Companhia necessite de recursos para financiar suas atividades que não estejam relacionadas às incorporações e seja incapaz de conseguir financiamentos ou obter aportes de seus acionistas, a falta de liquidez poderá impedir que a Companhia cumpra suas obrigações dentro do prazo, o que poderá ter um efeito adverso relevante para a Companhia.

A suspensão, o cancelamento ou a mudança nos benefícios fiscais concedidos às SPEs da Companhia por meio do Regime Especial de Tributação do Patrimônio de Afetação pode afetar negativamente a Companhia.

A vinculação de um determinado empreendimento ao RET é realizada com o fim de submetê-lo a um regime tributário mais favorável. Para cada incorporação submetida ao RET, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a 4% (quatro por cento) da receita mensal recebida, ao invés da alíquota de 6,73% (seis inteiros e setenta e três centésimos por cento), o qual corresponderá ao pagamento mensal unificado (i) do Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas (“IRPJ”); (ii) da Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público (“PIS/PASEP”); (iii) da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”); e (iv) da Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”).

O montante total dos benefícios fiscais relativos à aplicação da alíquota de 4% (quatro por cento) estabelecida para o RET foi de R\$11,47 milhões, para o período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020, considerando as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia. Caso as SPEs da Companhia deixem de cumprir determinadas obrigações a que estão sujeitas em decorrência da concessão desses benefícios fiscais, como utilização dos recursos do Patrimônio de Afetação exclusivamente para pagamento ou reembolso das despesas inerentes à incorporação a qual estão vinculados e falha no estabelecimento de uma Comissão de Representantes dos adquirentes das unidades autônomas, dentre outras, seus benefícios poderão ser suspensos ou cancelados e as SPEs e, conseqüentemente, a Companhia, poderão ser obrigadas a pagar integralmente o valor dos tributos devidos, sem considerar os benefícios, acrescidos de encargos, o que poderá ter um efeito adverso na Companhia. A Companhia não pode garantir que os atuais benefícios de suas SPEs não serão cancelados ou alterados ou, ainda, que conseguirá obter novos benefícios fiscais.

Alterações na legislação tributária brasileira ou conflitos em sua interpretação podem impactar adversamente a Companhia, aumentando os impostos que a Companhia é obrigada a pagar, o que poderá ter um impacto adverso na Companhia.

O governo brasileiro tem frequentemente implementado diversas alterações nos regimes fiscais que podem afetar a Companhia e seus clientes, inclusive como resultado da execução ou alteração de tratados fiscais. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas vigentes e/ou criação de tributos, temporários ou definitivos, cujos recursos são destinados a fins estabelecidos pelo governo. Algumas dessas mudanças podem resultar em aumentos da carga tributária da Companhia, o que poderia afetar adversamente sua lucratividade e os preços de seus empreendimentos, bem como restringir sua capacidade de fazer negócios nos mercados em que atua, afetando negativamente a Companhia.

Ademais, está em discussão no Congresso Nacional ampla reforma tributária, principalmente designada para aumentar a eficiência de alocação dos recursos da economia. Nos moldes em que foi apresentada, a aprovação da reforma envolverá uma ampla reestruturação do sistema tributário brasileiro, incluída a criação do Imposto sobre Valor Agregado (IVA) incidente sobre bens e serviços que substituiria diversos tributos (as contribuições sociais, o imposto federal sobre

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

produtos industrializados, o imposto sobre operações financeiras e o imposto sobre circulação de bens e serviços).

Os efeitos dessas alterações ou de quaisquer outras reformas adicionais, se aprovadas, podem trazer impactos adversos sobre os negócios da Companhia. A Companhia não pode garantir que será capaz de manter o fluxo de caixa projetado e rentabilidade após quaisquer aumentos nos tributos brasileiros aplicáveis à Companhia e suas operações.

Modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil em função de sua convergência às práticas contábeis internacionais (IFRS) podem afetar adversamente a Companhia.

A Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, complementada pela Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009 (conversão, em lei, da Medida Provisória nº 449/08), alterou a Lei das Sociedades por Ações e introduziu novas regras contábeis aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, com o objetivo de convergência com as práticas contábeis internacionais (International Financial Reporting Standards – IFRS) emitidas pelo International Accounting standards Board (IASB).

Dentro do processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil para as normas IFRS, em 22 de dezembro de 2009, a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou a Deliberação CVM nº 612, de 22 de dezembro de 2009, a qual aprovou a Interpretação Técnica ICPC-02 do CPC, que trata dos contratos de construção do setor imobiliário. Referida interpretação técnica estabelece os critérios de contabilização das receitas e dos correspondentes custos das entidades que realizam a incorporação e/ou construção de imóveis diretamente ou por meio de subempreiteiras, onde as receitas e custos na venda de imóveis serão reconhecidas no resultado quando da transferência dos riscos e dos benefícios ao comprador do imóvel.

Antes da adoção da norma CPC nº 47 (discutida a seguir), as demonstrações financeiras da Companhia eram elaboradas em conformidade com as diretrizes determinadas pela Orientação Técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras, segundo a qual a receita referente aos contratos de construção consideram a metodologia Percentage of Completion (POC), que consiste no reconhecimento da receita com base no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra.

Com a vigência da norma contábil CPC nº 47 (equivalente à norma internacional de contabilidade IFRS 15 – *Revenue from contracts with customers*) a partir de 1º de janeiro de 2018 (bem como com as orientações previstas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018), foram estabelecidos procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas que devem ser adotados por companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

De acordo com o CPC nº 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ser realizado com base na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

Sendo assim, nas vendas de unidades não concluídas, as receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança (*over time*), uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, continua sendo adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

A modificação das referidas práticas contábeis, em especial as práticas contábeis relacionadas ao setor imobiliário, pode produzir impactos relevantes nas demonstrações financeiras da Companhia, com possível efeito em seu resultado contábil, incluindo possíveis impactos nas bases de distribuição de dividendos e pode, ainda, afetar adversamente o cumprimento de índices financeiros relativos a contratos de financiamento da Companhia. Adicionalmente, por se tratar de tema recente, investidores poderão perder base de comparação relativa do desempenho das empresas do setor, incluindo a Companhia, em relação, inclusive, a outros players internacionais que adotam as normas IFRS conforme emitidas pelo IASB.

Podemos enfrentar restrições e multas nos termos do Código Brasileiro de Proteção ao Consumidor no futuro.

O Brasil possui uma série de leis e normas de proteção ao consumidor, conhecidas em conjunto como Código de Defesa do Consumidor, as quais incluem proteção contra publicidade falsa e enganosa, proteção contra práticas comerciais coercivas ou injustas e proteção na formação e interpretação de contratos, geralmente na forma de responsabilidades civis e penalidades administrativas por violações. Essas penalidades são frequentemente aplicadas pelas Agências de Proteção ao Consumidor (PROCON), que supervisionam os problemas dos consumidores de acordo com o distrito. As empresas que operam em todo o Brasil podem sofrer multas em face do PROCON, bem como da Secretaria Nacional do Consumidor (SENACON). As empresas podem resolver reclamações feitas pelos consumidores por meio do PROCON pagando uma indenização por violações diretamente aos consumidores e por meio de um mecanismo que permita ajustar sua conduta, denominada contrato de ajuste de conduta (Termo de Ajustamento de Conduta, ou “TAC”). Os promotores públicos brasileiros também podem iniciar investigações de supostas violações dos direitos do consumidor, e o mecanismo TAC também está disponível como uma sanção nesses processos. As empresas que violam TACs enfrentam possíveis multas automáticas. O Ministério Público também pode ajuizar ações civis públicas contra empresas que violam os direitos do consumidor, buscando uma observação rigorosa das leis de proteção ao consumidor e compensação por quaisquer danos aos consumidores. Neste contexto, a Companhia está sujeita a restrições e multas nos termos do Código Brasileiro de Proteção ao Consumidor, bem como investigações e celebração de TACs com o Ministério Público, o que pode impactar sua reputação, negócios, resultados operacionais, situação financeira e valor de seus valores mobiliários poderão ser adversamente afetados.

i) Relacionados aos países estrangeiros onde a Companhia atue:

Não aplicável, uma vez que a Companhia não possui operações em outros países.

j) Relacionados a questões socioambientais:

As atividades da Companhia estão sujeitas a extensa regulamentação socioambiental e, em caso de alterações ou novas regulamentações, a Companhia pode ser afetada adversamente.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito à extensa regulamentação relativa à aprovação das edificações, zoneamento urbano e meio-ambiente. Essas regulamentações expedidas por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, determinam as regras de uso e ocupação de terrenos e podem afetar a viabilidade econômica das atividades de incorporação imobiliária e construção, por meio de regras de zoneamento urbano mais restritivas, afetando de forma significativa a obtenção das licenças e autorizações exigidas. Adicionalmente, todos os projetos exigem avaliações e aprovações de diversas autoridades governamentais, o que pode afetar o prazo de aprovação, construção ou liberação de baixa e “habite-se”, além da possibilidade de implicarem custos significativos para seu cumprimento, podendo, ainda, proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

A Companhia não pode garantir que a legislação e regulamentação aplicáveis às suas operações não se tornarão mais severas ou sujeitarão a Companhia a encargos mais onerosos no futuro, inclusive em decorrência de acordos internacionais. A Companhia também não pode garantir que as autoridades ou agências reguladoras competentes não adotarão interpretações mais restritivas ou mais rigorosas sobre essa legislação e regulamentação. Nessas circunstâncias, os investimentos e despesas necessárias para o cumprimento da legislação e regulamentação aplicáveis às operações da Companhia podem aumentar substancialmente, afetando negativamente a Companhia.

Caso a Companhia, seus administradores ou terceiros que venham a ser contratados pela Companhia não observem a legislação e a regulamentação ambiental aplicáveis às suas operações, ou ainda, caso ocorram eventuais acidentes que decorram, direta ou indiretamente de suas operações, a Companhia estará sujeita à imposição de sanções administrativas e penais, incluindo a obrigação de reparar os danos ambientais causados. As penalidades aplicáveis incluem a suspensão parcial ou total das atividades, a proibição de contratar com o Poder Público, bem como dele obter subsídios, subvenções ou doações, a suspensão de benefícios fiscais, o cancelamento ou a interrupção de participação em linhas de crédito concedidas por bancos estatais, a inutilização de produto, suspensão de venda e fabricação de produto ou a interdição temporária de estabelecimento, obra ou atividade, podendo até mesmo acarretar em demolição de obra. Para que seja configurada a responsabilidade criminal da Companhia, faz-se necessária a comprovação de uma ação ou omissão por parte da mesma, ou suas subsidiárias, devendo a conduta praticada ser enquadrada em um dos tipos penais previstos na Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998, (Lei de Crimes Ambientais).

As penalidades administrativas e criminais são aplicadas independentemente da obrigação de reparar a degradação causada ao meio ambiente.

No que se refere à responsabilidade administrativa, a Lei Federal nº 9.605/1998 dispõe, em seu artigo 70, que toda ação ou omissão que viole as regras jurídicas de uso, gozo, promoção, proteção e recuperação do meio ambiente é considerada infração administrativa ambiental, independentemente da efetiva ocorrência de dano. Assim, conforme definido no Decreto Federal nº 6.514/2008, as sanções a serem impostas contra eventual infração administrativa podem incluir advertência, multa, inutilização do produto, suspensão de venda e fabricação do produto, embargo de obra ou atividade, demolição de obra, suspensão de benefícios fiscais e cancelamento ou interrupção de participação em linhas de crédito concedidas por bancos estatais, além de proibição de ser contratado por entes públicos.

Na esfera criminal, a Lei Federal nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998 (“Lei de Crimes Ambientais”) sujeita aos seus efeitos qualquer pessoa, física ou jurídica, que concorrer para a prática de certas condutas consideradas lesivas ao meio ambiente, sendo necessária a comprovação de dolo (intenção) ou culpa (negligência, imprudência ou imperícia). De tal sorte, para que seja configurada a responsabilidade criminal da Companhia, faz-se necessária a comprovação de uma ação ou omissão por parte da mesma, ou suas subsidiárias, devendo a conduta praticada ser enquadrada em um dos tipos penais previstos na Lei de Crimes Ambientais. As penas restritivas de direitos da pessoa jurídica, por sua vez, podem ser (i) suspensão parcial ou total da atividade; (ii) interdição temporária de estabelecimento, obra ou atividade; e (iii) proibição de contratar com o Poder Público, bem como dele obter subsídios, subvenções ou doações.

Na esfera civil, por exemplo, os danos ambientais implicam responsabilidade solidária e objetiva, direta e indireta. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada, ou, na sua impossibilidade, de ressarcir os prejuízos causados por ação ou omissão, pode afetar a todos os envolvidos, direta ou indiretamente, independentemente da comprovação de culpa, sendo necessário apenas demonstrar a relação entre a atividade exercida e os danos verificados (nexo de causalidade). Como consequência, quando a Companhia contrata terceiros para proceder qualquer

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

intervenção nas suas operações, como a disposição final de resíduos, a remediação de áreas contaminadas ou a supressão de vegetação a Companhia não está isenta de responsabilidade por eventuais danos ambientais causados por estes terceiros contratados. A Companhia pode ser considerada responsável por todas e quaisquer consequências provenientes da exposição de pessoas a substâncias nocivas ou outros danos ambientais. Ainda, a contratação de terceiros para proceder a qualquer intervenção dos empreendimentos e atividades da Companhia, tais como, gerenciamento de áreas contaminadas, supressão de vegetação, construções civis ou disposição final de resíduos, não exime a responsabilidade da Companhia e/ou de suas subsidiárias por eventuais danos ambientais causados pela contratada. Caso seja responsabilizada por esses eventuais danos, os resultados e a reputação da Companhia poderão ser adversamente afetados.

O Ministério Público poderá instaurar inquéritos civis para investigar eventual dano ambiental que possa ser atribuído às atividades da Companhia, assim como promover Ações Cíveis Públicas (“ACP”) para recuperação de danos ao meio ambiente que vierem a ser identificados, bem como instituir eventuais ressarcimentos a terceiros. Além disso, no âmbito de inquéritos civis ou ACPs, a Companhia pode figurar como compromissária em Termos de Ajustamento de Conduta (“TAC”) perante o Ministério Público, com assunção de obrigações específicas. Por possuir natureza de título executivo extrajudicial, se verificado o descumprimento – total ou parcial – das obrigações convencionadas no TAC, a Companhia estará sujeita a riscos e penalidades, tais como o pagamento de multas e execução do título perante o Poder Judiciário.

Os custos para cumprir com a legislação atual e futura relacionada à proteção do meio ambiente, saúde e segurança, e as contingências provenientes de danos ambientais e terceiros afetados poderão ter um efeito adverso sobre a Companhia.

Condições climáticas adversas podem ocasionar danos aos negócios da Companhia

Eventuais condições climáticas adversas e imprevistas podem causar danos aos negócios da Companhia, e, conseqüentemente, demandar a realização de investimentos adicionais e não planejados em relação aos seus empreendimentos, o que pode afetar adversamente a Companhia.

Adicionalmente, condições climáticas adversas podem interferir no cronograma de execução dos projetos, o que pode levar ao adiamento nos cronogramas dos projetos e de investimentos, impactando negativamente a Companhia. Para informações sobre os riscos relacionados a falhas na execução dos projetos da Companhia, vide fator de risco: “*Eventuais falhas na execução e atrasos no cumprimento do prazo de construção e conclusão dos empreendimentos imobiliários da Companhia, bem como de empreendimentos imobiliários de terceiros, poderão prejudicar sua reputação, sujeitar-lhe a eventual imposição de indenizações, diminuir sua rentabilidade e, conseqüentemente, afetar negativamente a Companhia.*”

Incêndios ou outros desastres naturais ou de origem humana podem afetar as instalações e a estrutura de custos da Companhia, o que pode causar um efeito adverso relevante para a Companhia.

Incêndios, danos causados por desastres naturais ou de origem humana, danos ambientais e outras condições imprevistas ou imprevisíveis podem causar danos significativos aos empreendimentos da Companhia, danificar ou destruir as suas instalações e propriedades, ocasionar atrasos em seus projetos e causar custos adicionais. Interrupções duradouras no fornecimento de energia elétrica nos empreendimentos da Companhia podem implicar em aumentos significativos nos custos. Adicionalmente, as propriedades que a Companhia deseja ou pretende adquirir podem também ser afetadas por problemas ou condições imprevistas de planejamento, engenharia, ambientais ou geológicos, incluindo condições ou problemas que surgem em propriedades de terceiros adjacentes ou nas proximidades de propriedades que a Companhia deseja ou pretende adquirir. A ocorrência de tais eventualidades pode causar um efeito adverso relevante para a Companhia.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

k) Relacionados a questões macroeconômicas:

Acontecimentos políticos, econômicos e sociais e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente, podem prejudicar o valor de mercado dos valores mobiliários brasileiros, o que inclui as ações da Companhia.

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, especialmente países da América Latina e países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. Crises em outros países da América Latina e em outros países de economia emergente ou as políticas econômicas de outros países, em especial as dos Estados Unidos, China e países da União Europeia, poderão reduzir o interesse dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras, incluindo os valores mobiliários de emissão da Companhia. Isso poderia dificultar o acesso da Companhia ao mercado de capitais e ao financiamento das suas operações no futuro, em termos aceitáveis ou absolutos. Qualquer desses acontecimentos poderá afetar adversamente a Companhia e o valor de mercado de suas ações.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado acionário e a economia do Brasil, tais como: oscilações nas cotações de valores mobiliários de companhias abertas, falta de disponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Recentemente, o mundo tem sido afetado por uma pandemia (COVID-19) que tem provocado impactos econômicos negativos globais, os quais a Companhia ainda não conseguiu quantificar. Como resultado da pandemia, acredita-se que o poder aquisitivo da população brasileira reduzirá, o que poderá provocar uma redução relevante no consumo e investimentos, o que poderá impactar o volume de vendas da Companhia. Além disso, as instituições financeiras podem não estar dispostas a renovar, estender ou conceder novas linhas de crédito em condições economicamente favoráveis, ou até mesmo serem incapazes ou não estarem dispostas a honrar seus compromissos. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá prejudicar a negociação das ações da Companhia, além de dificultar o acesso da Companhia ao mercado de capitais e ao financiamento das suas operações no futuro, em termos aceitáveis ou absolutos.

A inflação e as medidas governamentais para combatê-la poderão contribuir para a incerteza econômica no Brasil, o que poderá vir a causar um efeito adverso nas atividades da Companhia e no preço de mercado de suas ações.

No passado, o Brasil registrou índices de inflação extremamente altos. A inflação e algumas medidas tomadas pelo governo brasileiro no intuito de controlá-la, combinada com a especulação sobre eventuais medidas governamentais a serem adotadas, tiveram efeito negativo significativo sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro.

De acordo com o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), as taxas de inflação no Brasil foram de 2,95%, 3,75%, 4,31% e 0,10% em 2017, 2018, 2019 e para o período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020, respectivamente. Já com base no Índice Nacional de Custo de Construção (INCC) que mede a variação do custo dos insumos utilizados em construções habitacionais, as taxas de inflação foram 4,25%, 3,84%, 4,15% e 1,74% em 2017, 2018, 2019 e para o período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020, respectivamente.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros e aumento dos depósitos compulsórios realizados pelas instituições financeiras, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o poder aquisitivo da população, que resulta na desaceleração no nível de atividade econômica e, conseqüentemente, na diminuição da demanda pelas unidades residenciais da Companhia, o que impacta adversamente o resultado de suas vendas líquidas.

Futuras medidas do governo brasileiro, inclusive redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e no mercado de títulos e valores mobiliários para ajustar ou fixar o valor do Real, poderão desencadear aumento de inflação. Eventual cenário de inflação elevada no futuro pode vir a resultar em (i) efeitos adversos na estrutura de custos da Companhia, na medida em que o aumento de alguns dos seus custos e despesas (considerando o ajuste nos preços dos insumos e mão-de-obra para construção, bem como a variação dos preços dos terrenos e que os fornecedores e prestadores de serviços, de modo geral, tentam reajustar seus preços para refletir a inflação brasileira) talvez não consigam ser repassados aos clientes, o que pode, em consequência, reduzir as margens operacionais e lucro líquido da Companhia; (ii) aumento do valor das parcelas devidas por clientes da Companhia, podendo gerar um aumento de inadimplência, comprometendo o seu fluxo de caixa; (iii) redução do poder de compra da população, o que pode afetar negativamente a demanda por imóveis; e (iv) elevação na taxa de juros interna, o que, por conseguinte, elevaria os custos do serviço com dívidas expressas em reais da Companhia, acarretando lucro líquido menor.

A elevação da inflação e seu efeito sobre a taxa de juros interna pode, ademais, acarretar aumento na volatilidade e redução da liquidez nos mercados internos de capitais e de crédito, o que afetaria a capacidade da Companhia de refinanciar seu endividamento e, além disso, afetaria negativamente a liquidez e o valor de mercado das ações da Companhia.

O governo federal exerce influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, podem ter um efeito adverso sobre a Companhia.

Os negócios, condição financeira e resultados da Companhia dependem, substancialmente, da economia brasileira, que, em sua história, já passou por frequentes e, ocasionalmente, drásticas intervenções do governo federal e por ciclos econômicos voláteis.

O governo federal poderá intervir na economia brasileira e realizar modificações significativas em suas políticas e normas monetárias, creditícias, tarifárias, fiscais e outras de modo a influenciar a economia brasileira. As medidas tomadas pelo governo federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, implicaram, no passado, em controles de preços e salários, desvalorização do Real, bloqueio ao acesso a contas bancárias, controles sobre remessas de fundos para o exterior, intervenção do Banco Central para afetar as taxas básicas de juros, entre outras. A Companhia não tem controle sobre quais medidas ou políticas o governo federal poderá adotar no futuro, e pode não prevêê-las. A Companhia poderá vir a ser negativamente afetada por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- variação cambial;
- expansão ou contração da economia brasileira e/ou internacional, conforme medida pelas taxas de crescimento do produto interno bruto;
- inflação;
- taxas de juros;
- flutuações nas taxas de câmbio;
- reduções salariais e dos níveis econômicos;
- aumento do desemprego;
- políticas cambiais, monetária e fiscal;
- mudanças nas leis fiscais e tributárias;
- racionamento de água e energia;

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; e
- outros fatores políticos, sociais, diplomáticos e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza em relação à implementação de mudanças por parte do governo brasileiro e às diretrizes da política econômica pode criar instabilidade na economia brasileira e contribuir para a desconfiança dos agentes financeiros, aumentando a volatilidade no mercado de capitais brasileiro, bem como no preço dos títulos de emissores brasileiros. Como exemplo, de 2013 a 2016, a deterioração dos resultados fiscais dos governos federal, estadual e municipal causaram um aumento sem precedentes nos valores da dívida bruta, bem como da relação desse indicador em relação ao produto interno bruto, inclusive levando o Brasil à perda do grau de investimento na avaliação das agências classificadoras de risco, reduzindo o fluxo de capitais estrangeiros para o país e contribuindo para um menor nível de atividade econômica.

A Companhia pode não prever quais políticas fiscais, monetárias, previdenciárias e outras políticas serão adotadas no futuro pelo governo, ou se essas políticas resultarão em consequências adversas para a economia brasileira e para a Companhia.

A instabilidade política e econômica pode afetar adversamente a Companhia.

O ambiente político e econômico do Brasil historicamente influenciou, e continua a influenciar, o desempenho da economia do país, com a desaceleração do crescimento do produto interno bruto e efeitos em fatores de oferta (níveis de investimentos, aumento e uso de tecnologias na produção entre outros) e de demanda (níveis de emprego, renda, entre outros).

Os mercados brasileiros têm registrado um aumento de volatilidade devido às incertezas decorrentes de investigações em andamento conduzidas pela Polícia Federal brasileira e pelo Ministério Público Federal, dentre as quais, a “Operação Lava Jato”. Tais investigações têm impactado a economia e o ambiente político do país. Alguns membros do Governo Federal brasileiro e do Poder Legislativo, bem como executivos de grandes companhias públicas e privadas, estão enfrentando acusações de corrupção por, supostamente, terem aceitado subornos por meio de propinas em contratos concedidos pelo governo a companhias de infraestrutura, petróleo e gás, e construção, dentre outras. Os valores destas propinas supostamente financiaram campanhas de partidos políticos e não foram contabilizadas ou divulgadas publicamente, servindo para promover o enriquecimento pessoal dos beneficiários do esquema de corrupção. Como resultado, vários políticos, incluindo membros do Congresso Nacional e executivos de grandes companhias públicas e privadas brasileiras, renunciaram a seus cargos e/ou foram presos, sendo que outras pessoas ainda estão sendo investigadas por alegações de conduta antiética e ilegal, identificadas durante tais investigações.

O resultado das investigações em curso é incerto, mas já houve impacto negativo na reputação das empresas envolvidas, bem como na economia brasileira. A Companhia não pode prever se as investigações resultarão em mais instabilidade política e econômica ou se haverá novas alegações contra funcionários do governo no futuro. Além disso, a Companhia não pode prever o resultado dessas investigações, nem seus efeitos sobre a economia brasileira, sobre o mercado acionário brasileiro e/ou sobre os negócios da Companhia. Os resultados dos casos de conduta antiética tem afetado e podem continuar a afetar a Companhia e o preço de suas ações. A Companhia não pode garantir que as investigações em curso não contribuirão para aumentar a instabilidade política e econômica do país e que novas alegações envolvendo autoridades governamentais e dirigentes de grandes corporações não surgirão no futuro.

Ademais, a incerteza sobre se o governo brasileiro vai conseguir promulgar as reformas econômicas, relativas às políticas monetária, fiscal e previdenciária e reformas administrativas, necessárias para conter a deterioração das contas públicas e da economia pode levar a um declínio da confiança dos investidores e do público em geral, resultando na desaceleração da economia e

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

no aumento da volatilidade dos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. Qualquer dificuldade do governo federal em conseguir maioria no Congresso Nacional poderia resultar em impasse no legislativo, agitação política e manifestações massivas e / ou greves que poderiam afetar adversamente as operações da Companhia. A Companhia não pode garantir que as investigações em curso não contribuirão para aumentar a instabilidade política e econômica do país e que novas alegações envolvendo autoridades governamentais e dirigentes de grandes corporações não surgirão no futuro. Incertezas relacionadas à implementação, pelo novo governo, de mudanças relacionadas a políticas monetárias, de previdência social e reformas tributárias, bem como à legislação aplicável, pode contribuir para a instabilidade econômica. Estas incertezas e novas medidas podem aumentar a volatilidade do mercado de capitais no Brasil.

O Presidente do Brasil tem poder para determinar políticas e expedir atos governamentais relativos à condução da economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro das empresas, incluindo os da Companhia. A Companhia não pode prever quais políticas o Presidente irá adotar, muito menos se tais políticas ou mudanças nas políticas atuais poderão ter um efeito adverso sobre a Companhia ou sobre a economia brasileira. Além disso, durante a campanha presidencial, o ministro da economia Paulo Guedes propôs uma reforma tributária que, se aprovada, poderia aumentar as despesas da Companhia e, conseqüentemente afetá-la adversamente. Ademais, os atritos recentes entre o novo governo e o congresso brasileiro tem criado incertezas em relação às reformas propostas, o que pode contribuir para a instabilidade da economia brasileira. Estas incertezas e novas medidas podem aumentar a volatilidade do mercado de capitais no Brasil.

Flutuações da taxa de juros poderão ocasionar efeitos adversos sobre os negócios da Companhia, inclusive aumentando o custo de suas dívidas e o custo de financiamento de seus clientes, o que pode diminuir a demanda e afetar negativamente a Companhia.

O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária (“COPOM”), estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no país e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas.

O Banco Central do Brasil estabelece a meta da taxa básica de juros para o sistema financeiro brasileiro tomando por referência, entre outros, o nível de crescimento econômico da economia brasileira, o nível de inflação e outros indicadores econômicos. As taxas de juros têm flutuado de maneira significativa na última década. Por exemplo, a taxa de juros oficial no Brasil no final de 2006 foi de 13,25%, recuando para 7,25% em 2012, avançando para 13,65% em 2016 e fechando a 4,5% em 2019, conforme estabelecido pelo COPOM. No exercício social corrente houve nova redução da taxa, para 2,00%, menor nível da história.

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, além de estimular a poupança e desestimular o consumo, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, conseqüentemente, os negócios da Companhia. Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao país, podendo, inclusive, afetar as atividades da Companhia.

A variação na taxa de juros poderá afetar o custo de financiamento à produção da Companhia e, desta forma, impactar nos custos de construção de seus projetos e também as demais dívidas que

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

a Companhia possui ou poderá vir a contratar. Ademais, a Companhia e suas controladas estão expostas ao risco de taxas de juros a receber de clientes que incluem INCC e IGP-M.

Redução de investimentos estrangeiros no Brasil pode impactar negativamente a Companhia.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e as atuais desacelerações das economias europeias, chinesa e americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, incluindo a Companhia.

Uma crise econômica global poderá afetar de maneira adversa o crescimento econômico do Brasil ou limitar o acesso da Companhia ao mercado financeiro e, conseqüentemente, prejudicar seus negócios e condição financeira.

Uma possível crise econômica global e sua conseqüente instabilidade no sistema financeiro mundial podem afetar negativamente o crescimento econômico do Brasil, reduzindo a liquidez e a disponibilidade de crédito para o financiamento da continuidade e expansão dos negócios em todo o mundo. Como resultado, a capacidade de acesso da Companhia aos mercados de capitais ou de empréstimos poderá sofrer restrições em um momento no qual desejaria ou precisaria acessar tais mercados, o que prejudicaria sua capacidade de reação face a condições econômicas e comerciais adversas. Uma crise econômica global poderá afetar os atuais credores da Companhia, seus clientes ou a capacidade de seus fornecedores cumprirem pontualmente com entregas pactuadas, fazendo com que eles venham a inadimplir suas obrigações junto à Companhia, além de prejudicar a demanda pelos serviços da Companhia e sua capacidade de financiar seu crescimento futuro.

Adicionalmente, acontecimentos em outros países, principalmente nos Estados Unidos, China ou nos países da União Europeia ou de economia emergente, podem afetar a atratividade do Brasil para investidores estrangeiros. A percepção de riscos nesses outros países, sobretudo em países de economia emergente, pode prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, o que poderia afetar negativamente a Companhia.

O surto de doenças transmissíveis no Brasil e/ou em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira, e qualquer surto de tais doenças no Brasil pode afetar adversamente as operações da Companhia.

Surto de doenças transmissíveis em escala global, como o recente surto do vírus COVID-19, conhecido como novo coronavírus, têm levado autoridades públicas e agentes privados em diversos países do mundo a adotar uma série de medidas voltadas à contenção do surto, que podem incluir, restrições à circulação de bens e pessoas nacional ou internacionalmente, quarentena de pessoas que transitaram por áreas de maior risco, cancelamento ou adiamento de eventos públicos, suspensão de operações comerciais, fechamento de estabelecimentos abertos ao público, entre outras medidas mais ou menos severas, e essas medidas podem permanecer em vigor por um período significativo de tempo. Essas políticas influenciaram o comportamento da população em geral, resultando na acentuada queda ou até mesmo na paralisação das atividades de empresas de diversos setores.

Tais medidas podem impactar as operações das empresas e o consumo das famílias, e por conseqüência afetar as decisões de investimento e poupança, resultando em maior volatilidade nos mercados de capitais globais, além da potencial desaceleração do crescimento da economia

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

brasileira. Estes fatores podem afetar adversamente e de forma relevante a Companhia e os resultados de suas operações, bem como a cotação de seus valores mobiliários.

Inexistem eventos recentes comparáveis que possam nos fornecer orientação quanto ao efeito da disseminação do COVID-19 e de uma pandemia global. Dessa forma, como resultado, o impacto final do surto do COVID-19 ou de uma epidemia de saúde semelhante é altamente incerto e sujeito a alterações. Ainda, cabe destacar que qualquer surto de doença que afete o comportamento das pessoas, como o coronavírus, pode ter impacto adverso relevante nos mercados, principalmente no mercado acionário. As ações de emissão da Companhia, e toda a classe de ativos similares que compõem o mercado de capitais global, podem apresentar uma maior volatilidade resultando em pressão negativa na economia mundial e, conseqüentemente, nos negócios da Companhia e no preço das ações de sua emissão.

Adicionalmente, as medidas restritivas mencionadas acima, aliadas às incertezas provocadas pelo surto do COVID-19, tiveram um impacto adverso na economia e no mercado de capitais global, incluindo no Brasil, inclusive causando oito paralisações (*circuit-breakers*) das negociações na B3 durante o mês de março de 2020. A cotação da maioria dos ativos negociados na B3, incluindo a cotação das ações de nossa emissão, foi adversamente afetada em razão do surto do COVID-19. Impactos semelhantes aos descritos acima podem voltar a ocorrer, provocando a oscilação dos ativos negociados na B3.

Qualquer mudança relevante nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos mundiais pode diminuir o interesse de investidores nacionais e estrangeiros em valores mobiliários de emissores brasileiros, incluindo os valores mobiliários de emissão da Companhia, o que pode afetar adversamente o preço de mercado de tais valores mobiliários e também pode dificultar o acesso ao mercado de capitais e financiamento das operações da Companhia no futuro em termos aceitáveis.

A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira, bem como a negociação dos valores mobiliários da Companhia.

A depreciação do Real frente ao Dólar pode afetar adversamente a economia como um todo, a demanda pelos imóveis indiretamente, por uma possível criação de pressões inflacionárias, e aumento no custo de algumas matérias primas, principalmente *commodities*, a exemplo do alumínio. Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira tem sofrido flutuações significativas com relação ao Dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. Por exemplo, no período de 2000-2002, o Real desvalorizou 49% frente ao Dólar. No período de 2003-2007 o Real valorizou 100% frente ao Dólar. Em 2008, em decorrência do agravamento da crise econômica mundial, o Real se desvalorizou 25% frente ao Dólar, fechando em R\$2,356 por US\$1,00 em 31 de dezembro de 2008. No período de 2009-2010, a moeda brasileira teve valorização de 41% frente ao Dólar. Em 31 de dezembro de 2010, a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar era de R\$1,6704 por US\$1,00. No período de 2011-2012 houve uma desvalorização de 18%, fechando em R\$2,05 por US\$1,00 em 31 de dezembro de 2012. Em 2013 e em 2014 o dólar sofreu novas apreciações frente ao Real, fechando com apreciações de 14% e 15%, cotados a R\$ 2,34 e R\$ 2,68 por US\$ 1,00, respectivamente. Pelas incertezas com relação ao atual cenário econômico e político brasileiro, o Real continuou pressionado, depreciando ainda mais frente ao Dólar e fechando o ano de 2018 em R\$ 3,87 por US\$ 1,00. Em 2019 e no exercício social corrente, o Dólar apreciou significativamente em relação ao Real, parcialmente em razão da pandemia da COVID-19, que impactou as perspectivas de crescimento da economia em todo o mundo. No fechamento do mês de junho/2020, o dólar era negociado a R\$5,48 por US\$1,00. Não se pode

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

garantir que o Real não sofrerá depreciação ou apreciação em relação ao Dólar novamente.

A desvalorização do real pode criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil e acarretar aumentos das taxas de juros, podendo afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo e os resultados da Companhia, por conta da retração no consumo e do aumento dos seus custos. Por outro lado, a valorização do real pode levar à deterioração das contas correntes do país e da balança de pagamentos, bem como a um enfraquecimento no crescimento do produto interno bruto gerado pela exportação. A Companhia não exerce quaisquer influências sobre a política cambial adotada no Brasil e nem dispõe da capacidade de prevê-la. A Companhia poderá ser afetada negativamente por mudanças nas políticas cambiais.

Qualquer degradação da classificação de crédito do Brasil (rating) pode afetar negativamente o preço das nossas ações ordinárias.

A Companhia pode ser adversamente afetados pela percepção dos investidores quanto aos riscos relacionados à classificação de crédito da dívida soberana do Brasil. As agências de classificação avaliam regularmente o Brasil e suas classificações soberanas, que se baseiam em uma série de fatores, incluindo tendências macroeconômicas, condições fiscais e orçamentárias, métricas de cálculos de dívida e a perspectiva de mudanças em qualquer desses fatores.

Em setembro de 2015, a Standard & Poor's iniciou a revisão da nota de risco de crédito soberano do Brasil, rebaixando-a para um grau abaixo do denominado grau de investimento e, desde então, o Brasil vem sofrendo sucessivos cortes em sua nota pelas três principais agências de classificação de risco no mundo. Após o rebaixamento feito em 30 de setembro de 2015, a Standard & Poor's reduziu novamente a nota de risco de crédito do Brasil de BB+ para BB e, mais recentemente, em 11 de janeiro de 2018, rebaixou a nota de risco de crédito soberano do Brasil de BB para BB- com perspectiva estável, citando o atraso na aprovação de medidas fiscais que reequilibrem as contas públicas. Em fevereiro de 2016, a Moody's rebaixou a nota de risco de crédito do Brasil para um grau abaixo do grau de investimento, para Ba2, com uma perspectiva negativa, alterada em abril de 2018 para uma perspectiva estável. Em fevereiro de 2018, a Fitch rebaixou a nota de risco de crédito soberano do Brasil para BB negativo, nota essa que foi reafirmada em agosto de 2018, com uma perspectiva estável, citando as fraquezas estruturais nas finanças públicas, alto endividamento do governo, fracas perspectivas de crescimento, ambiente político e questões relacionadas à corrupção. A Fitch também rebaixou o rating de crédito soberano do Brasil para BB - com perspectiva negativa em maio de 2020, citando a deterioração dos cenários econômico e fiscal brasileiro e de riscos de piora para ambas dimensões, diante da renovada incerteza política, além das incertezas sobre a duração e intensidade da pandemia de COVID-19.

A classificação de crédito soberana do Brasil atualmente é avaliada abaixo do grau de investimento pelas três principais agências de rating acima mencionadas. Consequentemente, os preços dos títulos emitidos por empresas brasileiras foram afetados negativamente. A continuação ou o agravamento da atual recessão brasileira e a contínua incerteza política, entre outros fatores, podem levar a novos rebaixamentos. Qualquer nova degradação das classificações de crédito soberano do Brasil poderia aumentar a percepção de risco dos investidores e, como resultado, afetar negativamente o preço dos valores mobiliários de emissão da Companhia.

4.2 - Descrição Dos Principais Riscos de Mercado

Além dos riscos descritos no item 4.1 deste Formulário de Referência, as incertezas econômicas e políticas que podem vir a prejudicar o comportamento de compra dos clientes, os custos de construção, a disponibilidade de mão-de-obra e matéria-prima e demais fatores que afetam a decisão da Companhia de lançar novos empreendimentos e o setor imobiliário em geral expõe a Companhia aos seguintes riscos de mercado:

Riscos de Taxa de Juros

Dentre os riscos de mercado que podem impactar seu setor de atuação, a Companhia pode ser adversamente afetada pelo risco de taxa de juros. As variações de taxas de juros impactam a venda de imóveis, as despesas de juros incorridas com instrumentos de dívida remuneradas a taxas de juros variáveis, os contratos de compra e venda indexados a taxas de juros variáveis e os juros gerados dos saldos de caixa e saldo de investimentos financeiros da Companhia. Adicionalmente, os impactos do COVID-19 na economia global podem levar a oscilações de taxas de juros cobradas pelas instituições financeiras impactando dívidas existentes e/ou criando a necessidade de adquirir novos passivos financeiros.

A Companhia em 30 de junho de 2020 possuía R\$ 30,0 milhões de dívida indexada à taxa de certificado de depósito interbancário (“CDI”) e R\$ 322,4 milhões indexada à Taxa Referencial (“TR”). A variação destas taxas de juros no tempo pode aumentar significativamente as despesas financeiras da Companhia afetando negativamente seus resultados.

Considerando os saldos em 30 de junho de 2020, segue abaixo uma análise de sensibilidade do impacto nas despesas financeiras da Companhia perante variações das taxas de juros (considerando juros compostos; não estão considerados efeitos positivos de aumento da receita financeira de eventuais aplicações financeiras da Companhia):

Dívida indexada ao CDI:

- Aumento de 1,0 ponto percentual na taxa de juros do CDI: aumento de R\$ 0,3 milhões de despesa financeira em 12 meses.
- Aumento de 5,0 pontos percentuais na taxa de juros do CDI: aumento de R\$ 1,5 milhões de despesa financeira em 12 meses.

Dívida indexada à TR:

- Aumento de 1,0 ponto percentual na taxa de juros da TR: aumento de R\$ 3,2 milhões de despesa financeira em 12 meses.
- Aumento de 5,0 pontos percentuais na taxa de juros da TR: aumento de R\$ 16,5 milhões de despesa financeira em 12 meses.

Risco de Liquidez

Dependendo da performance operacional da Companhia e da capacidade de obter novos financiamentos, a Companhia corre risco de não ter liquidez para honrar suas obrigações assumidas, entre elas a amortização de seus empréstimos e financiamentos. Adicionalmente, os impactos do COVID-19 na economia global podem acarretar oscilações de taxas de juros cobradas pelas instituições financeiras impactando dívidas existentes e/ou a necessidade de adquirir novos passivos financeiros. A tabela abaixo apresenta um sumário do perfil de vencimento dos passivos financeiros da Companhia com base em pagamentos não descontados e previstos em contrato:

Data Base 30/06/2020 (valores em R\$)

4.2 - Descrição Dos Principais Riscos de Mercado

Vencimento	2020	2021	2022	2023	Acima de 2023	TOTAL
Financiamentos	-			39.296.000	283.101.000	322.397.000
Outros débitos (CRI)	30.035.000,00	-	-	-	-	30.035.000,00
	-		-			
	30.035.000,00			39.296.000	283.101.000	352.432.000,00

4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes

Para os fins deste item 4.3, foram considerados como individualmente relevantes processos em que a Companhia e suas controladas figuram como parte e que (i) possam vir a impactar de forma significativa o patrimônio ou os negócios da Companhia, ou (ii) individualmente possam vir a impactar negativamente a imagem da Companhia.

(i) Trabalhistas

Em 30 de junho de 2020, não foram considerados como individualmente relevantes processos de natureza trabalhista em que a Companhia e suas controladas figuram como parte e que (i) possam vir a impactar de forma significativa o patrimônio ou os negócios da Companhia, ou (ii) individualmente possam vir a impactar negativamente a imagem da Companhia.

(ii) Tributários

Em 30 de junho de 2020, não foram considerados como individualmente relevantes processos de natureza tributária em que a Companhia e suas controladas figuram como parte e que (i) possam vir a impactar de forma significativa o patrimônio ou os negócios da Companhia, ou (ii) individualmente possam vir a impactar negativamente a imagem da Companhia.

(iii) Cíveis

Em 30 de junho de 2020, a Companhia figurava como ré nos processos judiciais de natureza cível não sigilosos, individualmente relevantes, abaixo descritos. Para informações sobre os processos de natureza cível, dos quais a Companhia era parte em tal data, e que possam ser considerados relevantes em conjunto, vide item 4.6 abaixo.

Processo nº 1063592-02.2017.8.26.0100	
Juízo	11ª Vara de Cível de São Paulo
Instância	2ª instância - TJ
Data de instauração	30/06/2017
Partes no processo	Ministério Público do Estado de São Paulo (Autor) Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações (Réu) Plano & Plano Construções e Participação Ltda. (Réu)
Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 544.785,46
Principais fatos	Trata-se de alegação de lesão ao consumidor, mediante inclusão das seguintes cláusulas abusivas nas promessas de compra e venda de unidades autônomas das rés: (i) previsão de perda de até 90% dos valores pagos em caso de rescisão da venda; (ii) disposição transferindo ao consumidor a obrigação de pagar despesas condominiais e demais encargos antes da entrega das chaves e imissão na posse do imóvel; (iii) cobrança da taxa SATI de assessoria técnica imobiliária Houve condenação em 1ª instância para declarar ineficazes tais cláusulas, obrigando as rés a não incluí-las nos contratos, além de dever restituir integralmente a todos os consumidores os valores pagos indevidamente devido às cláusulas abusivas. Em sede de apelação, o Tribunal de Justiça de São Paulo manteve a decisão em seus principais termos. Foi intentado recurso especial pelas rés, que foi inadmitido. Atualmente aguarda-se

4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes

	juízo de agravo interno da decisão que inadmitiu o recurso especial.
Chance de perda	Provável
Análise do impacto em caso de perda/ Razões da relevância do processo para a Companhia	Tendo em vista tratar-se de direito individual homogêneo, a eventual condenação da Companhia transitada em julgado permitirá àqueles que adquiriram unidades durante o período em que a cláusula dos contratos esteve vigente, ajuizarem ações de execução individuais. A Companhia entende que em razão disso, o impacto econômico é de difícil mensuração. As cláusulas consideradas abusivas já pararam de ser aplicadas e estão atualmente em conformidade com a Lei 13.786/18.
Valor Provisionado	A Companhia não provisionou valores para esta contingência.

(iv) Outros

Em 30 de junho de 2020, não há outros processos judiciais e/ou administrativos em que a Companhia e suas controladas figuram como parte que foram considerados como individualmente relevantes e que (i) possam vir a impactar de forma significativa o patrimônio ou os negócios da Companhia, ou (ii) individualmente possam vir a impactar negativamente a imagem da Companhia.

4.3.1 Indicar o valor total provisionado, se houver, dos processos descritos no item 4.3

Em 30 de junho de 2020, o valor total provisionado para os processos judiciais, administrativos ou arbitrais da Companhia totalizam R\$1,1 milhões.

4.4 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos Cujas Partes Contrárias Sejam Administradores, Ex-administradores, Controladores, Ex-controladores ou Investidores

Não aplicável, dado que não existem processos judiciais, administrativos ou arbitrais não sigilosos em que a Companhia ou suas controladas sejam partes e cujas partes contrárias sejam administradores, ex-administradores, controladores, ex-controladores ou investidores da Companhia.

4.4.1 - Valor total provisionado dos processos descritos no item 4.4

Tendo em vista que inexistem processos relevantes descritos no item 4.4 acima, este item não é aplicável.

4.5 - Processos Sigilosos Relevantes

Não aplicável, dado que não existem processos relevantes que tramitam em segredo de justiça em que a Companhia ou suas controladas sejam partes.

Para os fins deste item 4.5, foram considerados como individualmente relevantes processos em que a Companhia e suas controladas figuram como parte e que (i) possam vir a impactar de forma significativa o patrimônio ou os negócios da Companhia, ou (ii) individualmente possam vir a impactar negativamente a imagem da Companhia.

4.6 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Repetitivos ou Conexos, Não Sigilosos E Relevantes em Conjunto

Não aplicável, dado que não existem processos judiciais, administrativos ou arbitrais repetitivos ou conexos, não sigilosos e relevantes em conjunto para os negócios da Companhia.

Para os fins deste item 4.6, foram considerados como relevantes em conjunto processos em que a Companhia e suas controladas figuram como parte e que (i) possam vir a impactar de forma significativa o patrimônio ou os negócios da Companhia, ou (ii) conjuntamente possam vir a impactar negativamente a imagem da Companhia.

4.7 - Outras Contingências Relevantes

Inquérito Policial 090/14	
Juízo	4ª Delegacia de Investigações sobre Crimes de Lavagem ou Ocultação de Bens e Valores
Instância	N/A – procedimento administrativo
Data de instauração	2014
Partes no processo	Luis Alexandro Cardoso de Magalhães, Eduardo Horle Barcellos, Carlos Augusto Di Lallo do Amaral, Ronilson Bezerra Rodrigues e Amilcar José Caçado Lemos (indiciados). Nenhuma de tais partes é vinculada à Companhia.
Valores, bens ou direitos envolvidos	N/A
Principais fatos	<p>Trata-se investigação referente à prática de concussão pelo agente público Luis Alexandre Cardoso, por cobrança de vantagens indevidas ao recolher o ISS de 410 empreendimentos imobiliários. O inquérito busca investigar o possível envolvimento da pessoa jurídica Plano Aroeira Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Plano Aroeira Empreendimentos”) em ato lesivo à administração pública (corrupção) e outros.</p> <p>O agente público Luis Alexandre Cardoso confessou a prática, imputando os demais indiciados como seus coautores.</p> <p>Foram ouvidos representantes da Plano Aroeira Empreendimentos, que apresentaram esclarecimentos à Autoridade Policial. O inquérito foi concluído, tendo sido relatado pelo Delegado com o indiciamento de: (i) Luis Alexandro Cardoso de Magalhães, (ii) Eduardo Horle Barcellos, (iii) Carlos Augusto Di Lallo do Amaral, (iv) Ronilson Bezerra Rodrigues e (v) Amilcar José Caçado Lemos.</p> <p>Ainda não houve o oferecimento de denúncia pelo Ministério Público.</p> <p>Os mesmos fatos também foram objeto de investigação pela Promotoria de Justiça do Patrimônio Público e social nos autos do inquérito civil nº 14.0695.0000437/2014-9, atualmente arquivado a pedido do Promotor responsável que entendeu não haver elementos que pudessem indicar prática de corrupção por representantes da Plano Aroeira Empreendimentos.</p>
Chance de perda	N/A

4.7 - Outras Contingências Relevantes

Análise do impacto em caso de perda/ Razões da relevância do processo para a Companhia	Com base nas conclusões do inquérito policial, não há risco iminente aos representantes da Plano Aroeira Empreendimentos. Contudo, o procedimento criminal ainda está pendente de oferecimento de denúncia pelo Ministério Público, que tem a prerrogativa de requerer a continuidade das investigações, em que pese o entendimento da autoridade policial de que não houve prática delitiva pelos representantes da Plano Aroeira Empreendimentos.
Valor Provisionado	N/A

Inquérito Civil nº 43.0482.0000274/2018-1	
Órgão competente	Ministério Público do Estado de São Paulo – 1º Promotoria de Justiça do Meio Ambiente da Capital
Data de instauração	24 de julho de 2018
Investigado	Plano & Plano
Valores, bens ou direitos envolvidos	N/A
Principais fatos	<p>Inquérito Civil instaurado pelo Ministério Público do Estado de São Paulo para apurar a regularidade da construção de edifício habitacional na Rua Iososuke Okaue nº 463, Bairro de Itaquera, na cidade de São Paulo, pela Plano & Plano, em razão de suposta insuficiência das medidas compensatórias exigidas pelo órgão ambiental pela supressão de vegetação e aterramentos de nascentes.</p> <p>Em resposta, a Companhia apresentou manifestação demonstrando a regularidade ambiental do empreendimento, consistente na emissão de certificação do GRAPROHAB e das competentes autorizações para supressão de vegetação. Em 25/07/2017, durante a implantação do empreendimento, a Plano & Plano firmou o Termo de Compromisso Ambiental nº 410/2016 com a Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente de São Paulo (“SVMA”), dispondo sobre as medidas compensatórias decorrentes da autorização de corte de árvores exóticas e nativas.</p> <p>Todavia, baseado em opinião emitida pelo Centro de Apoio à Execução (CAEX), o Ministério Público entendeu que o quantitativo de mudas estabelecido pelo órgão ambiental competente como compensação pelos cortes arbóreos foi insuficiente, não obstante estivesse de acordo com o Decreto nº 53.889/2013. Assim, foi recomendada a assinatura de Termo de</p>

4.7 - Outras Contingências Relevantes

	<p>Ajustamento de Conduta (“TAC”). Até a presente data, não há TAC firmado.</p> <p>Em 11/05/2020, a Plano & Plano encaminhou projeto de compensação ao Ministério Público, prevendo o plantio adicional de 562 mudas. Até a presente data, o Ministério Público não se manifestou a respeito da proposta compensatória apresentada pela Companhia. De qualquer forma, estima-se que os valores envolvidos não sejam superiores a R\$100 mil reais.</p>
Chance de perda	N/A
Análise do impacto em caso de perda/ Razões da relevância do processo para a Companhia	O Inquérito Civil poderá resultar na assinatura do TAC, se a Plano & Plano concordar, prevendo obrigações adicionais àquelas impostas pelo órgão ambiental durante a instalação do empreendimento ou resultar na propositura de ação civil pública pelo Ministério Público, caso entenda-se pela necessidade de medidas compensatórias adicionais e o TAC não seja firmado entre as partes.
Valor Provisionado	N/A

4.8 - Regras do País de Origem e do País em Que os Valores Mobiliários Estão Custodiados

Não aplicável, dado que a Companhia é um emissor nacional e com valores mobiliários custodiados no Brasil.

5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos

- a) Se o emissor possui uma política formalizada de gerenciamento de riscos, destacando, em caso afirmativo, o órgão que a aprovou e a data de sua aprovação, e, em caso negativo, as razões pelas quais o emissor não adotou uma política**

A Companhia possui uma política de gerenciamento de riscos (“Política de Gerenciamento de Riscos”) que abrange todos os processos, áreas e empregados da Companhia, e contém diretrizes em relação ao processo gerenciamento de riscos, a tipologia dos riscos a que a Companhia está exposta, o processo de comunicação, priorização, tratamento, consulta, monitoramento e análise relativo à gestão dos riscos.

A Política de Gerenciamento de Riscos foi elaborada de acordo com as diretrizes da Companhia e tem como fundamento nas melhores práticas de mercado e no Regulamento do Novo Mercado e as normas emanadas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

A última versão da política foi aprovada pelo Conselho de Administração em 21 de agosto de 2020 e é aplicável para todos os órgãos da administração e departamentos da Companhia. Referida política encontra-se disponível no site de Relações com Investidores da Companhia (www.planoeflanori.com.br), na seção “Governança Corporativa”.

- b) Os objetivos e estratégias da política de gerenciamento de riscos, quando houver, incluindo:**

A Política de Gerenciamento de Riscos tem por objetivo estabelecer os princípios, diretrizes e responsabilidades a serem observados no processo de gerenciamento de riscos da Companhia e de suas controladas, de forma a possibilitar a identificação, avaliação e tratamento dos riscos para a perpetuidade dos negócios da Companhia.

(i) os riscos para os quais se busca proteção

A Companhia categoriza seus riscos da seguinte maneira:

- Riscos Estratégicos;
- Riscos Financeiros: de mercado, de crédito e de liquidez;
- Riscos Operacionais;
- Riscos de *Compliance*;
- Riscos Reputacionais.

(ii) os instrumentos utilizados para proteção

A definição dos critérios para gestão de riscos analisa o contexto interno, que envolve a estrutura organizacional, processos, responsabilidades, sistemas de informação e relações internas, assim como o contexto externo, envolvendo a análise do ambiente cultural, legal, social, político, financeiro, tecnológico e econômico.

A avaliação de riscos é um processo que serve como base e auxilia na tomada de decisão, identificando riscos prioritários, que necessitam de tratamento e gestão. Os riscos são avaliados e classificados de acordo com o impacto do risco, sendo eles: baixo, médio, alto e severo. Quanto à vulnerabilidade (probabilidade de ocorrência), os riscos também são classificados em quatro

5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos

diferentes graus, de acordo com o seguinte critério: baixo, médio, alto e severo.

Após serem classificados, os riscos são monitorados pela área de Governança, Riscos e *Compliance* e reportados à Diretoria Executiva.

Os riscos podem ser aceitos, conforme deliberação da Diretoria Executiva, não implicando na necessidade de adequação, de processos e controles. Quando os riscos não são aceitos, é estabelecida a obrigação de adequar os processos e controles para sua mitigação.

A estratégia de mitigação e controle dos riscos operacionais é discutida em reunião dos membros da área de Governança, Riscos e *Compliance* e do Comitê de Auditoria.

Os riscos são reavaliados anualmente independente da classificação de impacto e grau de maturidade de controles estabelecidos.

A Companhia está completamente comprometida com o gerenciamento dos riscos inerentes à sua atividade. A Companhia acredita que o gerenciamento efetivo destes riscos auxilia na preservação e desenvolvimento de seus valores e ativos, além de proteger a sua reputação. Tal gerenciamento, tem por premissa a manutenção dos riscos em níveis aceitáveis, por meio da:

- (i) identificação dos principais riscos de negócios, tanto internos quanto externos, aos quais a Companhia está exposta;
- (ii) monitoramento de mudanças no cenário macroeconômico e setorial que possam influenciar as atividades da Companhia;
- (iii) quantificação dos impactos econômicos diretos e indiretos dos itens acima;
- (iv) avaliação contínua dos riscos identificados, especialmente quanto aos aspectos de probabilidade de ocorrência e impacto financeiro adverso nos negócios, de forma a permitir a priorização e tratamento de tais riscos;
- (v) análises dos riscos de mercado aos quais a Companhia está exposta e que possam afetar seus negócios, situação financeira e os resultados das suas operações de forma adversa;
- (vi) adoção de procedimentos internos de gestão de riscos, com atribuições e funções de competências hierárquicas entre diversas áreas e departamentos da Companhia com o intuito de neutralizar ou mitigar os riscos identificados; e
- (vii) difusão da cultura de gerenciamento de risco e consequente busca pelas melhores práticas de mercado.

Os riscos aos quais a Companhia está sujeita devem ser identificados, documentados e formalizados de forma estruturada para que sejam conhecidos e tratados adequadamente. A Companhia está dedicada ao desenvolvimento de suas atividades, mantendo elevados padrões de governança e transparência, administrando as operações de modo a evitar, mitigar e gerenciar impactos e riscos aos quais esteja exposta.

(iii) a estrutura organizacional de gerenciamento de riscos

Conselho de Administração

Aprova a Política de Gerenciamento de Riscos, estabelece diretrizes gerais na gestão de risco e auxilia a Diretoria e demais áreas na implementação de medidas mitigatórias dos riscos aos quais

5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos

a Companhia está exposta. Adicionalmente, tem por atribuição definir o nível de risco que a Companhia se dispõe a aceitar na condução de seus negócios, bem como, em conjunto com o Comitê de Auditoria monitorar e controlar a qualidade das demonstrações financeiras e das informações trimestrais, dos controles internos e do gerenciamento de riscos e *compliance*.

Diretoria

Responsável por adotar mecanismos para gerenciamento de riscos, seguindo as decisões tomadas nas reuniões, utilizando-se de instrumentos de controle por meio de sistemas adequados e profissionais capacitados na mensuração, análise e gestão de riscos. Cabe ainda à Diretoria avaliar ao menos anualmente a eficácia do programa de integridade/conformidade (*compliance*) e prestar contas ao Conselho de Administração sobre essa avaliação.

Comitê de Auditoria

Auxilia o Conselho de Administração no monitoramento e controle da qualidade das demonstrações financeiras e das informações trimestrais, dos controles internos, do gerenciamento de riscos e *compliance*. O coordenador do Comitê de Auditoria é o responsável por avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia relacionados a questões contábeis.

Área de Governança, Riscos e Compliance

A Companhia está estruturando a criação desta área para que possa auxiliar o Comitê de Auditoria na implementação de medidas mitigatórias dos riscos aos quais a Companhia está exposta, bem como na análise da conjuntura econômica brasileira e mundial e seus potenciais reflexos na posição financeira da Companhia. Além disso, juntamente com a administração da Companhia, esta área será responsável por analisar constantemente os riscos aos quais a Companhia está exposta e que possam afetar seus negócios, situação financeira e os resultados das suas operações de forma adversa, monitorando mudanças no cenário macroeconômico e setorial que possam influenciar suas atividades. A área deverá reportar-se diretamente aos membros do Comitê de Auditoria, provendo, sempre que necessário, todas as informações quanto à limitação da exposição da Companhia aos riscos aos quais está submetida. Deverá ter, ainda, por responsabilidade a averiguação da implantação e manutenção dos planos de ação associados aos riscos inerentes às atividades da Companhia. Além disso, será responsável pela disseminação da cultura de governança, riscos e *compliance* entre os colaboradores da Companhia, assim como responsável pela atualização, sempre que necessária, das políticas internas e do código de conduta da Companhia. Referida Área pode ser composta por consultores, colaboradores e/ou gerentes da Companhia, sendo vedada a acumulação com atividades operacionais.

Auditoria Interna

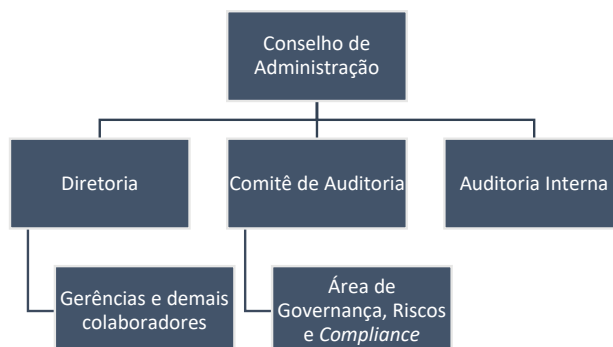
Atua de forma independente e objetiva, a Área de Auditoria Interna reporta-se ao Conselho de Administração e seus comitês de assessoramento. Tem por responsabilidade verificar a eficácia da gestão de riscos da Companhia, bem como avaliar, ao menos anualmente, a eficácia das políticas e dos sistemas de gerenciamento de riscos e controles internos, assim como prestar contas ao Conselho de Administração.

Gerências e demais colaboradores

Responsáveis por observar integralmente as ações de mitigação de riscos no dia a dia da Companhia.

5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos

Abaixo pode ser encontrado o organograma com as estruturas de reporte relacionadas ao gerenciamento de riscos:



c) A adequação da estrutura operacional e de controles internos para verificação da efetividade da política adotada

A Companhia entende que, com a implementação da estrutura organizacional descrita em sua Política de Gestão de Riscos, estão atendidas as necessidades referentes ao controle, monitoramento e gestão de riscos da Companhia, de forma que estes se mantenham dentro do nível de tolerância a riscos estabelecidos pela administração da Companhia.

5.2 - Política de Gerenciamento de Riscos de Mercado

a. se a Companhia possui uma política formalizada de gerenciamento de riscos de mercado, destacando, em caso afirmativo, o órgão que a aprovou e a data de sua aprovação, e, caso negativo, as razões pelas quais o emissor não adotou uma política

A Companhia possui uma Política de Gerenciamento de Riscos, que engloba o gerenciamento de riscos de mercado, conforme descrito no item 5.1. aprovada pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 21 de agosto de 2020, que abrange, dentre outros, os riscos estratégicos, financeiros (mercado, crédito e liquidez), *compliance*, operacionais e reputacionais. Esta política é um instrumento de tomada de decisão da alta administração que tem como objetivo estabelecer os princípios, diretrizes e responsabilidades a serem observados no processo de gerenciamento de riscos da Companhia e suas controladas, de forma a possibilitar a identificação, avaliação e tratamento dos riscos para a perpetuidade dos negócios da Companhia.

b. os objetivos e estratégias da política de gerenciamento de riscos de mercado, quando houver, incluindo:

Conforme especificado no item 5.1.b. o monitoramento do Gerenciamento de Riscos tem o propósito de disseminar os objetivos e as estratégias da política de gerenciamento de riscos, as responsabilidades a serem observadas para identificação, controle e mitigação dos riscos aos quais a Companhia está exposta, bem como, as incertezas econômicas e políticas que podem vir a prejudicar o comportamento de compra dos clientes, os custos de construção, a disponibilidade de mão-de-obra e matéria-prima e demais fatores que afetam a decisão da Companhia de lançar novos empreendimentos e o setor imobiliário em geral e que expõe a Companhia a riscos de mercado, conforme abaixo descrito.

i. riscos de mercado para os quais se busca proteção

- *Riscos de Liquidez:* consistem na possibilidade de a Companhia não conseguir honrar de forma eficaz suas obrigações, na data do vencimento, ou somente fazê-lo com elevadas perdas. Os principais impactos estão descritos no item 4.2. deste formulário de referência.
- *Riscos de Taxa de Juros:* As variações de taxas de juros impactam a venda de imóveis, as despesas de juros incorridas com instrumentos de dívida remuneradas a taxas de juros variáveis, os contratos de compra e venda indexados a taxas de juros variáveis e os juros gerados dos saldos de caixa e saldo de investimentos financeiros da Companhia. Os principais impactos estão descritos no item 4.2. deste formulário de referência.

ii. estratégias de proteção patrimonial (*hedge*)

A Companhia possui formalizada a Política de Gerenciamento de Riscos (mencionada no item 5.1.a), no qual, está estabelecido regras e orientações de procedimentos que definem: os parâmetros de exposições que apresentam risco de mercado para a Companhia, bem como as alçadas de decisão dos limites; a periodicidade da divulgação e responsabilidades pelos relatórios de acompanhamento; os riscos levantados e as medidas e procedimentos mitigatórios a serem adotados frente a cada um deles que devem ser discutidos de acordo com o estabelecimento da Política de Gerenciamento de Riscos. Dessa forma, a principal estratégia de proteção patrimonial utilizada pela Companhia consiste em atrelar os seus ativos e passivos aos mesmos índices.

Adicionalmente, o Comitê de Auditoria desempenha suas atribuições e faz suas recomendações periódicas para análise, avaliação e a tomada de decisões pelo Conselho de Administração da Companhia.

5.2 - Política de Gerenciamento de Riscos de Mercado

iii. instrumentos utilizados para proteção patrimonial (hedge)

A Companhia não utiliza atualmente instrumentos financeiros para proteção patrimonial (hedge).

iv. parâmetros utilizados para o gerenciamento desses riscos

A Companhia administra os riscos de mercado aos quais está exposta por meio de estratégias conservadoras, visando a manutenção da liquidez, rentabilidade e segurança. Para tanto, a administração da Companhia acompanha ativamente os índices aos quais a Companhia está exposta e os índices praticados no mercado.

v. se a Companhia opera instrumentos financeiros objetivos diversos de proteção patrimonial (hedge) e quais são esses objetivos

Atualmente, a Companhia não utiliza instrumentos financeiros com objetivos diversos de proteção patrimonial (hedge).

vi. estrutura organizacional de controle de gerenciamento de riscos de mercado

A gestão de riscos da Companhia é realizada pela área de Governança, Riscos e *Compliance*, Gerências e demais colaboradores, Auditoria Interna, Comitê de Auditoria e pela da Diretoria da Companhia, subordinados ao Conselho de Administração, e se dedicam a assegurar a operacionalização dos processos, mecanismos e controles relacionados à gestão de riscos e a coerência da política de riscos e com as diretrizes estratégicas e o perfil de risco do negócio. O Conselho de Administração conta com o Assessoramento do Comitê de Auditoria que é responsável também pelo monitoramento e controle da qualidade das demonstrações financeiras e das informações trimestrais, dos controles internos, do gerenciamento de riscos e *compliance*, e por avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia relacionados a questões contábeis, conforme estrutura organizacional descrita no item “5.1.b.(iii)”.

c. a adequação da estrutura operacional e controles internos para verificação da efetividade da política adotada

A administração da Companhia entende que a estrutura operacional e controles internos adotados são adequados para o acompanhamento dos riscos aos quais a Companhia está exposta. Os riscos da Companhia são monitorados pela administração da Companhia e pelo comitê de auditoria mencionado no item “b” acima, que avaliam, verificam, supervisionam e observam, de forma contínua, se as práticas adotadas na condução das atividades da Companhia estão adequadas aos controles internos estabelecidos, a fim de identificar mudanças no nível de desempenho requerido ou esperado. Ajustes de eventuais adaptações aos procedimentos de controles internos são realizados pela Administração à medida que julgados necessário.

5.3 - Descrição Dos Controles Internos

a. Principais práticas de controles internos e o grau de eficiência de tais controles, indicando eventuais imperfeições e as providências adotadas para corrigi-las

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorções relevantes, lapsos e omissões.

Desta forma, o sistema de controles internos da Companhia consiste em um processo conduzido pela administração da Companhia e envolvendo o Comitê de Auditoria e todos os colaboradores, com o propósito de permitir a elaboração das demonstrações financeiras da Companhia de forma verdadeira, completa e correta, em linha com os dispositivos legais e com as normas editadas pelos órgãos reguladores aplicáveis. As demonstrações financeiras da Companhia são atualmente auditadas pela Grant Thornton Auditores Independentes, que, anualmente, elabora uma carta de recomendações sobre os controles internos da Companhia. Com base em tais recomendações, a administração da Companhia realiza um processo anual de revisão, aprimoramento e melhoria dos controles internos para a preparação de suas demonstrações financeiras, com o intuito de fornecer aos seus investidores informações confiáveis. Ainda, a Companhia tem como prática a utilização de sistemas de *softwares* para garantir a qualidade das informações contábeis, do planejamento financeiro e das informações gerenciais, sistema SAP - sistema integrado de gestão empresarial (ERP) transacional. Além disso, a companhia possui a certificação PBQP-H, nível A, que entre outros procedimentos estabelece os padrões de determinação do escopo SGQ e o sistema de gestão da qualidade e seus processos.

Com relação aos seus controles internos, a Companhia procura sistematicamente fortalecer as melhores práticas de governança, com foco nos pilares de anticorrupção, prevenção a fraudes e defesa da concorrência, e implementando processos de constante monitoramento das práticas adotadas em nome da Companhia, de modo a garantir o atendimento a todas as leis e normas regulamentares aplicáveis, pela Companhia, pelos seus colaboradores e pela administração. Ademais, a Companhia disponibiliza à sua administração e aos seus colaboradores orientações mínimas sobre a conduta deles esperada, sendo que, em caso de violação das regras internas ou exigências externas envolvendo a Companhia, são aplicadas orientações disciplinares ou medidas corretivas, conforme o necessário. A Companhia acredita que o grau de eficiência dos controles internos adotados para a elaboração de suas demonstrações financeiras é adequado para o desenvolvimento de suas atividades e suficiente para assegurar que estas representem adequadamente sua posição patrimonial e financeira, bem como os resultados de suas operações.

b. Estruturas organizacionais envolvidas

A Contabilidade é a área responsável pela elaboração das demonstrações financeiras da Companhia, incluindo o Balanço Patrimonial, Demonstração de Resultado, Demonstração de Fluxo de Caixa, Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido, Demonstração do Valor Adicionado, Demonstração de Resultados Abrangentes e notas explicativas.

O Comitê de Auditoria acompanha as atividades das áreas de contabilidade e *compliance*, reportando ao Conselho de Administração quando necessário.

A Companhia ressalta, ainda, que, em virtude da necessidade de elaboração das demonstrações financeiras nos padrões contábeis adotados no país, a auditoria independente verifica periodicamente se as informações provenientes dos sistemas estão aderentes aos padrões

5.3 - Descrição Dos Controles Internos

contábeis exigidos e, nesse sentido, estão aderentes às exigências e, sempre que necessário, recomenda adequações e melhorias aos padrões existentes.

c. Se e como a eficiência dos controles internos é supervisionada pela administração da Companhia, indicando o cargo das pessoas responsáveis pelo referido acompanhamento

Com o mapeamento dos controles chaves por processo, são executados testes periódicos para avaliar a eficácia e a efetividade operacional dos controles chaves, os quais são realizados pela área de Governança, Riscos e *Compliance* e reportados ao Comitê de Auditoria. Para todas as deficiências identificadas em uma avaliação de controles internos, as áreas de negócios responsáveis definem planos de ação para remediá-las.

O resultado de todos os trabalhos de controles internos é reportado pela Diretoria ao Comitê de Auditoria, que monitora e reporta os processos relevantes ao Conselho de Administração da Companhia, conforme a seguir:

- Procedimentos e processos da área de controles internos e área de Governança, Riscos e *Compliance*.
- A adequação dos serviços prestados às necessidades da companhia pela área de contabilidade, responsável pela elaboração das demonstrações financeiras da companhia;
- O monitoramento, a qualidade e integridade: a) dos mecanismos de controles internos; b) das informações trimestrais, demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras da companhia; e c) das informações e medições divulgadas com base em dados contábeis ajustados e em dados não contábeis que acrescentem elementos não previstos na estrutura dos relatórios usuais das demonstrações financeiras;
- A avaliação e o monitoramento as exposições de risco da companhia, podendo inclusive requerer informações detalhadas de políticas e procedimentos relacionados com: a) a remuneração da administração; b) a utilização de ativos da companhia; e c) as despesas incorridas em nome da companhia;
- A avaliação e o monitoramento, juntamente com a administração, da adequação das transações com partes relacionadas realizadas pela companhia e suas respectivas evidenciações;
- A elaboração do relatório anual resumido, a ser apresentado juntamente com as demonstrações financeiras, contendo a descrição de: a) suas atividades, os resultados e conclusões alcançados e as recomendações feitas; e b) quaisquer situações nas quais exista divergência significativa entre a administração da companhia, os auditores independentes e o Comitê de Auditoria em relação às demonstrações financeiras da companhia.

d. Deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório circunstanciado, preparado e encaminhado à Companhia pelo auditor independente, nos termos da regulamentação emitida pela CVM que trata do registro e do exercício da atividade de auditoria independente

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 e ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2020, os auditores independentes, como parte dos trabalhos de auditoria das citadas demonstrações financeiras, de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, incluíram uma revisão dos sistemas contábil e de controles internos adotados pela Companhia, com o propósito de conhecer a confiabilidade desses sistemas e determinar a natureza, época e extensão dos testes de auditoria aplicados nos trabalhos. Como resultado dessa avaliação, foram feitas sugestões de melhoramento dos nossos controles internos abrangendo aspectos contábeis, tributários, trabalhistas/previdenciários e de tecnologia da informação de forma a aprimorar a elaboração das demonstrações financeiras individuais e

5.3 - Descrição Dos Controles Internos

consolidadas, principalmente relacionados ao processo de consolidação das demonstrações financeiras e utilização de sistemas automatizados.

Nesse sentido, o relatório de avaliação do ambiente de controles internos das demonstrações financeiras individuais e consolidadas encerradas em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 e das demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas em 30 de junho de 2020 indicou três deficiências significativas, relacionadas a seguir:

1) Sistema RA (SAP) utilizado para a Apropriação imobiliária – inconsistências

Foi levantado pelo auditor externos que existem falhas no sistema RA, utilizado pela Companhia para apuração da apropriação imobiliária, relacionadas a apuração dos custos incorridos nos empreendimentos para mensuração da evolução das obras, bem como variações na base de vendas atualizadas para mensuração da receita. Quando as bases usadas nas apurações emitidas pelo sistema foram comparadas com os relatórios suportes foram identificados variações relacionadas aos seguintes assuntos: a) variação entre a base de contratos de compra e vendas de unidades autônomas do módulo e relatório de controle financeiro apresentado no relatório vendas de unidades autônomas de controle do departamento financeiro. b) as operações de aquisição de terrenos voltados para incorporação imobiliária, formalizados por meio de contrato de Sociedade em Conta de Participação (“SCP”), junto aos sócios participantes e pagamento por meio de permuta financeira, atribuído ao percentual de participação sobre o Valor Geral em Vendas Líquido (“VGVL”), não foram incluídos no sistema RA tempestivamente e não estavam integrando os custos incorridos para apuração do percentual de POC e, conseqüentemente o reconhecimento de receita apurado automaticamente pelo sistema RA estava mensurado a menor. c) o sistema RA não está parametrizado para tratar adequadamente os adiantamentos à fornecedores; e d) o sistema RA não está parametrizado para tratar adequadamente as parcelas referentes a cláusula de contraprestação variável existente na maioria dos contratos de compra de venda da Companhia.

2) Elaboração da consolidação e eliminações das demonstrações consolidadas

Foi levantado que a Companhia não possui um sistema integrado para processamento das informações contábeis da controladora e controladas para consolidação e eliminações no processo de elaboração das demonstrações financeiras consolidadas. A integração dos balanços e as eliminações são realizadas de forma manuais por meio de utilização de planilhas “Excel”, as quais são alimentadas com as informações contábeis extraídas do sistema.

3) Ausência de revisão dos privilégios dos acessos lógicos do sistema SAP

O processo de revisão dos privilégios de acessos lógicos ao sistema SAP não foi realizado para o período de 2019. Adicionalmente, a Instituição não possui estabelecido e formalizado um procedimento periódico de revisão dos privilégios de acesso lógico dos usuários ativos na Rede Corporativa (*Active Directory*) e Banco de Dados, responsável por suportar os sistemas. Em caso de necessidade, todas as demandas e ações relacionadas são corretivas e pontuais.

e. Comentários dos diretores sobre as deficiências apontadas no relatório circunstanciado preparado pelo auditor independente e sobre as medidas corretivas adotadas

A Administração destaca que, apesar do apontamento das referidas deficiências significativas, as mesmas não causaram distorções significativas das demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, e período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 da Companhia e já estão sendo tratadas pela

5.3 - Descrição Dos Controles Internos

Administração de forma a mitigar o risco de quaisquer efeitos futuros nas nossas demonstrações financeiras.

Considerando as melhorias necessárias apontadas pelos auditores externos, a empresa está implementando melhorias em seus controles internos da seguinte forma:

- *Sistema RA (SAP) utilizado para a Apropriação imobiliária* – Na grande maioria das companhias imobiliárias, o sistema RA é efetuado manualmente com a inserção de dados de vários módulos de controle da empresa. O sistema RA da Plano & Plano foi desenvolvido na implantação do SAP, e é totalmente integrado, diminuindo a ação individual e consequentemente erros manuais de coordenação. Assim entendemos os pontos levantados:
 - a) As variações são imateriais, mas serão analisadas para a melhor assertividade da informação.
 - b) Estas operações estavam sendo controladas manualmente à parte e a partir de junho de 2020 já estão integradas no sistema.
 - c) Estas alterações de IFRS não foram contempladas inicialmente no sistema e serão objeto de alteração.
 - d) Estas alterações de IFRS não foram contempladas inicialmente no sistema e serão objeto de alteração.

Para uma maior acuidade da receita, a Companhia fará uma revisão dos parâmetros automáticos do sistema RA.

- *Elaboração da consolidação e eliminações das demonstrações consolidadas* – O sistema de consolidação precisa ser ágil devido às constantes modificações das partes societárias realizadas pela Companhia. É realizado por meio de planilha eletrônica Excel, porém automatizada com a importação dos dados gerados via balancete diretamente do SAP. A Companhia entende que este é o melhor método a ser adotado, desde que cuidados sejam tomados com as atualizações do sistema.
- *Ausência de revisão dos privilégios dos acessos lógicos do sistema SAP* – Os privilégios dos acessos são concedidos pelos gestores de cada área para cada um de seus integrantes e são revistos quando há alteração. A Companhia passará a fazer este processo de maneira rotineira.

5.4 - Programa de Integridade

Em relação aos mecanismos e procedimentos internos de integridade adotados pelo emissor para prevenir, detectar e sanar desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública, nacional ou estrangeira, informar:

- a) Se o emissor possui regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, identificando, em caso positivo:**

A Companhia adota práticas destinadas à prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, que integram o seu programa de integridade.

- (i) os principais mecanismos e procedimentos de integridade adotados e sua adequação ao perfil e riscos identificados pelo emissor, informando com que frequência os riscos são reavaliados e as políticas, procedimentos e as práticas são adaptadas**

A Companhia adota os seguintes mecanismos e procedimentos de integridade, sendo tais políticas adaptadas anualmente, em linha com a reavaliação dos riscos, conforme informado no item 5.1 deste Formulário de Referência:

Código de Conduta: O Código de Conduta da Companhia é aplicável a todos os colaboradores, administradores da Companhia e das demais empresas do grupo Plano & Plano, bem como aos fornecedores, prestadores de serviços e agentes intermediários contratados. O Código de Conduta tem por objetivo descrever quais são os princípios que regem os negócios e as atividades da Companhia e quais são as normas de conduta que deverão ser seguidas por seus colaboradores, fornecedores e intermediários. Nesse sentido, o documento endereça as principais diretrizes relativas ao relacionamento da Companhia e de seus colaboradores com fornecedores, clientes, concorrentes, órgãos governamentais, associações de classe, e prevê regras relacionadas a situações de conflito de interesses, ao oferecimento e recebimento de presentes e brindes, à proteção de informações sensíveis, aos contatos com a imprensa, à responsabilidade socioambiental da Companhia, bem como as medidas disciplinares aplicáveis nos casos de violação ao Código de Conduta.

Política de Gerenciamento de Riscos: A Companhia possui a Política de Gerenciamento de Riscos que tem por objetivo estabelecer os princípios, diretrizes e responsabilidades a serem observados no processo de gerenciamento de riscos da Companhia e de suas controladas, de forma a possibilitar a identificação, avaliação e tratamento dos riscos para a perpetuidade dos negócios da Companhia.

- (ii) as estruturas organizacionais envolvidas no monitoramento do funcionamento e da eficiência dos mecanismos e procedimentos internos de integridade, indicando suas atribuições, se sua criação foi formalmente aprovada, órgãos do emissor a que se reportam, e os mecanismos de garantia da independência de seus dirigentes, se existente**

A implementação, aplicação e monitoramento do cumprimento do Código de Conduta são de responsabilidade da área de Governança, Riscos e *Compliance* da Companhia, que atua com o auxílio dos departamentos de Recursos Humanos e Jurídico. Estas áreas atuam de forma a promover a disseminação e consolidação de uma cultura ética, bem como, prevenir e detectar tempestivamente quaisquer condutas que possam representar uma violação ao Código de Conduta, às demais políticas da Companhia e/ou às leis e regulamentações vigentes aplicáveis às suas atividades, como, por exemplo, as Leis Anticorrupção.

- (iii) se o emissor possui código de ética ou de conduta formalmente aprovado, indicando:**

5.4 - Programa de Integridade

A Companhia deve observar o Código de Conduta descrito na seção 5.4.(a).i acima.

- **se ele se aplica a todos os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados e se abrange também terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados**

O Código de Conduta se aplica a todos: (i) os funcionários, empregados e colaboradores da Companhia, incluindo seus diretores, membros do seu conselho de administração, do seu conselho fiscal, dos comitês do conselho de administração, bem como de quaisquer outros órgãos com funções técnicas e/ou destinados a aconselhar os administradores, assim como os estagiários e trainees da Companhia (“Colaboradores”); (ii) os fornecedores e prestadores de serviços contratados pela Companhia; (“Fornecedores”) e (iii) os intermediários, procuradores, agentes, representantes, distribuidores, consultores, advogados, e quaisquer terceiros contratados ou que tenham poderes para atuar em nome ou benefício da Companhia (“Intermediários”).

- **se e com que frequência os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados são treinados em relação ao código de ética ou de conduta e às demais normas relacionadas ao tema**

Os Colaboradores da Companhia deverão participar de treinamentos sobre (i) as disposições do Código de Conduta; (ii) o cumprimento das Leis Anticorrupção; e (iii) as demais políticas da Companhia. Tais treinamentos são obrigatórios aos Colaboradores e são realizados, no mínimo, uma vez a cada ano.

Dentre os treinamentos oferecidos, são realizados treinamentos sobre o Código de Conduta da Companhia. A Companhia está atualmente avaliando a realização de um treinamento exclusivamente focado no combate à corrupção e fraudes. Além disso, todos os colaboradores da Companhia são instados a declarar por escrito o seu conhecimento do conteúdo do Código de Conduta, por meio da assinatura de termo específico.

- **as sanções aplicáveis na hipótese de violação ao código ou a outras normas relativas ao assunto, identificando o documento onde essas sanções estão previstas**

Os Colaboradores que praticarem tais violações estarão sujeitos às seguintes medidas disciplinares, previstas no Código de Conduta: (i) advertência oral ou por escrito; (ii) suspensão; (iii) desligamento; e (iv) demissão por justa causa.

Cabe ressaltar, que mesmo após a aplicação de qualquer destas sanções, a Companhia poderá adotar medidas legais necessárias ao ressarcimento de eventuais danos sofridos por ela, ou notificar as autoridades competentes sobre eventuais ilícitos/crimes que tenham sido praticados.

Caso as violações tenham sido praticadas por Fornecedores e/ou Intermediários, a Companhia poderá determinar o encerramento dos vínculos contratuais existentes e buscar eventuais medidas judiciais que sejam cabíveis.

Eventuais medidas disciplinares e/ou sancionatórias deverão ser aplicadas de forma gradual e proporcional ao dano causado e à irregularidade identificada.

- **órgão que aprovou o código, data da aprovação e, caso o emissor divulgue o código de conduta, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado**

5.4 - Programa de Integridade

O Código de Conduta da Companhia foi aprovado pelo Conselho da Administração no dia 21 de agosto de 2020.

O Código pode ser consultada no site de Relações com Investidores da Companhia (www.planoepiano.com.br), e no site da CVM (www.cvm.gov.br).

b) Se o emissor possui canal de denúncia, indicando, em caso positivo:

A Companhia disponibiliza um canal de denúncias para a comunicação de todas as preocupações, suspeitas ou denúncias internas e externas, relativas a qualquer ato ilícito ou violação a este Código, às demais políticas da Companhia, às Leis Anticorrupção e demais leis e regulamentações aplicáveis às suas atividades (“Canal de Denúncias”).

O Canal de Denúncias da Companhia pode ser acessado de forma gratuita, 24 (vinte e quatro) horas por dia, 7 (sete) dias por semana pelos seguintes canais de contato:

- E-mail: denuncia@planoepiano.com.br
- Telefone: (11) 4095-7504
- **se o canal de denúncias é interno ou se está a cargo de terceiros**

O Canal de Denúncias da Companhia é administrado internamente.

- **se o canal está aberto para o recebimento de denúncias de terceiros ou se receber denúncias somente de empregados**

O Canal de Denúncias também pode ser acessado pelos Fornecedores, Intermediários ou quaisquer terceiros que possam ter interesse em reportar uma preocupação, suspeita ou a ocorrência de irregularidades.

- **se há mecanismos de anonimato e de proteção a denunciante de boa-fé**

Todas as comunicações feitas ao Canal de Denúncias da Companhia serão confidenciais e poderão ser feitas de forma anônima, e deverão, sempre que possível, estarem acompanhadas por dados e fatos que as comprovem. A Companhia não admite qualquer medida de retaliação contra qualquer indivíduo que reporte, de boa-fé, uma preocupação, suspeita ou a ocorrência de uma violação ao seu Canal de Denúncias. Ressaltando que qualquer a retaliação ou perseguição em decorrência de uma denúncia e uma violação ao Código de Conduta da Companhia, sujeita à aplicação de sanções, na forma da legislação aplicável.

- **órgão do emissor responsável pela apuração de denúncias**

As comunicações feitas ao Canal de Denúncias serão encaminhadas à Área de Governança Riscos e *Compliance* da Companhia, que será responsável por apurar, de forma detalhada, as violações supostamente praticadas. A Área de Governança, Riscos e *Compliance* reportará o recebimento e o resultado da apuração das comunicações feitas por meio do Canal de Denúncias da Companhia ao Comitê de Auditoria, que será responsável pela aprovação dos relatórios de apuração e das medidas disciplinares aplicáveis.

5.4 - Programa de Integridade

- c) Se o emissor adota procedimentos em processos de fusão, aquisição e reestruturações societárias visando à identificação de vulnerabilidades e de risco de práticas irregulares nas pessoas jurídicas envolvidas**

A Companhia busca mover seus melhores esforços para adotar práticas adequadas à identificação de vulnerabilidades e riscos oriundos das operações societárias que participa, contudo não possui procedimentos e processos específicos para estes casos.

- d) Caso o emissor não possua regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, identificar as razões pelas quais o emissor não adotou controles nesse sentido**

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia adota regras, políticas, procedimentos e práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública.

5.5 - Alterações significativas

No contexto da reestruturação societária da Companhia para preparação para abertura de capital, a Companhia elaborou e formalizou em 21 de agosto de 2020, passando a congregar as principais diretrizes e procedimentos internos de gerenciamento de risco, bem como define os responsáveis pela identificação, avaliação e monitoramento de riscos relacionados à Companhia.

No último exercício social não houve alterações significativas nos principais riscos de mercado aos quais a Companhia está exposta ou na Política de Gerenciamento de Riscos adotada.

Contudo, a pandemia do COVID-19 pode trazer os seguintes possíveis impactos:

- Eventual restrição do limite de crédito das instituições financeiras, como mudanças nas regras do SFH e do Programa “Minha Casa Minha Vida” ou a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento;
- Menor disposição de promitentes compradores de assumirem dívidas de longo prazo em um cenário de incerteza;
- Aumento do número de distratos (em virtude do aumento do nível de desemprego e redução do crédito);
- Falta de disponibilidade de caixa para fazer frente a novos lançamentos (e, conseqüentemente, impedir a retomada da geração de caixa operacional da Companhia);
- Impacto no valor de mercado dos estoques de imóveis (requerendo registro de provisão para desvalorização);
- Aumento do custo orçamento de obra (em virtude de potencial falta de insumos, materiais e produtos utilizados no processo de construção – redução da oferta global);
- Redução na velocidade de vendas pelas incertezas apresentadas na economia e pelo aumento do desemprego;
- Redução/suspensão do apetite de investidores internos e externos;
- Atraso na entrega das obras pela paralisação obrigatória de mão-de-obra e pela eventual falta de matérias-primas.

A Companhia vem acompanhando diariamente as notícias sobre a pandemia do COVID-19 e seus efeitos sobre a comunidade, empresas e mercados, principalmente em segmentos que possam afetar direta ou indiretamente os seus negócios, bem como seus colaboradores e parceiros. A retração acentuada na economia mundial e demais reflexos poderão impactar os negócios da Companhia devido ao cenário de incertezas, restrições de créditos, aumento no desemprego, falta de matérias-primas e paralisação de mão-de-obra e serviços. Todos esses e outros fatores, em conjunto, podem afetar os fluxos de caixa previstos e o plano estratégico da Companhia. Apesar disso, até este momento não foi possível quantificar efeitos que levassem a uma revisão das projeções internas da Companhia e tampouco justificassem uma revisão do valor de seus ativos e passivos apresentados nas demonstrações financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019.

Adicionalmente, a Companhia está monitorando os possíveis impactos de curto, médio e longo prazo e tomando as devidas medidas com relação a sua operação e manutenção da solidez de seu balanço. As conseqüências adversas da atual pandemia ocorreram (e continuam ocorrendo) após a emissão das demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, permanecendo, ainda, após a publicação das demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Companhia referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 e, em razão de serem eventos recentes, até a data deste Formulário de Referência, não há informações adicionais disponíveis para que a Companhia pudesse realizar uma avaliação a respeito do impacto da pandemia em seus negócios, além das ponderações apresentadas neste item 5.5 e nos itens 4.1, 4.2, 5.6, 10.1 e 10.9 deste Formulário de Referência.

5.5 - Alterações significativas

Em linha com nosso monitoramento em relação aos desmembramentos de mercado, pós COVID-19, nos primeiros três meses de 2020, as vendas brutas de unidades somaram 1.316 apartamentos, 29% superior às 1.020 unidades vendidas no mesmo período do ano de 2019. Em consequência das medidas de distanciamento social e queda da confiança do consumidor a partir do final de março de 2020, as vendas de unidades tiveram uma queda em abril e se recuperaram gradualmente nos meses de maio e junho. Em abril de 2020 as vendas brutas de unidades caíram 34,4% comparado ao mesmo mês do ano anterior. Em maio de 2020 essa queda foi menor, alcançando a marca de menos 26,7%. Já em junho de 2020 com os esforços de vendas digitais e a reabertura parcial dos stands de vendas, o número de unidades vendidas cresceu 57,1% comparado com junho de 2019. No acumulado do semestre as vendas brutas de unidades cresceram 10,5%. Apesar da queda de vendas no segundo trimestre, a Administração da Companhia manteve as metas de lançamentos e vendas para o ano de 2020.

A Companhia acompanha mensalmente o atraso de pagamentos de seus clientes e verificou-se que nos primeiros seis meses do ano não houve aumento do índice de valor em R\$ (reais) atrasado acima de trinta dias sobre o valor total da carteira devida pelos clientes (no pró-soluto). De janeiro a junho de 2020 o índice mensal de atraso acima de 30 dias foi respectivamente de 10,3%, 10,1%, 9,1%, 8,8%, 8,6% e 7,3%. Na realidade o índice de junho de 2020 foi o mais baixo do ano. 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 dos primeiros seis meses de 2020 foi de aproximadamente R\$ 17,5 milhões.

Ressalta-se que apesar dos índices de distratos sobre vendas terem caído nos últimos três semestres (20% no 1º semestre de 2019; 12% no 2º semestre de 2019; e 11% no 1º semestre de 2020), não é possível afirmar que não haverá impacto nos distratos motivados pelos efeitos da pandemia de COVID-19, uma vez que o prazo médio de distratos é de noventa dias. Ainda é possível que a pandemia provocada pelo COVID-19 continuará a afetar negativamente nossos negócios, condição financeira, resultados operacionais, liquidez e fluxos de caixa. A extensão dos impactos da pandemia dependerá de desenvolvimentos futuros, que são altamente incertos e imprevisíveis.

A Companhia está acompanhando a evolução dos efeitos da pandemia do COVID-19 e tomando todas as medidas possíveis para minimizar os impactos em seus negócios e espera que as medidas tomadas pelas autoridades e pela sociedade em geral possam conter a expansão desenfreada do vírus no Brasil e no mundo. Neste contexto a Companhia adotou diversas medidas com o intuito de evitar a disseminação do vírus e garantir a preservação da saúde dos colaboradores e a manutenção dos empregos, bem como de toda a comunidade com a qual se relaciona, sejam eles clientes, fornecedores ou o público em geral. Entre as principais medidas adotadas, podemos citar: (i) implantação do trabalho *Home Office* para quase 100% dos colaboradores dos escritórios; (ii) fechamento dos nossos stands e plantões de vendas, centralizados no atendimento eletrônico; (iii) reforço na higienização e sanitização dos ambientes e incorporando todos os protocolos de biossegurança dos colaboradores, considerando que a construção civil foi considerada atividade essencial à economia, com os canteiros de obras permanecendo com suas atividades regulares.

Os impactos decorrentes da pandemia do COVID-19 são contínuos e, portanto, a Companhia avaliará a evolução dos efeitos da atual pandemia em suas receitas, ativos, resultados, negócios e perspectivas, incluindo qualquer possível alteração na sua capacidade de continuar operando seus negócios. As análises da Companhia serão realizadas em linha com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2020, emitido pela Comissão de Valores Mobiliários em 10 de março de 2020, que orienta os administradores e auditores independentes de companhias abertas a considerarem cuidadosamente os impactos da pandemia do COVID-19 em seus negócios e reportarem nas demonstrações financeiras os principais riscos e incertezas advindos dessa análise, em consonância com as normas contábeis aplicáveis.

A declaração da pandemia do COVID-19 pela Organização Mundial de Saúde (OMS) desencadeou severas medidas restritivas por parte de autoridades governamentais no mundo todo,

5.5 - Alterações significativas

a fim de tentar controlar o surto, resultando em medidas restritivas relacionadas ao fluxo de pessoas, incluindo quarentena e *lockdown*, restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população.

5.6 - Outras inf. relev. - Gerenciamento de riscos e controles internos

Informações sobre COVID-19

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 paralização 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 seus 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, dentre elas:

- A implantação do trabalho *Home Office* para quase 100% dos colaboradores dos seus escritórios. Com isso, a Companhia se manteve ativa no cumprimento de tarefas e metas. Pesquisa realizada pela área interna de *marketing* demonstrou ainda que 91,5% dos funcionários acredita que a Companhia ter adotado a estratégia de trabalho remoto foi parcialmente ou totalmente decisivo para segurança e para evitar o contágio pelo COVID-19;
- O fechamento dos *stands* e plantões de vendas da Companhia. Dessa forma, todos os atendimentos foram centralizados no atendimento eletrônico;
- O reforço na higienização dos ambientes que eventualmente ainda recebiam circulação de pessoas e algumas atividades presenciais. A Companhia incluiu pontos de disponibilização de álcool gel, barreira de proteção na recepção (que é responsável pelo relacionamento com prestadores de serviços externos), distribuição de máscaras faciais e checagem de temperatura corporal daqueles que adentram o ambiente da Companhia.

Cuidados nos canteiros de obras

Como a construção civil foi considerada atividade essencial à economia, os canteiros de obras da Companhia 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 n 1247/2020).

Inicialmente, a Companhia afastou todos os colaboradores pertencentes ao grupo de risco (acima de 60 anos ou com comorbidades) e deram início a uma campanha interna de conscientização, que contemplou cartazes, comunicados e palestras ao ar livre sobre a prevenção da doença. Além disso, suspenderam os 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;

5.6 - Outras inf. relev. - Gerenciamento de riscos e controles internos

- Disponibilização de álcool gel e lavatórios, com água, sabão e papel toalha, para facilitar a higienização das mãos;
- Verificação da temperatura de cada funcionário na entrada e durante o dia, caso necessário (aqueles com estado febril igual ou acima de 37,5°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, foram adquiridos 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.

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 em 10 de junho de 2020. Para tal, as lojas da Companhia foram readequadas para receber com segurança clientes e colaboradores, realizando somente atendimentos previamente agendados, com no máximo dois clientes por vez, para evitar aglomeração no local.

Além disso, foram ajustados os espaços para a observância de 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% foram instalados em diversos pontos das lojas da Companhia para higienização das mãos, com medição da temperatura corporal no acesso às lojas, os clientes passam por tapetes sanitizantes, e foram redobradas todas as medidas de sanitização de copas, banheiros, maçanetas, mesas de atendimento e trabalho, piso, computadores, telefones e balcões de recepção e simulação. Foi determinado, ainda, que a máscara semi-facial é de uso obrigatório durante toda a permanência nos espaços da Companhia.

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\$25.000,00 (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.

A Companhia também se solidarizou com a Campanha DO MESMO LADO, da ABRAIN, que auxilia famílias em situação de vulnerabilidade durante a pandemia do COVID-19. Para tal,

5.6 - Outras inf. relev. - Gerenciamento de riscos e controles internos

contribuímos com R\$30.000,00 (trinta mil reais), que serão revertidos, também, em cestas básicas.

6.1 / 6.2 / 6.4 - Constituição do Emissor, Prazo de Duração E Data de Registro na Cvm

Data de Constituição do Emissor	13/01/2016
Forma de Constituição do Emissor	Sociedade Limitada
País de Constituição	Brasil
Prazo de Duração	Prazo de Duração Indeterminado
Data de Registro CVM	04/09/2020

6.3 - Breve Histórico

Com a atuação da Plano & Plano Construções e Empreendimentos Ltda. no mercado de médio e alto padrão (“MAP”), a companhia foi fundada em 1997 por Rodrigo Luna com o objetivo de se tornar uma das mais importantes empresas do setor imobiliário brasileiro. Ainda no mesmo ano, a empresa realizou sua primeira alteração contratual com a chegada de seu novo sócio Rodrigo Fairbanks von Uhlendorff.

Em 2006 formou uma *joint venture* com a Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações (“CBR”) e assim nasceu a Plano & Plano Construções e Participações Ltda. A associação com a CBR trouxe a condição de um extenso intercâmbio de conhecimento e, ainda mais, um robusto incremento na capacidade financeira e de crédito.

Já em 2016, por conta de uma reestruturação acionária entre os próprios sócios, nasce a Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (“Companhia”), que passou a ser a responsável por todas as operações da empresa desde então. A Companhia conquistou uma posição de destaque e liderança no competitivo mercado Paulista.

A Companhia é uma das maiores e mais reconhecidas empresas do setor habitacional de baixa renda do Brasil, (vide premiações indicadas abaixo) De acordo com o ranking Top Imobiliário realizado pelo jornal *O Estado de São Paulo*, a Companhia foi considerada a maior incorporadora da região metropolitana de São Paulo do ano de 2018, cuja métrica inclui unidades lançadas, os respectivos VGVs (valor geral de vendas) e número de torres lançadas.

A experiência adquirida ao longo dos anos tem sido fundamental para enfrentar esse difícil momento que estamos vivendo em função da pandemia do COVID 19. Para mais informações sobre os impactos da pandemia da COVID-19, vide itens 4.1, 4.2, 5.5, 5.6, 10.1 e 10.9 deste Formulário de Referência.

A Companhia tem como propósito fazer sempre mais e melhor. Para cuidar da comercialização de seus produtos, a Plano & Plano possui sua empresa de vendas própria, a Plano & Vendas, que com foco e grande *expertise*, já é considerada uma das 10 maiores imobiliárias de São Paulo, também reconhecido este, conforme os prêmios concedidos pelo ranking do Top Imobiliário descrito abaixo.

A Companhia apresenta abaixo uma breve cronologia de suas realizações ao longo dos anos:

- 1997: nasce, em São Paulo, a Plano & Plano, focada nas atividades de prestação de serviços de engenharia e construção para o segmento de alto padrão;
- 1998: em parceria com o Inocoop-SP, a Companhia inicia a construção de 12 torres residenciais na zona norte de São Paulo;
- 2000: a empresa recebe a Certificação ISO9001;
- 2001: início da parceria com a Caixa Econômica Federal para a modalidade de crédito associativo;
- 2002: a Companhia entrega cerca de 580 unidades residenciais e expande suas atividades para o interior de São Paulo;
- 2004: mostrando inovação na solução de *funding*, a Companhia cria primeiro *case* de sucesso de repasse na planta com agente financeiro privado, o Vero City América, um produto voltado à classe média, que foi estruturado por meio de inovador produto financeiro; nesse mesmo ano, a Companhia participa da construção da Fundação Cafu,

6.3 - Breve Histórico

sua primeira grande ação social;

- 2005: importantes aquisições de *landbank* e a empresa inaugura sede nova na região da Avenida Berrini, na capital paulista;
- 2006: início da *joint venture* com a Cyrela Brazil Realty;
- 2008: início das atividades da Companhia no Rio Grande do Norte;
- 2009: adesão ao programa federal de habitação popular “Minha Casa, Minha Vida”;
- 2011: mais de 2.900 unidades de produtos supereconômicos entregues, o que foi um grande marco na história da Companhia;
- 2012: diversificação de portfólio e início das operações de venda direta, por meio da Plano&Vendas Consultoria de Imóveis Ltda. (“Plano&Vendas”); estabelece-se um novo método construtivo voltado aos produtos supereconômicos;
- 2013: realizado pelo jornal *O Estado de S.Paulo*, em parceria com o Secovi, o Top Imobiliário premia pela primeira vez a Companhia, classificando-a como a 8ª construtora de melhor desempenho no ano de 2012;
- 2014: o Top Imobiliário premia pela segunda vez a Companhia, classificando-a como a 3ª construtora e 9ª incorporadora de melhor desempenho no ano de 2013;
- 2015: *case* de sucesso Inspire Barueri, com mais de 30 mil visitas ao *stand* de vendas, 19 mil ligações, 400 mil acessos *online* e mais de 1.900 unidades vendidas em um único empreendimento;
- 2016: pelo quarto ano consecutivo a Companhia figura entre as 10 mais expressivas empresas de construção do Brasil no prêmio Top Imobiliário;
- 2017: a Companhia conquista um novo marco, sendo premiada nas 3 categorias da 24ª edição do Prêmio Top Imobiliário ao mesmo tempo – 7º lugar como Vendedora, 2º lugar como Incorporadora e recebendo destaque na primeira posição do *ranking* como Construtora. Além disso, sobe 15 posições no *Ranking* ITC das 100 Maiores Construtoras do País, conquistando a 10ª posição. O *ranking* da Engenharia Brasileira, desenvolvido pela revista O Empreiteiro, também apontou a Companhia como a maior construtora do ramo imobiliário da região metropolitana de São Paulo;
- 2018: a Companhia figura novamente nas três categorias do Top Imobiliário, recebendo o segundo lugar como Incorporadora e como Construtora; o *Ranking* das 100 Maiores Construtoras do País, do ITC, dessa vez elege a empresa como a primeira da região Sudeste e a quarta maior construtora do Brasil;
- 2019: revelando consistência nos negócios, a Companhia mostra sua liderança consolidada no maior e mais rico mercado do país, a região metropolitana de São Paulo, e é indicada mais uma vez como vencedora no Top Imobiliário nas três categorias: 1º lugar como Incorporadora, 2º lugar como Construtora e 4º lugar em vendas, por meio de sua empresa própria, a Plano & Vendas;
- 2020: mesmo com a crise da pandemia do COVID-19, a Companhia prova a resiliência de seu negócio, e mostra um crescimento de 23,9% em suas vendas líquidas, no acumulado até junho de 2020, se comparado ao mesmo período do ano anterior.

6.5 - Informações de Pedido de Falência Fundado em Valor Relevante ou de Recuperação Judicial ou Extrajudicial

Até a data deste Formulário de Referência, não houve nenhum pedido de falência, de recuperação judicial ou extrajudicial da Companhia.

6.6 - Outras Informações Relevantes

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes que não foram evidenciadas nos itens 6.1 a 6.5 deste Formulário de Referência.

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

Visão Geral

Introdução

A Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“Plano & Plano” ou “Companhia”) é uma das maiores e mais reconhecidas incorporadoras brasileiras atuantes no segmento de baixa renda e, de acordo com o *ranking* Top Imobiliário 2019, editado pelo jornal *O Estado de São Paulo*, a maior incorporadora da região metropolitana de São Paulo.

A Companhia iniciou suas atividades como incorporadora e construtora de empreendimentos imobiliários de médio e alto padrão e evoluiu para concentrar-se na incorporação e construção de empreendimentos residenciais de baixa renda, também enquadrados no programa habitacional do governo federal Minha Casa Minha Vida (“Programa Minha Casa Minha Vida”).

A Companhia atua de forma totalmente integrada, executando todas as etapas do desenvolvimento de seus empreendimentos, compreendendo a prospecção e formação de estoque de terrenos (*landbank*), incorporação, construção e vendas.

Durante o exercício social de 2019, a Companhia realizou 20 lançamentos, correspondendo a 7.035 unidades, que totalizam R\$ 1.229 milhões de valor geral de vendas (“VGV”). No mesmo período, a Companhia atingiu um VSO (vendas brutas antes do distrato dos últimos doze meses, sobre o total ofertado no período) de 42,3%.

A Companhia tem apresentado um Retorno Sobre o Patrimônio (“ROE”) de 107%, 65%, 107% e 74% em 2017, 2018 e 2019 e no período de 12 meses encerrado em 30 de junho de 2020, respectivamente.

Histórico

Rodrigo Luna fundou a Companhia, sob a razão social de Plano & Plano Construções e Empreendimentos Ltda., em 1997, mesmo ano que Rodrigo Fairbanks von Uhlendorff ingressou como sócio.

Já no ano de 2003, a Companhia passou a operar também no segmento de baixa renda.

Em 2006, de forma estratégica e ambiciosa, a Companhia e a Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações (“CBR”) uniram-se para formar uma *joint venture*, dando origem a Plano & Plano Construções e Participações Ltda. A associação entre a Companhia e a CBR trouxe um extenso intercâmbio de conhecimento e, ainda mais, um robusto incremento na capacidade financeira e de crédito da Companhia.

Com a criação do Programa Minha Casa Minha Vida em 2009, a Companhia passou a reforçar seu portfólio neste segmento e, atualmente, opera exclusivamente na produção de habitação de baixa renda.

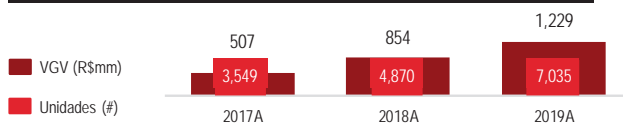
Em 2016, por meio de uma reestruturação societária, nasceu a Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário Ltda., que passou a ser o veículo responsável por todas as operações da Companhia e resultou na conquista de uma posição de destaque e liderança no competitivo mercado paulistano. Entre outros resultados, em 2019, além de ter ficado em primeiro lugar na categoria incorporadora pelo Prêmio Top Imobiliário, foi considerada em 2019 a maior construtora residencial da região Sudeste e a 3ª maior construtora do Brasil, pelo tradicional ranking INTEC Brasil.

Desde a associação entre os fundadores da Companhia em 2006, foram lançadas cerca de 38 mil unidades, acumulando um total de R\$7,5 bilhões em VGV. Na história recente da Plano & Plano

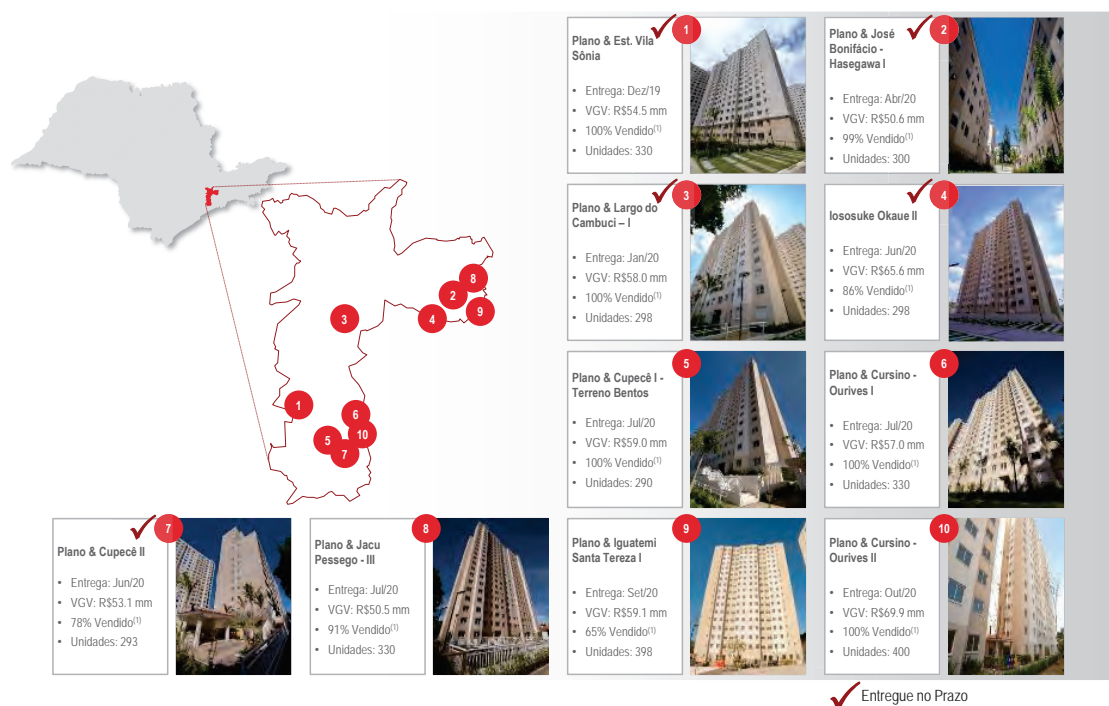
7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

Desenvolvimento Imobiliário o volume de lançamento cresce anualmente, como pode ser observado no gráfico de evolução das unidades e VGV abaixo. Atualmente a companhia possui 34 obras em andamento, que somam 515.659 m² em construção.

VGV (R\$MM) e unidades laçadas pela Plano & Plano



Detalhamento de Últimos Lançamentos



Nota:

(1) Considera % de VGV vendido até julho de 2020

Região e Perfil do Cliente

Ao longo de sua história, a Companhia entregou projetos em 17 cidades localizadas em 3 estados diferentes, concentrando sua atuação, atualmente, na Região Metropolitana de São Paulo.

Os negócios da Companhia são principalmente voltados para a construção de unidades residenciais no valor de até R\$ 240.000,00, financiadas no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação (“SFH”), principalmente (a) enquadradas no Programa Minha Casa Minha Vida, ou (b) elegíveis a financiamento pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (“SBPE”).

O Programa Minha Casa Minha Vida inclui unidades residenciais para famílias com renda familiar mensal bruta de (i) até R\$1.800,00 na Faixa 1; (ii) até R\$2.600,00 na Faixa 1,5; (iii) até R\$4.000,00 na Faixa 2; e (iv) até R\$7.000,00 na Faixa 3. A Companhia atua na Faixa 1,5, Faixa

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

2 e Faixa 3, com concentração na Faixa 2.

No período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020, aproximadamente 98% das unidades comercializadas tinham valor de até R\$ 240.000,00. No mesmo período, a receita bruta proveniente do Programa Minha Casa Minha Vida foi de, aproximadamente, R\$ 404,0 milhões, representando 99,26% do total de receita bruta da Companhia.

Operações e Processos

Por se tratar de um segmento que exige eficiência e eficácia na execução dos empreendimentos, a Companhia cuida diretamente de todo o processo de criação e incorporação. As atividades de comercialização e construção dos imóveis são desenvolvidas por uma equipe própria, com o apoio de terceiros contratados.

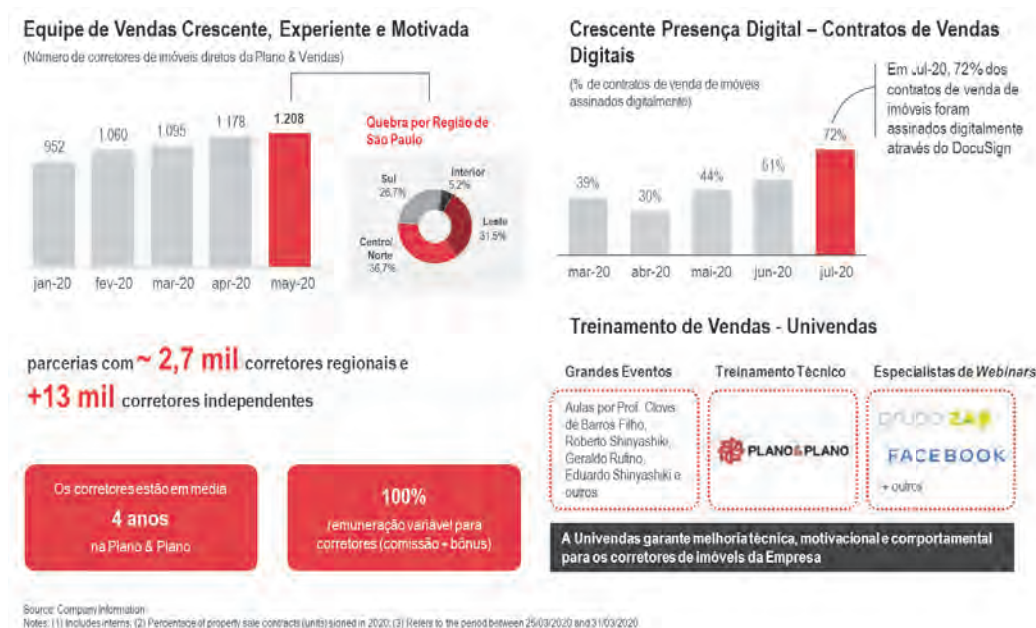
A Plano & Vendas Consultoria de Imóveis Ltda., empresa controlada pela Companhia, popularmente chamada de *House*, conta com uma estrutura totalmente focada na comercialização dos produtos da Companhia. A Plano & Vendas atualmente é responsável por cerca de 80% das vendas da companhia. Com uma equipe qualificada de gestores de plantão, gerencia e coordena mais de 1.200 corretores diretos, com remuneração atrelada ao desempenho e mais de 3 anos e 6 meses na companhia em média, e cerca de 2.700 corretores parceiros espalhados por toda cidade. Nós nos preocupamos com o treinamento apropriado para nossos corretores e organizamos uma série de treinamentos e Webinars em grandes eventos e canais como Facebook e Grupo Zap. Nós contamos ainda com parcerias com grandes corretores independentes como a Lopes, entre outros.

A Plano & Plano também investe no desenvolvimento de sua já consolidada plataforma online. A companhia possui forte e crescente presença nos principais canais sociais como Youtube, Facebook e Instagram. Vendas originadas em canais digitais, representavam 31% das vendas no ano de 2019 e 37% no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020. Em março de 2020 a Companhia passou a disponibilizar a ferramenta de assinatura de contratos digitais. A quantidade de contratos assinados digitalmente correspondeu a 39%, 30%, 44%, 51% e 72%, respectivamente em março, abril, maio, junho e julho de 2020, da quantidade total assinada em cada mês.

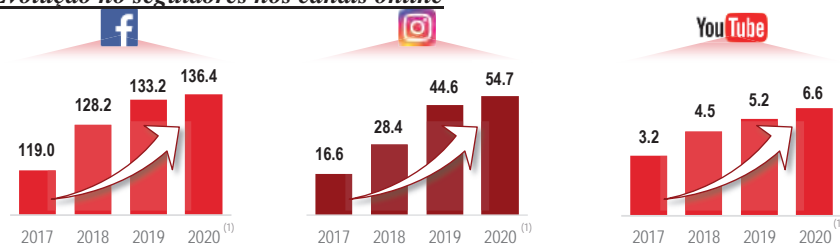
Através da plataforma online, em 2019, mais de 168 milhões de pessoas foram impactadas, gerando mais de 1,6 milhões de acessos no website da companhia, 214 mil abordagens online e resultando na venda de mais de 1.400 unidades, gerando R\$261 milhões em receita.

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

Evolução no número de corretores e presença online



Evolução no seguidores nos canais online



Nota:

(1) Considera julho de 2020

No que diz respeito ao repasse dos compradores aos agentes financeiros, caracterizado pela assinatura dos contratos de financiamento imobiliário entre os compradores e as instituições financeiras, a Companhia conta com um setor denominado “Repasse”, que é exclusivamente dedicado ao tema e mantém parceria com diversas assessorias externas, os chamados correspondentes bancários, que garantem um índice de repasse que contribui diretamente aos resultados obtidos no passado recente. Com esse sucesso a Companhia conquistou o reconhecimento da Caixa Econômica Federal (“CAIXA”), em sua classificação máxima diamante, como uma das empresas parceiras que atuam no processo de repasse.

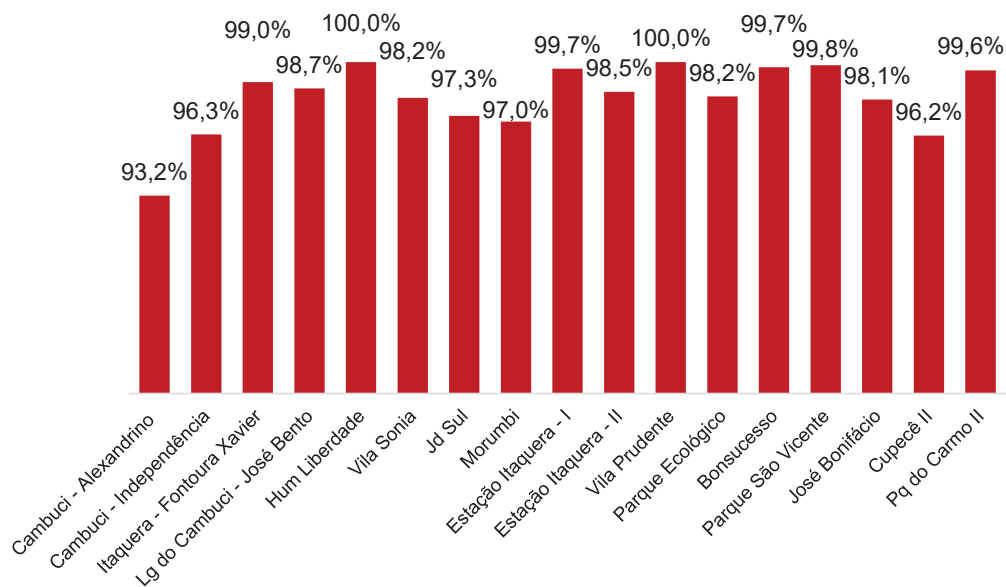
Para suportar seu volume de vendas e permitir seu crescimento acelerado, a Companhia busca continuamente manter uma qualificada reserva de terrenos, adquirindo-os predominantemente sem comprometer seu fluxo de caixa, por meio de desembolso de recursos ao longo do ciclo do empreendimento ou por meio de permuta, física ou financeira.

Qualidade e Reconhecimento

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

Os produtos e serviços da Companhia são reconhecidos pelos seus diversos *stakeholders*, incluindo seus clientes, como uma referência de qualidade. Entre maio de 2019 e junho de 2020, a aceitação média das unidades na primeira vistoria do cliente atingiu 98%, tendo se mantido acima de 90% em todos os empreendimentos entregues.

Unidades Entregues na 1ª Vistoria por Obra (%) entre maio de 2019 e junho de 2020



Fonte: Companhia

A liderança e destaque da Companhia também são reconhecidos por meio dos diferentes prêmios recebidos nos últimos anos:

Prêmio Top Imobiliário (jornal "O Estado de São Paulo"), baseada nos dados da região metropolitana de São Paulo

Categoria	2019 (ano base 2018)	2018 (ano base 2017)	2017 (ano base 2016)
Incorporadora	1º lugar	2º lugar	2º lugar
Construtora	2º lugar	2º lugar	1º lugar
Vendedora	5º lugar	7º lugar	7º lugar

Ranking INTEC Brasil – 100 maiores construtoras do Brasil (critério m² construído): 3ª e 4ª maior construtora do Brasil em 2019 (ano base 2018) e 2018 (ano base 2017), respectivamente.

Valor 1000 (categoria de empreendimentos imobiliários): 1ª em rentabilidade sobre patrimônio líquido na categoria de empreendimentos imobiliários em 2019 (ano base 2018).

Pontos Fortes e Vantagens Competitivas

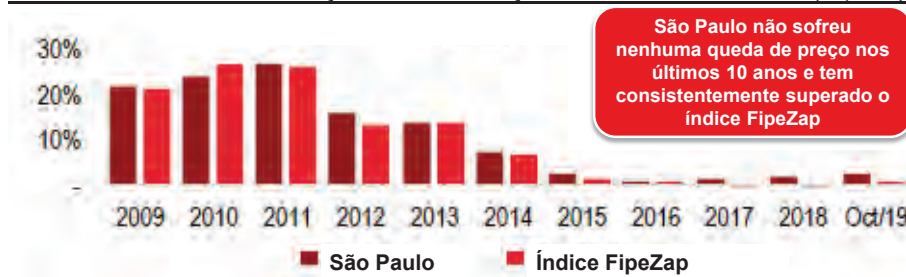
Os principais pontos fortes e vantagens competitivas da Companhia são:

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

Reconhecida expertise imobiliária, alta rentabilidade e forte Atuação na Região de Maior Produção do Setor no Brasil

A Companhia atua com foco em São Paulo, região com maiores perspectivas de crescimento imobiliário, dada a grande demanda por habitação e por consequência maior concentração de recursos para financiamento imobiliário no Brasil. Segundo a Fundação João Pinheiro, em relatório publicado em 2018, em 2015, a região Sudeste do país concentrava 39% do déficit habitacional Brasileiro. A Companhia acredita que o país ainda tenha potencial para um aumento ainda maior na oferta de crédito para o setor com a melhora do panorama macroeconômico, redução nas taxas de juros, penetração da oferta de crédito imobiliário no Brasil em comparação a outros países do mundo. Sob a perspectiva de preços dos imóveis, o estado de São Paulo é o segundo mercado com maior valor de imóveis. Na cidade de São Paulo, essa tendência deve permanecer, considerando que os preços dos imóveis não sofreram queda nos últimos 10 anos, segundo dados do FipeZap, divulgados em março de 2020, mesmo durante a recessão econômica. Portanto, a Companhia acredita que a Plano & Plano esteja bem posicionada geograficamente para sustentar seu crescimento.

Cidade de São Paulo – Alteração Anual de Preço em Unidade Residencial (%; a.a.)



Fonte: FipeZap

Landbank Estrategicamente Localizado para Atingir os Níveis de Renda Alvos da Companhia e Pronto para Capturar o Crescimento do Segmento

A Companhia possui uma robusta reserva de terrenos com VGV potencial estimado em aproximadamente R\$ 10 bilhões de reais, utilizando a metodologia própria da Companhia, dispersos por todas as regiões da cidade e com localizações privilegiadas, principalmente no que diz respeito a infraestrutura urbana como estações de metrô e ônibus. Estrategicamente posicionado para atender a crescente demanda por habitação da cidade de São Paulo, o banco de terrenos da Companhia traz ampla vantagem estratégica no mercado de incorporações imobiliárias e condiciona a Companhia a continuar seu projeto de crescimento com respaldo e qualidade. A Plano & Plano dispõe de processos comprovadamente eficientes e um time experiente com capacidade de identificar terrenos estratégicos para desenvolvimento de projetos de seu segmento, mesmo em áreas consideradas nobres. A Companhia acredita que sua reserva de terrenos é capaz de suportar seu crescimento e aumentar sua margem, mesmo sem reajuste de preços, capturando valor no novo ciclo de crescimento esperado para o mercado imobiliário paulistano.

Plataforma Única de Soluções Efetivas para Desenvolvimento Imobiliário

A Companhia possui um modelo vertical de incorporação, que abrange o desenvolvimento do projeto (com planejamento e gestão de custos), a construção e as vendas. O desenvolvimento dos projetos é baseado em processos comprovadamente testados, que asseguram que a execução ocorra conforme planejado desde a identificação do terreno, viabilidade do projeto, até campanhas de *marketing* e definição da data de lançamento. Atuando em todas as etapas do processo de desenvolvimento, sua estratégia garante que todos os processos sejam otimizados na cadeia de

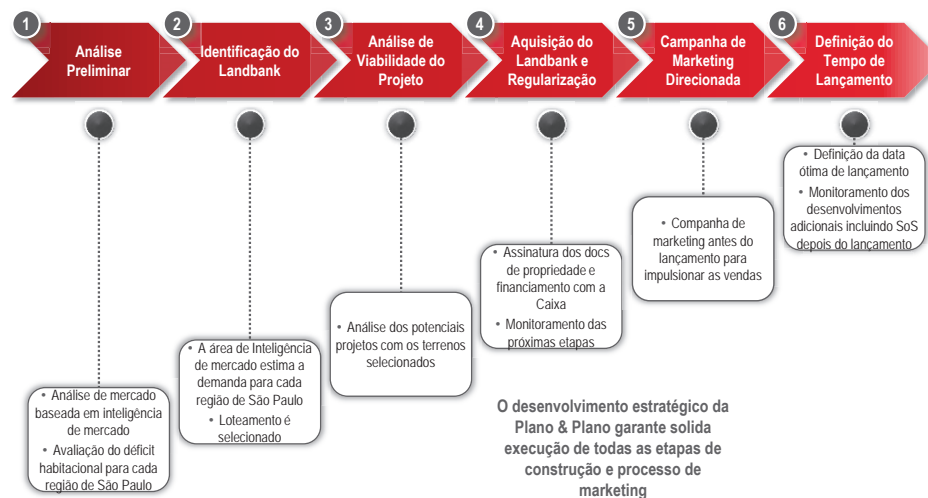
7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

construção entregando produtos de alta qualidade e atingindo desta forma, a comercialização de aproximadamente 100% dos projetos até a entrega do empreendimento, além de ter resultado na economia acumulada de R\$102 milhões em custos desde 2016.

A Plano & Plano também conta com experiente time de construção, com 334 colaboradores diretos e 1.700 indiretos, com relacionamento de longo prazo. O relacionamento de mais de oito anos com fornecedores (Thyssenkrupp, Atlas, Deca, Otis, Quartzolit, ArcelorMittal, Gerdal, Portital e Cecria), garantindo eficácia e padronização de seus processos, otimização da gestão de material e tempo. Esses fatores combinados resultam em um sofisticado e padronizado modelo vertical, com alto índice de satisfação do cliente.



Processo de desenvolvimento de projeto bem estabelecido em todas as frentes do negócio

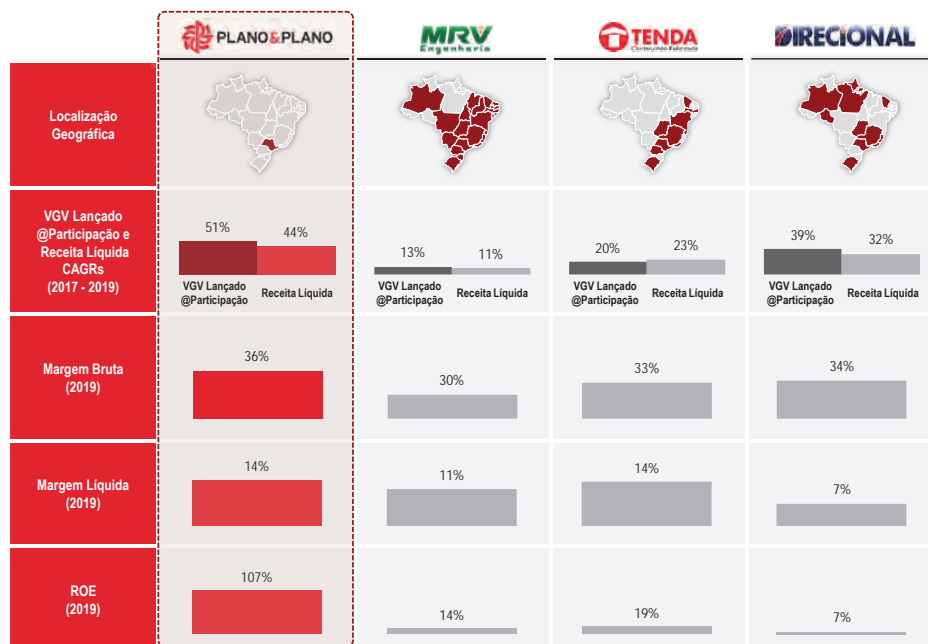


7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas



Histórico Consistente em Métricas Operacionais e Financeiras

O histórico recente da Companhia comprova a estabilidade de sua operação que, consistentemente, reporta margem bruta acima de 35% e margem líquida acima de 10% desde 2017. O retorno calculado sobre o patrimônio da Companhia foi de 107% em 2019, significativamente acima de outras empresas do setor, como MRV, Tenda e Direcional, que operam no mesmo segmento e reportaram retornos de 14%, 19% e 7%, respectivamente em 2019 conforme dados divulgados à CVM. Somos também a empresa que mais cresce entre os mesmos comparáveis, apresentando taxa de crescimento anual cumulativa de 44% do VGV lançado, e 51% de crescimento em receita, ambos no período de 2017 a 2019.



Fonte: Companhia.

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

Critérios de Governança Robustos, Equipe de Gerenciamento Experiente e Patrocínio Referência do Setor

A Companhia possui em seu corpo administrativo profissionais com extensa experiência no setor e alta qualificação, tendo seu time de gestão, em média mais de 14 anos dedicados à Plano & Plano. A Companhia possui rígidas práticas de governança corporativa, um conselho administrativo formado por 2 membros independentes e 4 membros indicados pelos acionistas controladores, sendo um deles indicado pela companhia parceira, CBR. Fundada em 1961, a CBR, uma das maiores e mais respeitadas empresas do setor imobiliário do país, contribui com sua larga experiência na atividade imobiliária e contundente solidez financeira, trazendo, assim, ainda mais credenciais para a gestão. A sociedade iniciada em 2006 na forma de uma *joint venture* com a Plano & Plano, traz maior capacidade de crédito, melhoria de critérios de governança e comprovada experiência à Companhia.

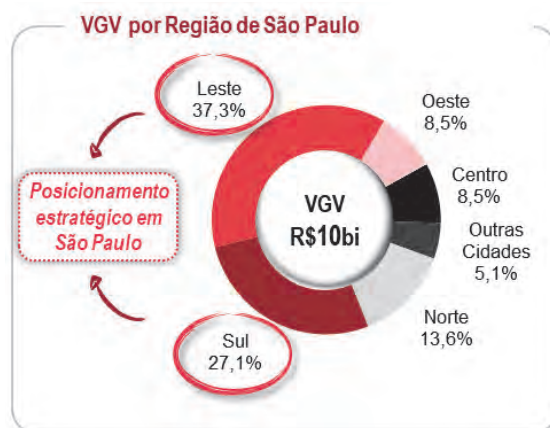
Estratégia

Os principais elementos da estratégia da Companhia são:

Crescimento de Forma Sustentável, com Foco na Região Metropolitana de São Paulo, no Segmento de Baixa Renda

A Companhia acredita que seu crescimento deve ser feito de forma sustentável, focado na região metropolitana de São Paulo, o maior mercado imobiliário do Brasil (em termos de VGV vendido), região madura e com alta densidade demográfica. A Companhia acredita, ainda, que executará sua estratégia de crescimento com base em seu processo eficiente e experiência na seleção de terrenos, no seu destacado processo de desenvolvimento, com iniciativas de planejamento e controle de custos, otimização da área construída, vasto relacionamento com prestadores de serviço, flexibilidade para adaptação a diferentes demandas de mercado e tipos de terrenos, com histórico de entrega de empreendimentos mantendo rígido cumprimento dos prazos contratados, e qualidade de seus produtos, atrelados à força de sua marca e forte time de vendas, com representantes distribuídos por todas as regiões de São Paulo, e significativo crescimento no canal digital. Adicionalmente, o banco de terrenos da Companhia estimado em R\$10 bilhões de VGV potencial, utilizando a metodologia própria da Companhia, está estrategicamente distribuído por todas as regiões da cidade, favorecendo, desta forma, sua vasta capacidade de distribuição e alcance do seu potencial cliente consumidor.

VGV por região de São Paulo (%) (junho de 2020)



7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

Fonte: Companhia.

Maximização da Rentabilidade dos Projetos com Baixa Exposição de Caixa e Risco

O objetivo principal da Companhia é maximizar o retorno de seu investimento. A Companhia pretende continuar pautando sua estratégia em tal objetivo, com foco na manutenção do giro de seus ativos e alta margem de projeto, em linha com seu desempenho histórico, com base na alta eficiência operacional de seus processos, desde o lançamento até a entrega física das unidades. A seleção de novos empreendimentos é pautada na rentabilidade projetada de cada projeto, garantindo um crescimento com rentabilidade sustentável. Para tanto, a Companhia continuará a executar a seleção de seus investimentos com rigorosa disciplina, priorizando a sua qualidade e o baixo desembolso de capital, privilegiando o pagamento de terrenos via permuta, instrumentos estes importantes para a entrega da alta rentabilidade e a mitigação de riscos financeiros. O objetivo da Companhia é atingir um índice de vendas de 50% das unidades nos primeiros 6 meses após o lançamento, com prazo de construção médio de 18 meses, o que permite desenvolver seus empreendimentos com baixa exposição de caixa, resultando em altos retornos sobre o capital empregado.

Manutenção de uma Estrutura de Capital Eficiente ao Crescimento

A execução do plano de crescimento da Companhia exige um baixo nível de capital próprio investido. Portanto a Companhia pretende manter uma estrutura de capital eficiente, via (i) baixo índice de dívida líquida / EBITDA; (ii) manutenção de níveis de liquidez adequados às necessidades de capital de giro da Companhia; (iii) uso dos recursos do Programa Minha Casa Minha Vida; (iv) controle rigoroso de processos e custos; e (v) alto índice de pagamento de dividendos, atendendo as diretrizes estabelecidas pelos itens anteriores.

A Companhia acredita que a manutenção de uma estrutura de capital eficiente, com níveis de dívida e caixa vistos como adequados pela sua administração, permitirá a ela executar o seu plano de crescimento de maneira sustentável e eficiente no longo prazo, posicionando-a estrategicamente para se beneficiar de oportunidades de mercado.

Principais Indicadores Financeiros

Abaixo encontram-se os principais indicadores financeiros consolidados da Companhia para os últimos três exercícios sociais e para o período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020:

(Em milhões de reais, exceto %)	Período de seis meses findo em 30 de junho de		Exercício social encerrado em 31 de dezembro de		
	2020	2019	2019	2018	2017
Receita Operacional Líquida	396	338	719	441	314
Lucro Bruto	147	111	255	160	115
Margem Bruta	37,2%	32,8%	35,5%	36,3%	36,7%
Lucro (prejuízo) Líquido	49	44	102	45	39
Margem Líquida	12,5%	12,9%	14,2%	10,1%	12,4%
Dívida Líquida³	114	65	81	32	32
Dívida Bruta	352	221	240	220	98

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

3. Dívida líquida corresponde ao somatório do caixa e equivalente caixa menos empréstimos e financiamentos de curto e longo prazo.

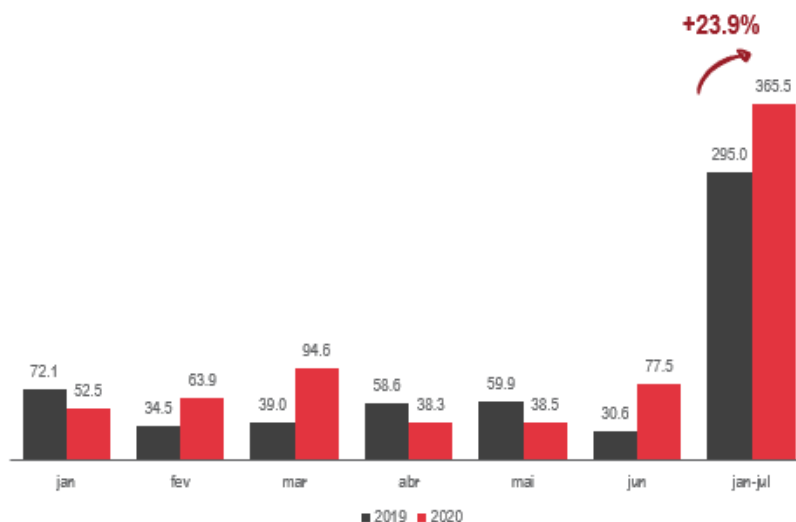
Medidas Adotadas pela Companhia em Decorência da pandemia do COVID-19

Notadamente surpreendida pela atual crise provocada pela pandemia do COVID-19, a Companhia reagiu de forma rápida e diligente no sentido de se proteger contra os efeitos sociais e econômicos produzidos pelo momento.

Dentre eles a Companhia destaca a imediata proteção de todos os seus colaboradores e parceiros, com a introdução de medidas e processos sanitários rígidos para a indispensável proteção da saúde de cada um dos envolvidos.

Além disto, por meio de uma rápida e eficiente integração de seus processos ao mundo digital, a Companhia foi capaz de, mesmo à distância, minimizar os possíveis efeitos econômicos da pandemia do COVID-19. Desta forma, a Companhia alcançou ao final do mês de junho de 2020 vendas líquidas acumuladas anuais 23,9% superiores ao volume de vendas líquidas acumuladas no mesmo período em 2019. Além disso, a Companhia conseguiu atingir a marca de 51% dos seus novos contratos de venda no mês junho de 2020, assinados de forma digital, via DocuSign, além de 37% das vendas originada pelos canais digitais, entre os meses de janeiro a junho de 2020.

Comparação de vendas mês a mês no período de COVID-19 (R\$MM)



Fonte: Companhia

Intensificação do reforço de seu caixa, renegociações de seus contratos de aluguel, ajustes nos prazos e pagamentos de seus terrenos, continuidade dos processos de repasse de clientes por meio de novos processos ajustados junto à CAIXA, manutenção das atividades de construção de todos os seus canteiros de obra e conseqüente preservação de todos os empregos e seus respectivos salários, foram algumas das importantes ações que projetam a Companhia para um ano de 2020 com a convicção de que, apesar das adversidades, o seu negócio prova sua resiliência e alta capacidade de crescimento e projeção.

Por se tratar de fato sem precedentes na história recente, ainda é incerto prever a extensão dos

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

danos causados pela pandemia de COVID-19 em âmbitos sociais, econômicos, políticos e culturais. Na data deste Formulário de Referência, além das ponderações feitas nos itens 5.6 e 10.9 deste Formulário de Referência, não é possível assegurar a extensão dos impactos da COVID-19, tampouco é possível assegurar se, futuramente, tal avaliação será prejudicada ou a extensão de tais prejuízos, ou que não haverá incertezas materiais na capacidade da Companhia continuar operando nossos negócios.

7.1.a - Informações específicas de sociedades de economia mista

(a) interesse público que justificou sua criação

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não é sociedade de economia mista.

(b) atuação do emissor em atendimento às políticas públicas, incluindo metas de universalização

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não é sociedade de economia mista.

(c) processo de formação de preços e regras aplicáveis à fixação de tarifas

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não é sociedade de economia mista.

7.2 - Informações Sobre Segmentos Operacionais

A Companhia atua unicamente no segmento de incorporação imobiliária, de modo que as informações abaixo referem-se a este único segmento.

a. Produtos e serviços comercializados

A Companhia tem como principais atividades a incorporação de empreendimentos residenciais e comerciais, que incluem a prestação de serviços de construção, de assessoria imobiliária (corretagem), por meio da Plano&Vendas Consultoria de Imóveis Ltda. e assessoria de processos de repasse por MEIO DA EMPRESA Koby Administração de Bens Ltda.

b. Receita proveniente do segmento e sua participação na receita líquida da Companhia

<u>Período de 6 meses encerrado em 30 de junho de</u>						
Em R\$ milhares	2020		2019			
	Receita líquida	% do total	Receita líquida	% do total		
Receita da Incorporação de Empreendimentos Residenciais e Comerciais	395.537	100,0	338.439	100,0		
Receita Total	395.537	100,0	338.439	100,0		

<u>Exercício social encerrado em 31 de dezembro de</u>						
Em R\$ milhares	2019		2018		2017	
	Receita líquida	% do total	Receita líquida	% do total	Receita líquida	% do total
Receita da Incorporação de Empreendimentos Residenciais e Comerciais	718.606	100,0	441.283	100,0	314.449	100,0
Receita Total	718.606	100,0	441.283	100,0	314.449	100,0

c. Lucro ou prejuízo resultante do segmento e sua participação no lucro líquido da Companhia

<u>Período de 6 meses encerrado em 30 de junho de</u>				
Em R\$ milhares	2020		2019	
	Lucro/Prejuízo	% do total	Lucro/Prejuízo	% do total
Receita da Incorporação de Empreendimentos Residenciais e Comerciais	49.345	100,0	43.637	100,0
Receita Total	49.345	100,0	43.637	100,0

7.2 - Informações Sobre Segmentos Operacionais

Em R\$ milhares	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de					
	2019		2018		2017	
	Lucro/ Prejuízo	% do total	Lucro/ Prejuízo	% do total	Lucro/ Prejuízo	% do total
Receita da Incorporação de Empreendimentos Residenciais e Comerciais	102.237	100,0	44.596	100,0	38.874	100,0
Lucro Líquido Total	102.237	100,0	44.596	100,0	38.874	100,0

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

a. características do processo de produção

Atividade de Incorporação Imobiliária

A Companhia participa ativamente de todas as etapas do processo de incorporação imobiliária. As atividades da Companhia incluem **(i)** identificação, análise e aquisição de terrenos, **(ii)** desenvolvimento do produto, **(iii)** confecção dos respectivos projetos arquitetônicos e técnicos, **(iv)** obtenção de licenças, alvarás e aprovações governamentais, **(v)** desenvolvimento de campanha de *marketing*, **(vi)** análise de crédito de clientes e obtenção e contratação de financiamento pelo agente financeiro antes do início das respectivas obras, **(vii)** lançamento do empreendimento ao público, desenvolvimento e coordenação da estratégia de vendas com imobiliárias parceiras e com empresa própria de vendas (Plano&Vendas), **(viii)** repasse dos contratos de venda de clientes com os agentes financeiros e **(ix)** execução das obras, personalização das unidades quanto pertinente, entrega das unidades e prestação de serviço de reparos durante a garantia.

O ciclo do negócio de incorporação e construção de empreendimentos imobiliários voltados para média e baixa renda dura em aproximadamente 43 (quarenta e três) meses sendo: **(i)** até 12 (doze) meses para identificação, averiguação, negociação e aquisição do terreno, desenvolvimento, financiamento e lançamento do empreendimento; **(ii)** 6 (seis) meses para a venda das unidades antes do início da construção; e **(iii)** de 22 (vinte e dois) a 24 (vinte e quatro) meses para a construção e venda das unidades remanescentes. Tais prazos podem variar devido às características do projeto e eventos fora do controle da Companhia.

Aquisição de Terrenos

A atividade de incorporação imobiliária tem início com a aquisição do terreno, matéria prima básica e fundamental para o segmento de atuação. Após a identificação de um terreno pela Companhia, suas características e seus dados técnicos, mercadológicos e financeiros, incluindo custo de aquisição, são profundamente analisados. Este é um processo delicado e de relevância para mitigar riscos e consequentemente aumentar as chances de sucesso e rentabilidade do investimento. Também são realizadas pesquisas de avaliação de mercado consumidor potencial, considerando entre outros fatores, eventuais novos empreendimentos de incorporadoras locais, características comuns de empreendimentos já existentes na região, oferta e demanda do mercado relevante com base no estoque existente na região, localização e benfeitorias existentes no entorno, com destaque para a existência ou não de transporte público, e renda média, bem como perfil dos potenciais compradores elegíveis.

Cada decisão de compra de terreno é analisada individualmente, por um colegiado incluindo representantes de diversas áreas diretamente impactadas no processo produtivo além da Diretoria Executiva. O colegiado baseia sua decisão em diretrizes pré-estabelecidas pela Companhia.

Após aprovação de compra do terreno, a aquisição de terrenos é garantida por documento jurídico irrevogável e irretroatável que celebra o acordo entre as partes (Companhia e proprietário). Majoritariamente estes terrenos são pagos posteriormente à obtenção de todas as licenças e demais aprovações regulatórias necessárias ao desenvolvimento do projeto. A obrigação de efetivar a aquisição do terreno geralmente está condicionada à obtenção de licenças e aprovações regulatórias necessárias. Em geral, o pagamento de um depósito previsto no contrato e os custos de pré-incorporação não são recuperados caso todas as aprovações não sejam obtidas e a aquisição não seja consumada.

Como opção à aquisição de terrenos por meio do desembolso em moeda corrente, a liquidação do preço de compra para aquisição de um terreno ou de parte de um terreno pode ser feita por meio

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

da concessão ao vendedor do terreno de certo número das unidades a serem construídas no terreno (permutas físicas), ou de um percentual do produto da venda das unidades do empreendimento (permutas financeiras). Dessa forma, a Companhia adequa o pagamento dos terrenos a seu fluxo de obras, no caso de permutas físicas, e fluxo de vendas e financeiro no caso de permutas financeiras. Esta estratégia resulta em menores necessidades de capital de giro, liberando caixa para investimentos e uso em outras demandas.

Em 30 de junho de 2020 as reservas de terreno representavam, aproximadamente, R\$ 10 bilhões de potencial de valor geral de vendas (“VGV”), composto por 59 (cinquenta e nove) terrenos. Entende-se por VGV de um empreendimento o somatório do valor de vendas em reais de cada uma das unidades de tal empreendimento. O VGV da Companhia se refere ao somatório do VGV de cada um de seus empreendimentos. A Companhia tem como estratégia permanecer com uma reserva de terrenos que viabilize seus lançamentos de acordo com as taxas de crescimento definidas pela administração da Companhia. A Companhia pretende continuar a adquirir terrenos nas regiões definidas como estratégicas, predominantemente em permuta, física ou financeira. Eventualmente bons terrenos estrategicamente importantes, podem envolver pagamentos em dinheiro, cuja decisão de aquisição sempre observará os demais critérios de avaliação de viabilidade, sejam eles técnicos, financeiros, ou regulatórios e legais.

Elaboração do Projeto e Obtenção de Licenças

Para satisfazer às necessidades e demandas dos clientes potenciais, a Companhia se esmera para elaborar projetos e conceitos de comercialização adequado a cada novo empreendimento, o que inclui a configuração do produto (primordialmente: 1 ou 2 dormitórios), tamanho da unidade, seu estilo e respectiva faixa de preço. A definição do produto e projeto arquitetônico é desenvolvido internamente pelo Departamento de Novos Negócios com envolvimento do Setor de Inteligência de Mercado, Setor de Projetos e Diretoria Executiva. Apoiados em dados históricos, pesquisas de mercado e legislação vigente, as variáveis são analisadas e definidas para aumentar a assertividade do produto proposto.

As atividades da equipe de projetos incluem a elaboração dos projetos legais, projetos executivos de arquitetura, paisagismo, decoração, memoriais descritivos, compatibilização e coordenação das demais disciplinas (incluindo projetos de fundações, estrutural e instalações) pertinentes à construção de cada empreendimento.

Simultaneamente, a Companhia busca obter as licenças e aprovações regulatórias necessárias das autoridades municipais, incluindo as autorizações de construção, retificação de áreas caso necessário, planejamento e licenças ambientais. O processo para a obtenção de aprovações municipais, estaduais e federais leva, em média, de 6 (seis) a 12 (doze) meses.

Em sua grande maioria, os projetos são elaborados levando-se em consideração mais de uma fase de lançamento dentro de uma mesma área, com o propósito de mitigar riscos e oscilações de mercado.

A Companhia oferece um amplo portfólio de produtos, abrangendo diversos níveis de renda. Tal abrangência permite que a Companhia usufrua de um amplo mercado consumidor e o poder de operar em diferentes segmentos do Programa Minha Casa Minha Vida e Sistema Financeiro da Habitação (“SFH”).

A Companhia domina diferentes técnicas de construção, como por exemplo bloco estrutural que permite custos adequados mesmo com torres altas, como também construção com formas de concreto, ideais para edifícios com poucos andares. O desenvolvimento de cada empreendimento utiliza todos os fatores citados acima no intuito de maximizar o retorno sobre o investimento no terreno.

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Os empreendimentos da Companhia estão focados no segmento residencial voltado ao público de baixa renda e no estado de São Paulo, com grande concentração na região metropolitana da cidade de São Paulo, com a possibilidade de enquadramento no Programa Minha Casa Minha Vida e no SFH.

Vale destacar que a Companhia produz predominantemente empreendimentos com preços adequados à capacidade de pagamento dos clientes enquadrados nos segmentos Faixa 2 e Faixa 3 do Programa Minha Casa Minha Vida, bem como clientes que busquem imóveis econômicos, mas que não se enquadram aos critérios de exigibilidade do Programa Minha Casa Minha Vida.

Com empreendimentos espalhados por todas as regiões da região metropolitana de São Paulo (norte, sul, leste, oeste e centro), a Companhia tem condições de atender a interessados com renda familiar mensal à partir de R\$1.800,00 (um mil e oitocentos reais) para adquirirem seus imóveis por meio dos diferentes canais da Companhia, como as lojas físicas ou canais digitais.

As referidas Faixa 1, Faixa 1,5, Faixa 2 e Faixa 3 do Programa Minha Casa Minha Vida são caracterizadas da seguinte forma:

Faixa 1:

São elegíveis à Faixa I do Programa Minha Casa Minha Vida as famílias com renda mensal de até R\$ 1.800,00 (um mil e oitocentos reais). O valor máximo dos imóveis nesta faixa é de R\$125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais), de acordo com a localidade do mesmo. As famílias elegíveis a essa faixa do programa têm isenção dos juros de financiamento e têm prazo de 120 (cento e vinte) meses para financiar o imóvel. Além disso, essas famílias recebem subsídio de até 90% (noventa por cento) do valor do imóvel.

Faixa 1,5:

São elegíveis ao Faixa 1,5 do Programa MCMV as famílias com renda mensal entre R\$1.800,00 (um mil e oitocentos reais) a R\$ 2.600,00 (dois mil e seiscentos reais). Os valores dos imóveis variam de acordo com sua localidade, tendo que respeitar os limites de preço estabelecidos em cada cidade, sendo que o valor máximo estabelecido é de R\$144.000,00 (cento e quarenta e quatro mil reais). Os imóveis podem ser financiados em até 30 (trinta) anos com juros de 5,0% (cinco por cento) ao ano acrescido da Taxa Referencial (“TR”) para famílias com renda até R\$2.600,00 (dois mil e seiscentos reais). O comprador também tem direito a receber um subsídio de até R\$47.500,00 (quarenta e sete mil e quinhentos reais) para pagamento de parte do imóvel, variando de acordo com a renda mensal familiar.

Faixa 2:

São elegíveis ao Faixa 2 do Programa MCMV as famílias com renda mensal de até R\$4.000,00 (quatro mil reais). Os valores dos imóveis variam de acordo com sua localidade, tendo que respeitar os limites de preço estabelecidos em cada cidade, sendo o valor máximo estabelecido de R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais). Os imóveis podem ser financiados em até 30 (trinta) anos com juros de 5,5% (cinco e meio por cento) ao ano acrescido de TR para famílias com renda até R\$ 2.600,00 (dois mil e seiscentos reais), de 6,0% (seis por cento) ao ano acrescido de TR para famílias com renda entre R\$ 2.600,00 (dois mil e seiscentos reais) e R\$3.000,00 (três mil reais) e de 7,0% (sete por cento) ao ano acrescido de TR para famílias com renda até R\$4.000,00 (quatro mil reais), sendo possível financiar até 90% (noventa por cento) do valor do imóvel. O comprador também tem direito a receber um subsídio de até R\$29.000,00 (vinte e nove mil reais), para pagamento de parte do imóvel, variando de acordo com a renda mensal familiar.

Faixa 3:

São elegíveis ao Faixa 3 do Programa MCMV as famílias com renda mensal entre R\$4.000,00 (quatro mil reais) e R\$ 7.000,00 (sete mil reais). Os valores dos imóveis variam de acordo com a sua localidade, tendo que respeitar os limites de preço estabelecidos em cada cidade. Os imóveis podem ser financiados com juros de 8,16% (oito inteiros e dezesseis centésimos por cento) ao ano

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

acrescido de TR em até 30 (trinta) anos, sendo possível financiar até 90% (noventa por cento) do valor do imóvel. Nessa faixa do programa o comprador não tem direito a receber subsídio para pagamento de parte do imóvel.

Construção

A Companhia tem condições de buscar a melhor eficiência de projetos, maximizando o potencial construtivo em seus terrenos, por meio da utilização das principais técnicas construtivas de estruturas, dentre elas, o concreto armado, paredes de concreto em formas de alumínio, e em especial a técnica de alvenaria estrutural de prédios altos.

A Companhia contrata empresas especializadas (subempreiteiras) para execução de serviços específicos. Tais subempreiteiras, que em sua maioria tem um relacionamento de longo prazo com a Companhia, são contratadas para realizar os serviços por preço fixo. Além dos critérios técnicos, a contratação leva em consideração os valores negociados que tem como objetivo a verba estabelecida no orçamento de construção.

A seleção das empresas subempreiteiras é feita com base em critérios rigorosos, combinando qualificações técnicas, reputação (histórico de desempenho dentro e fora da Companhia) e preço. Contratar subempreiteiras apresenta certas vantagens logísticas e financeiras, visto que não é preciso incorrer em custos fixos decorrentes da manutenção de mão de obra própria e permanente, que pode vir a ficar ociosa, além de tirar proveito de sua capacidade técnica especializada aumentando a produtividade, podendo-se aumentar ou diminuir o ritmo das obras conforme sua necessidade, e assim, melhor controlando a alocação de recursos entre as incorporações da Companhia.

A Companhia não possui equipamentos de construção pesada, locando os equipamentos necessários de fornecedores locais.

Uma equipe própria de engenheiros, mestres de obra e supervisores técnicos atuam no acompanhamento e supervisão dos subempreiteiros. Esta equipe de gestão permanece no canteiro de obras e gerenciam todos os eventos relativos à construção, dentre eles prazos, qualidade, fornecedores, planejamento, fiscalização e tudo o que for necessário para que o projeto atenda aos padrões de qualidade estabelecidos pela Companhia. Existe também rigoroso sistema de fiscalização das empresas terceirizadas e seus funcionários no que tange a higiene e segurança do trabalho, pagamento de obrigações trabalhistas e capacidade produtiva para a liberação de seus pagamentos.

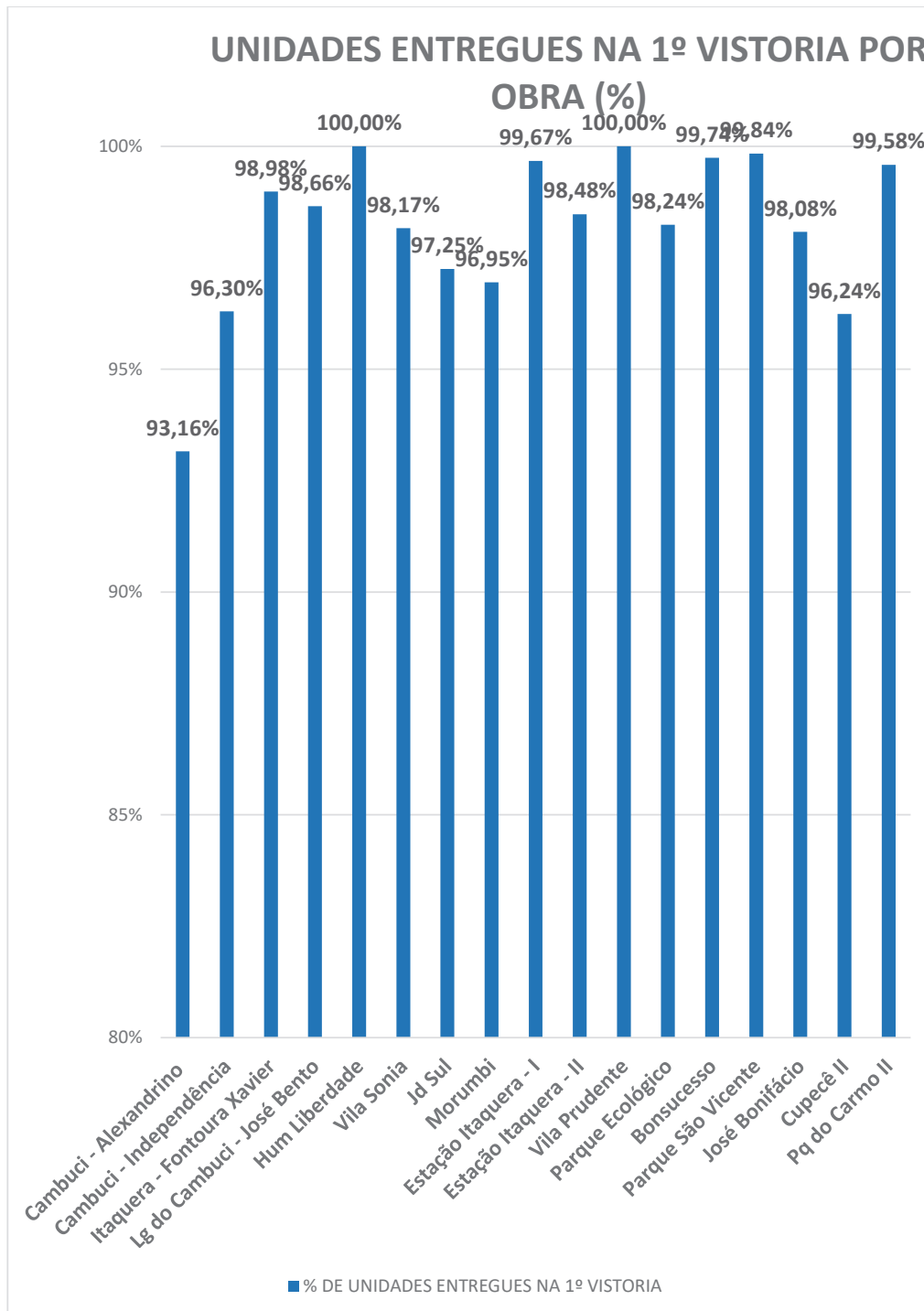
O gerenciamento de obra referente a seu prazo e custo é feito por uma equipe interna, treinada dentro da Companhia, sendo que os líderes possuem mais de 8 (oito) anos de experiência na Companhia. A Companhia tem um programa de treinamento e plano de carreira para a área de engenharia que foca na formação e retenção de talentos. Este programa formou diversos gestores atuais da Companhia e reduziu o *turn over* neste setor.

Para o acompanhamento do desempenho qualitativo de empreendimentos prontos e entregues aos clientes, a Companhia possui uma equipe própria especializada em assistência técnica que é responsável em sanar algum eventual defeito ou vício, e assim garantir que o produto entregue apresente o desempenho para o qual foi concebido, garantindo a satisfação do cliente.

Os procedimentos de controle de qualidade são parte do processo de construção da Companhia, sendo certificada pelo Sistema PBQP-H nível A em todos os anos desde sua constituição no ano de 2016. Todos os serviços possuem procedimento de execução específico, controle de produção, controle de qualidade e recebimento de serviços. Essas ações da Companhia resultam em um índice de recebimento pelos clientes na primeira vistoria de suas unidades, de 98 %.

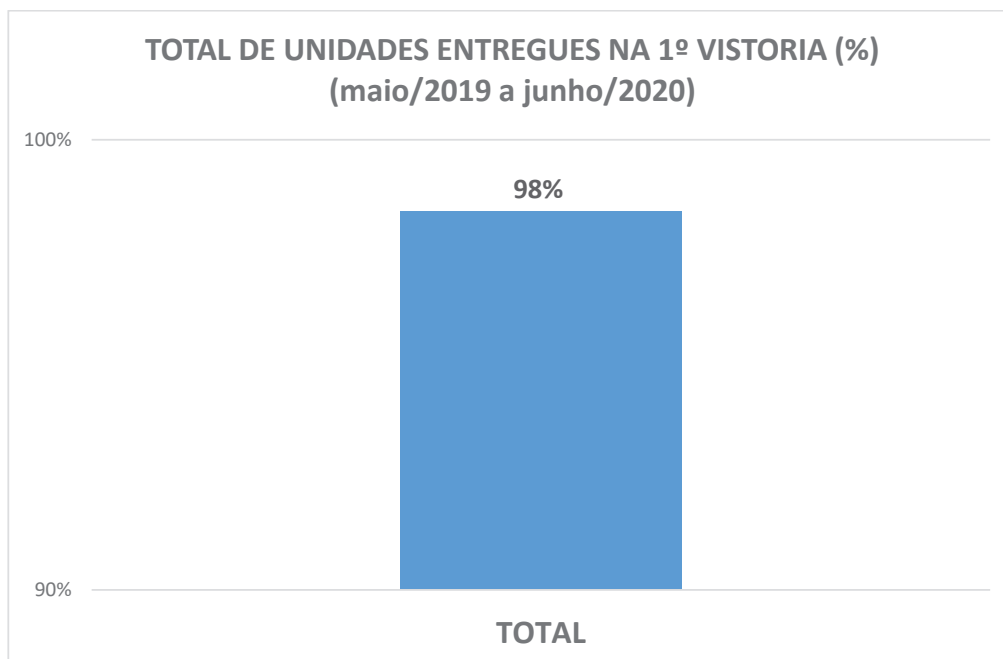
7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Os dados abaixo se referem às entregas entre maio/2019 e junho/2020:



Fonte: Companhia

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais



Fonte: Companhia

Nos segmentos econômico e supereconômico, é aplicado o conceito de construção enxuta, ou o chamado “*lean construction*”, que consiste na utilização de projetos mais simples, de menor complexidade, na medida do possível, repetitivos e padronizados. Desta forma, as construções assemelham-se a uma linha de montagem, com redução de desperdícios e custos, aumento de produtividade, melhoria na qualidade da construção e maior flexibilização do cronograma de execução. Este processo é fundamental para garantir a satisfação do cliente perante o desafio de construir com qualidade a custos baixos.

A Companhia aplica métodos rigorosos de planejamento e controle de produção desde o início até o término de cada projeto por meio da utilização de sistemas de monitoramento informatizados. Tais ferramentas de gestão, possibilitam o monitoramento de prazos e custos de cada projeto em comparação com o orçamento e cronogramas iniciais, possibilitando lidar em tempo hábil com qualquer variação, para implantar medidas corretivas de realinhamento a fim do projeto alcançar seu sucesso.

A Companhia acredita ter uma vantagem competitiva no mercado de incorporação imobiliária e respectiva construção de empreendimentos devido a diversos fatores, como por exemplo, mas não se limitando a: (i) uniformização de processos; (ii) forte cultura interna de engenharia, processos e excelência; (iii) monitoramento rigoroso e transparente de construções; (iv) parcerias sólidas com fornecedores; e (v) equipe administrativa e técnica altamente especializada.

Em geral, o início das obras se dá entre três e quatro meses a contar do lançamento comercial de um novo empreendimento e o prazo de construção depende do tamanho e particularidades dos empreendimentos, sendo em média cerca de 18 (dezoito) a 22 (vinte e dois) meses.

Seguros

A Companhia adota uma política de seguros que considera a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. Para cada um de seus empreendimentos a Companhia contrata quatro tipos de seguros, um de responsabilidade civil, um de risco de engenharia, um seguro de garantia

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

construtor, e um seguro garantia pós entrega.

Além dos seguros específicos para execução das obras, a Companhia contrata seguros corporativos que garantem cobertura em eventuais prejuízos por erros profissionais reclamados por um terceiro, além de cobertura protegendo por reclamações contra as pessoas físicas dos administradores, diretores ou tomadores de decisão da Companhia.

Seguros dos Empreendimentos:

Risco de Engenharia (“RE”):

Assegura o construtor durante toda a fase da obra por eventuais prejuízos ocorridos por danos físicos. O valor total segurado é sempre o custo total da obra contratado junto ao banco financiador, garantindo assim que o construtor tenha recursos para cobrir diversos tipos de eventos. As apólices de RE custam aproximadamente 0,06% (seis centésimos por cento) do valor total segurado e cobrem sinistros envolvendo acidentes de obra (as apólices recentes incluem a condição “com *itself*” - despesa do fato gerador), danos gerais sobre instalações provisórias do canteiro de obras, danos em consequência a erros de projeto, desentulho, tumultos, ferramentas e equipamentos, honorários de peritos, contenção de sinistro (despesas para se evitar um acidente), incêndio, propriedades circunvizinhas com fundações, perfurações de poços e armazenagens fora do canteiro.

Responsabilidade Civil (“RC”):

Assegura o construtor durante toda a fase da obra por danos morais e corporais sofridos pelos seus funcionários ou terceiros incluindo invalidez parcial, permanente ou morte, resultantes de acidente quando a serviço do segurado ou em percurso em veículo contratado e pago pelo segurado. Assegura também danos materiais a veículos e propriedades vizinhas. As apólices de RC custam aproximadamente 0,04% (quatro centésimos por cento) do valor total segurado e cobrem indenizações de até R\$1,5 milhões.

Garantia (“SGC”):

Este seguro garante que o agente financiador tenha recursos para concluir o empreendimento com outro construtor caso tenha algum problema ao longo do contrato. A importância segurada é sempre de 15% (quinze por cento) do valor total do RE.

Garantia Pós Entrega (“SGPE”):

Assegura o agente financiador de que o empreendimento não ficará sem atendimento a eventuais manutenções, caso o construtor pare de atender as solicitações. Este seguro tem vigência de 5 (cinco) anos contados a partir da entrega do empreendimento. A importância segura é de 3% (três por cento) do valor total do RE.

Seguros Corporativos:

Seguro de Responsabilidade Civil Profissional:

Assegura prejuízo financeiro decorrente de uma reclamação judicial ou extrajudicial devido a erros profissionais involuntários, sendo tal reclamação de um terceiro em face de pessoas jurídicas de qualquer empresa e SPE constituídas pelo segurado para realização das obras e projetos. Esta cobertura é limitada a prejuízos de R\$1,0 milhão e inclui além da reclamação por eventual erro profissional do segurado, prejuízos a terceiros por ato doloso de funcionário durante a atividade profissional, custos judiciais, danos morais a terceiros e custos com gerenciamento de crises em todo tipo de mídia ou rede social.

Seguro de Responsabilidade Civil para Administradores (D&O):

Assegura prejuízo financeiro decorrente de uma reclamação judicial ou extrajudicial em face das pessoas físicas que sejam administradores, diretores e tomadores de decisão do segurado, com

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

cobertura máxima de R\$20,0 milhões.

Seguro Patrimonial – Escritórios Sede:

Assegura prejuízos por danos materiais aos escritórios sede como incêndio, explosões, vazamentos, roubo e atos de infidelidade de funcionários.

Financiamento a Clientes:

A Companhia oferece aos seus clientes duas opções de financiamento para a aquisição de imóveis:

A primeira opção é prioritariamente o financiamento bancário. Para imóveis em construção o financiamento deve ser realizado exclusivamente por meio do banco financiador da obra. Para imóveis concluídos o financiamento deve ser realizado preferencialmente por meio do banco financiador da obra, porém, fica facultado aos clientes a escolha de outro banco de sua preferência.

A segunda opção, e menos usual no caso da Companhia, é o financiamento direto, onde a Companhia e suas controladas permitem que os compradores das unidades efetuem pagamentos em parcelas utilizando um plano de financiamento disponibilizado pela própria Companhia.

Na opção de aquisição por meio de financiamento bancário, os clientes efetuam o financiamento do imóvel no momento da aquisição da unidade. Nesta modalidade a Companhia recebe tipicamente 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do imóvel por meio do financiamento e fundo de garantia por tempo de serviço (“FGTS”) dos clientes e outros 15% (quinze por cento) por meio de pagamentos efetuados pelos clientes diretamente à Companhia. O financiamento bancário realizado pelos clientes no momento da aquisição do imóvel representa menor exposição a risco de crédito para a Companhia, uma vez que o valor financiado pelos clientes é garantido pela instituição financeira, eliminando o risco de distratos e garantindo o fluxo de receitas do empreendimento. A parte do preço do imóvel que os clientes pagam diretamente para a Companhia é paga normalmente por meio de uma entrada no ato da compra e o restante de forma parcelada até a entrega da unidade. Esse parcelamento é usualmente conhecido como pró-soluto. Eventualmente o pró-soluto pode se estender além da entrega do imóvel, principalmente nos casos onde o período entre a compra e a entrega unidade é muito curto, tornando o parcelamento incompatível com a capacidade de pagamento dos clientes. A Companhia nesses casos conduz um rigoroso processo de análise de crédito a fim de mitigar os riscos do parcelamento concedido, uma vez que os clientes assumirão a posse do imóvel antes da plena quitação do mesmo.

O financiamento bancário é mais utilizado por clientes cujos rendimentos mensais não ultrapassam dez vezes o salário mínimo brasileiro. Esta modalidade de financiamento conta com taxas de juros e prazos de pagamento diferenciados, adequando-se à capacidade financeira de tais clientes.

Caso optem pelo financiamento direto com a Companhia, os compradores são submetidos a análise de crédito realizada pelo departamento financeiro conforme política de crédito estabelecida pela Companhia, e em caso de aprovação é disponibilizado um plano de pagamento parcelado direto com a Companhia. Nesses casos o preço do imóvel é pago normalmente por meio de uma entrada no ato da compra e o restante de forma parcelada até a entrega do imóvel com parcelas indexadas por índice de inflação e juros de mercado. Eventualmente o prazo de parcelamento pode ultrapassar a data de entrega do imóvel ao cliente. Nesses casos é constituída garantia na forma de alienação fiduciária do imóvel até a quitação total pelo cliente.

Em ambas opções de financiamento para aquisição dos imóveis, os potenciais compradores fornecem à equipe comercial seus dados cadastrais e financeiros básicos, permitindo à Companhia avaliar seu crédito e solidez financeira. Estabelecem-se critérios rígidos para aprovação de vendas, tais como: (i) análise detalhada dos dados cadastrais do potencial cliente perante órgãos

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

públicos e de proteção ao crédito; (ii) limites mínimos de renda e, em alguns casos, do patrimônio total do potencial comprador; (iii) comprometimento de parcela da renda mensal do potencial comprador no pagamento das prestações; e (iv) inexistência de inadimplemento com a Companhia no passado. Tomando por base os resultados desta avaliação, a Companhia decide sobre a concessão do crédito.

b. características do processo de distribuição

Comercialização e Vendas

Os esforços de comercialização com relação a um novo empreendimento têm início simultaneamente ao lançamento do empreendimento. Em torno de 30 (trinta) dias que antecedem a data prevista para o lançamento é realizado um trabalho de captação e cadastro de clientes potenciais que recebem informações preliminares, sendo que a comercialização efetiva é iniciada sempre após obtenção de todas as licenças exigidas por lei.

A comercialização e a venda das unidades são realizadas por intermédio da empresa de vendas da Companhia denominada Plano&Vendas, e de aproximadamente 2.700 (duas mil e setecentas) imobiliárias parceiras independentes. A Companhia conta ainda com a possibilidade de haver uma empresa parceira para o lançamento, denominada “Lançadora”, que divide o atendimento no *stand* de vendas.

A estratégia de comercialização da Companhia inclui diversas lojas fixas estrategicamente localizadas nos principais corredores da cidade e com o apoio de diversos pontos avançados nos próprios terrenos dos empreendimentos sendo lançados, assim como em pontos comerciais com alto tráfego de pessoas como *shopping centers*, supermercados dentre outros.

Muitas destas lojas ou *showrooms*, possuem um apartamento modelo decorado construído fidedignamente ao futuro produto do empreendimento, com o propósito de encantar o cliente e detalhar todas as suas características. O *showroom* conta com uma equipe comercial e de vendas e corretores externos que respondem a perguntas e convidam os clientes a conhecerem o projeto e visitarem o apartamento modelo. A equipe comercial e de vendas, assim como os corretores externos são treinados quanto ao perfil de clientes alvo, atendimento ao cliente, cronogramas de obras e possibilidades e condições de aquisição e financiamento. A experiência da Companhia tem demonstrado que as ações de comercialização são dinâmicas e está sempre atenta às transformações e mudanças dos comportamentos da sociedade, especialmente com a utilização da tecnologia e do mundo digital.

A Companhia tem usado uma série de ferramentas tecnológicas como óculos 3D, tour digitais de decorados, dentre outras. Procura-se manter ambientes amigáveis no contato do cliente com toda a força de vendas.

A Companhia tem uma extensa e completa plataforma *on-line* que inclui um *site* com todas as informações de produtos disponíveis, assim como mecanismos digitais que permitem com que o cliente possa proceder toda operação de comercialização praticamente de forma digital.

Os empreendimentos também são oferecidos ao mercado por meio de jornais, mídia de televisão e da distribuição de folhetos nas regiões vizinhas, bem como por meio de centros de *telemarketing* e *sites* na *internet*. A Companhia realiza investimentos com o fim de aumentar significativamente suas vendas por meio de *sites* especializados na venda de imóveis, denominados portais verticais, em buscadores como Google, em redes sociais reconhecidas pelo mercado, como Facebook, Instagram e Youtube.

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

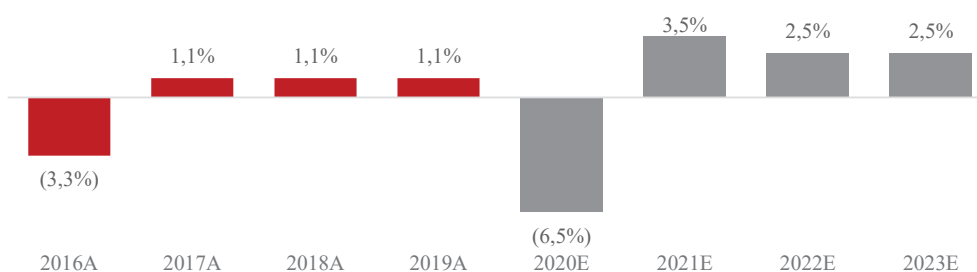
c. características dos mercados de atuação

I. Cenário Positivo para a Economia Brasileira

Economicamente, o Brasil atravessou recentemente uma das maiores recessões de sua história. Entretanto, a recuperação do crescimento do Produto Interno Bruto (“**PIB**”), em união com taxas de inflação estável e taxas de juros reduzidas, permitiram uma rápida recuperação, seguido por um aumento na disponibilidade de crédito.

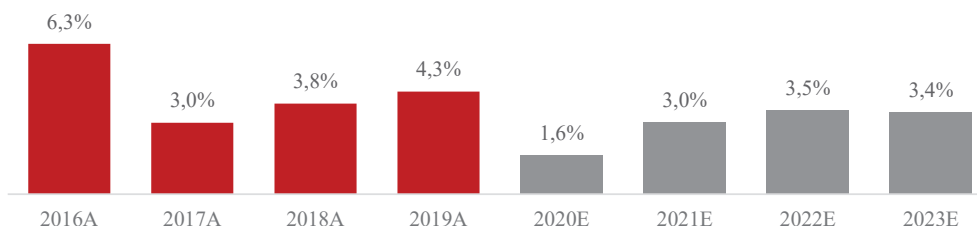
Devido à pandemia do COVID-19, as projeções para a recuperação da economia brasileira foram desaceleradas, em especial para o ano de 2020. Contudo, já em 2021, as projeções do Banco Central indicam uma retomada no crescimento do PIB do Brasil, atrelado a uma inflação esperada abaixo do centro da meta para os próximos anos.

Crescimento do PIB Histórico e Projetado (%)



Fonte: Banco Central do Brasil (Boletim Focus), julho de 2020

IPCA Histórico e Projetado (%)



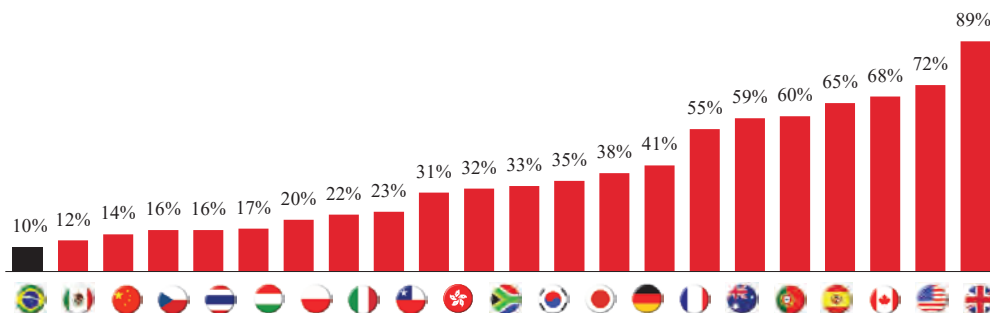
Fonte: Banco Central do Brasil (Boletim Focus), julho de 2020

II. Mercado de Crédito Imobiliário no Brasil

Em comparação com países com mercados imobiliários mais maduros, a penetração do crédito imobiliário no Brasil, ainda é baixo, atingindo 10% em 2018. Contudo, devido a bons fundamentos macroeconômicos e considerável defasagem para outros países, é possível sustentar a tese de que há espaço para expansão de crédito imobiliário para os próximos anos.

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

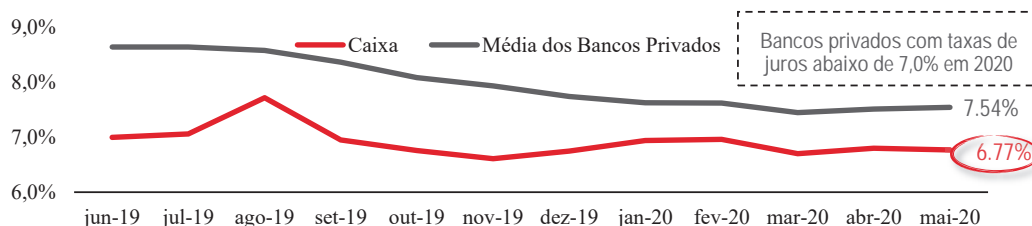
Financiamento Imobiliário sobre o PIB



Fonte: Federação Europeia de Hipoteca

Outra alavanca para a expansão do financiamento imobiliário é a queda constante e acentuada do custo de crédito no Brasil, capitaneada pela Caixa Econômica Federal e acompanhada pelos demais bancos privados.

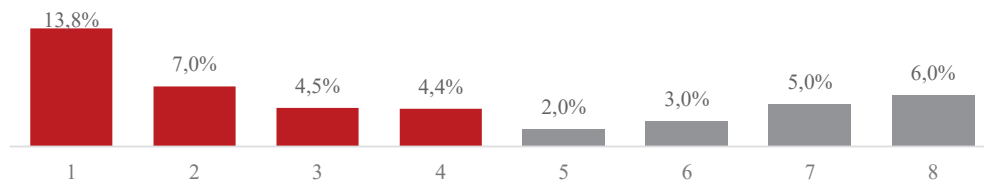
Custo do Crédito Imobiliário no Brasil (%)



Fonte: Banco Central do Brasil

Adicionalmente, as expectativas de manutenção da inflação e taxa básica de juros em patamares considerados baixos no Brasil devem permitir o contínuo aumento da oferta de crédito. Em julho de 2020, a taxa SELIC - Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (“SELIC”) atingiu 2,25%. Entre todos os mercados de crédito do Brasil, o crédito imobiliário, a longo prazo, é, destacadamente, o mais sensível à taxa de juros. Sendo assim, uma redução na taxa de juros básica permite o aumento do financiamento imobiliário, uma vez que tende a acarretar a redução dos juros hipotecários além de tornar os investimentos nas cadernetas de poupança (principal financiamento do crédito habitacional) mais atraentes. A retomada econômica esperada a partir de 2021 no cenário pós-pandemia do COVID-19 deve ter como alavanca a manutenção das taxas de juros em suas mínimas históricas.

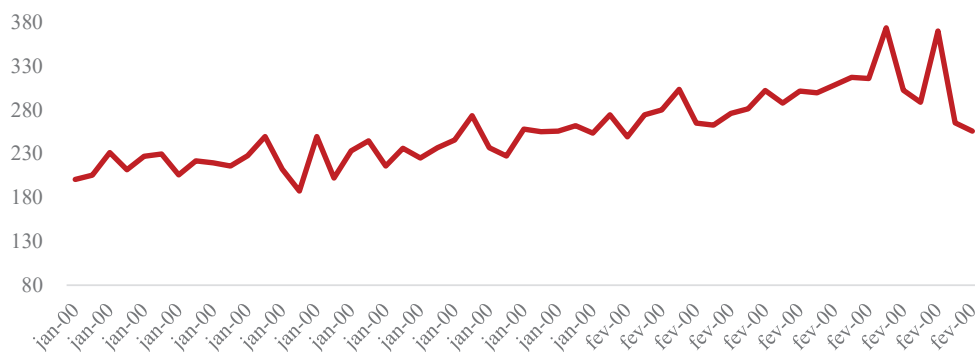
SELIC



Fonte: Banco Central do Brasil (Boletim Focus), julho de 2020

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

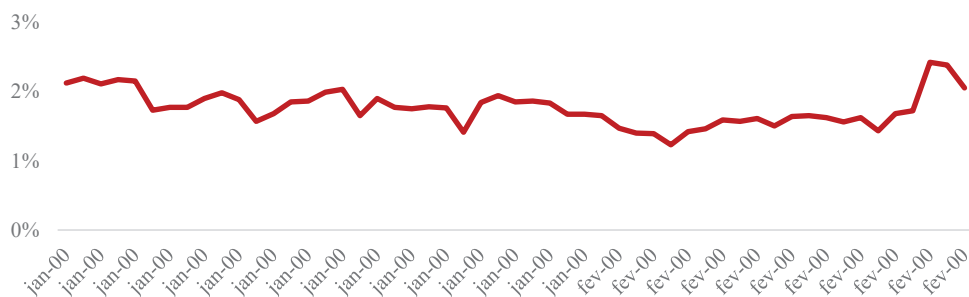
Evolução das Concessões de Crédito com Recursos Livres no Brasil



Fonte: Banco Central do Brasil, julho de 2020

O financiamento imobiliário apresentou um crescimento significativo nos últimos anos no Brasil, com destaque para 2019. No geral, a inadimplência hipotecária tem apontado tendência de queda desde 2016. Com o surgimento da pandemia do COVID-19 houve aumento da inadimplência e uma queda nas concessões de crédito. No entanto, a Companhia entende que a curva tende a ser normalizada com a recuperação da economia. Além disso, medidas relevantes foram adotadas pela Caixa Econômica Federal, oferecendo a seus clientes a possibilidade de postergação do vencimento de parcelas de financiamento.

Inadimplência Hipotecária (% sobre o financiamento imobiliário total)



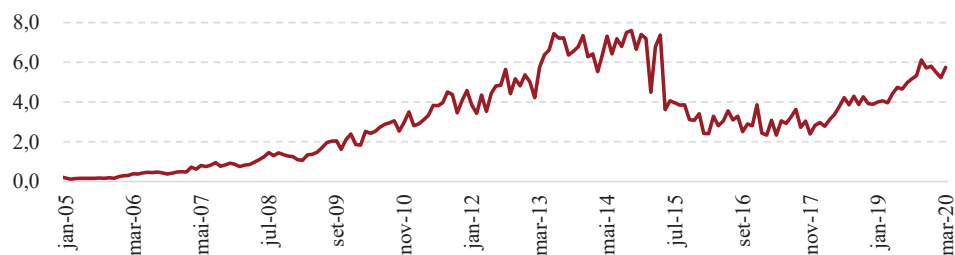
Fonte: Banco Central, julho de 2020

Medidas recentes do Conselho Monetário Nacional (CMN), tais como a alteração no teto de valor do imóvel para fins de enquadramento no SFH, devem contribuir para a retomada do crescimento no setor.

O aumento da oferta de crédito imobiliário, somado a um cenário em que a taxa SELIC se encontra em seu menor patamar histórico, e a um maior prazo dos financiamentos, promoveram o crescimento do mercado imobiliário de menor renda, uma vez que parcelas mais baixas de financiamento se tornam compatíveis com o orçamento familiar. Muito do volume destes financiamentos tiveram como origem os recursos do Sistema Brasileira de Poupança e Empréstimos (“SBPE”).

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Financiamentos Imobiliários com Recursos das Cadernetas do SBPE (R\$ bilhão)



Fonte: ABECIP

Os lançamentos e vendas de unidades residenciais do programa Minha Casa Minha Vida cresceram substancialmente desde abril de 2019, atingindo, respectivamente, a marca de 89,1 milhares de unidades e 81,3 milhares de unidades nos 12 meses finalizados em março de 2020. No contexto do novo coronavírus, a Caixa Econômica Federal anunciou um pacote de medidas para estimular o crédito imobiliário durante a pandemia, visando auxiliar tanto pessoas jurídicas quanto pessoas físicas, conforme abaixo¹:

Principais Medidas para Pessoas Físicas:

- Implementada a pausa de 90 dias no financiamento habitacional, para clientes adimplentes ou com até 2 (duas) parcelas em atraso, incluindo os contratos em obra;
- Possibilidade dos clientes que utilizam a conta vinculada do FGTS para pagamento de parte da prestação, pausar a parcela não coberta pelo FGTS por 90 dias;
- Clientes adimplentes ou com até 2 (duas) parcelas em atraso poderão optar pelo pagamento parcial da prestação do financiamento, por 90 dias;
- Prazo de carência de 180 dias para contratos de financiamento de imóveis novos;
- Aos clientes que constroem com financiamento da Caixa (construção individual) foi permitida a liberação antecipada de até 2 (duas) parcelas, sem a vistoria;
- Renegociação de contratos com clientes em atraso entre 61 e 180 dias, permitindo pausa ou pagamento parcial das prestações

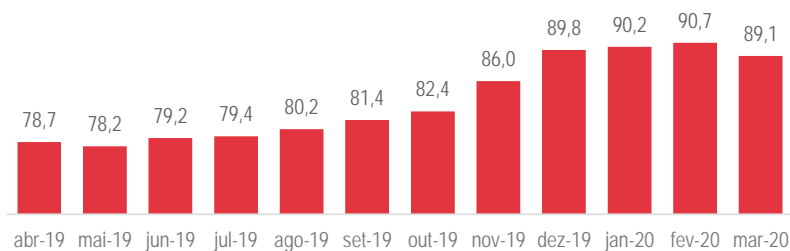
Principais Medidas para Pessoa Jurídica:

- Antecipação de até 20% dos recursos do Financiamento à Produção de empreendimentos para obras a iniciar;
- Antecipação da liberação dos recursos correspondentes a até 3 (três) meses, limitado a 10% do custo financiado, para obras em andamento e sem atrasos no cronograma;
- Liberação de recursos de financiamento à produção não utilizados pela empresa nos meses anteriores, limitado a 10% do custo financiado;
- Inclusão ou prorrogação de carência por até 180 dias, para os projetos com obras concluídas e em fase de amortização;
- Possibilidade de prorrogação do início das obras por até 180 dias;
- Admitir a reformulação do cronograma de obra, nos casos de contingências na execução por questões decorrentes da pandemia

¹ Informação disponível em <https://caixanoticias.caixa.gov.br/noticia/20791/coronavirus-caixa-amplia-medidas-para-o-mercado-imobiliario>

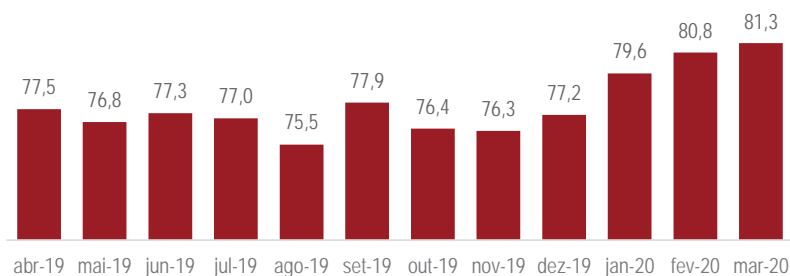
7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Unidades Minha Casa Minha Vida Lançadas no Brasil (milhares de unidades, últimos 12 meses)



Fonte: ABRAINC, disponível em: <https://www.abrainc.org.br/indicadores-publicacoes/>

Unidades Minha Casa Minha Vida Vendidas no Brasil (milhares de unidades, últimos 12 meses)



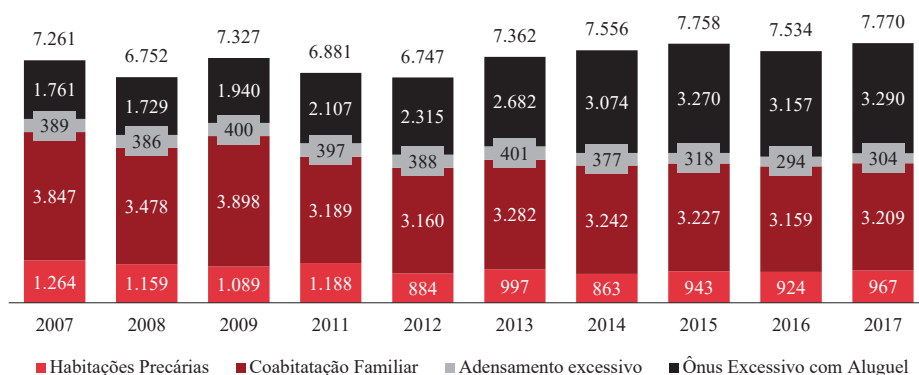
Fonte: ABRAINC, disponível em: <https://www.abrainc.org.br/indicadores-publicacoes/>

III. Déficit Habitacional no Brasil

De acordo com dados da Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias e da Fundação Getúlio Vargas (“FGV”), o déficit habitacional brasileiro estimado em 2017 somava mais de 7,7 milhões de moradias. Grande parte deste déficit é provocada por famílias com um grande comprometimento da renda com o pagamento de aluguel e pela coabitação.

Evolução do Déficit Habitacional Total (*000 Unidades)

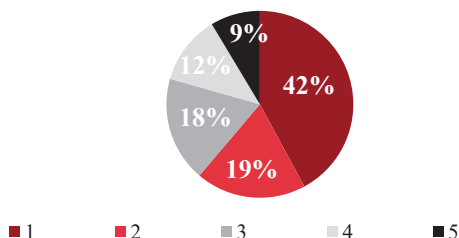
7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais



Fonte: ABRAINC e FGV

Segundo o estudo da ABRAINC e FGV, o Sudeste representava 42% do déficit habitacional brasileiro.

Distribuição do Déficit Habitacional do Brasil por Macrorregião

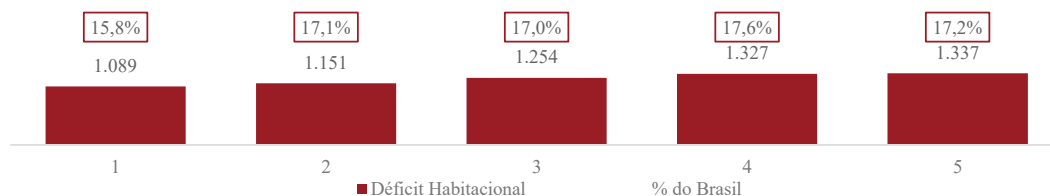


Fonte: ABRAINC e FGV

O estado de São Paulo, por ser a unidade da federação mais rica, responsável por pelo maior PIB brasileiro R\$2,4 trilhões (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ou “IBGE”, 2019) e também a mais populosa, com aproximadamente 46 milhões de habitantes, concentra o maior mercado imobiliário do Brasil. Além de também apresentar um dos maiores déficits habitacionais, encerrando um total de 1,4 milhões de unidades, ou 17,2% do total brasileiro (CBIC, 2015).

Déficit Habitacional no Estado de São Paulo

(*000 Unidades; %)



Fonte: CBIC

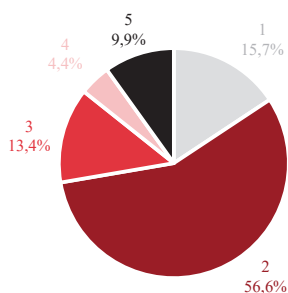
IV. Mercado Imobiliário na Região Metropolitana de São Paulo

Entre as regiões com maior representatividade na economia do país, a região metropolitana de São Paulo conta com uma população total de 21,6 milhões de pessoas (IBGE, 2018) e um PIB de aproximadamente R\$1,1 trilhão (IBGE, 2016), além de um déficit habitacional de 639,8 mil

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

unidades em 2015, conforme dados da CBIC². Com estes fatores, a região também se torna um dos pontos de maior relevância no mercado imobiliário e forte valor estratégico para empresas do setor, como é o caso da Companhia, que atuam no mercado de baixa renda. Do déficit habitacional total de aproximadamente 1 milhão de moradias, grande maioria encontra-se no segmento de baixa renda.

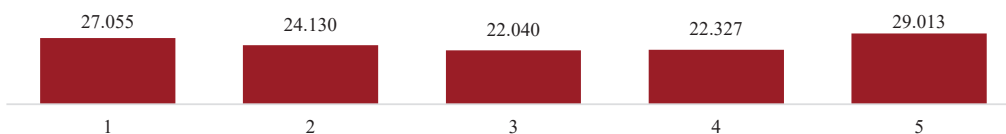
Detalhamento do Déficit Habitacional na Cidade de São Paulo de Renda Baseada em Salários Mínimos



Fonte: IBGE

Mais especificamente para capital de São Paulo, o foco de atuação da Companhia, encontra-se os maiores estoques do país, atingindo 29 milhões de unidades em 2019.

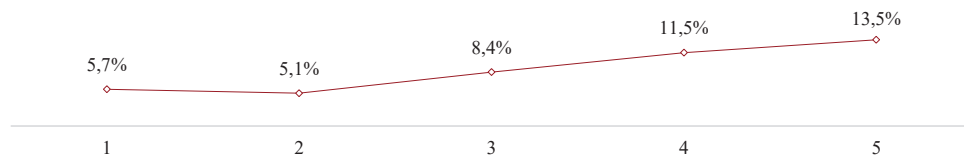
Estoque Imobiliário ('000 Unidades)



Fonte: SECOVI-SP

Adicionalmente, o mercado imobiliário de São Paulo vem apresentando uma aceleração na velocidade de vendas sobre estoque, atingindo 13,5% em 2019.

Vendas Sobre Estoque (%)

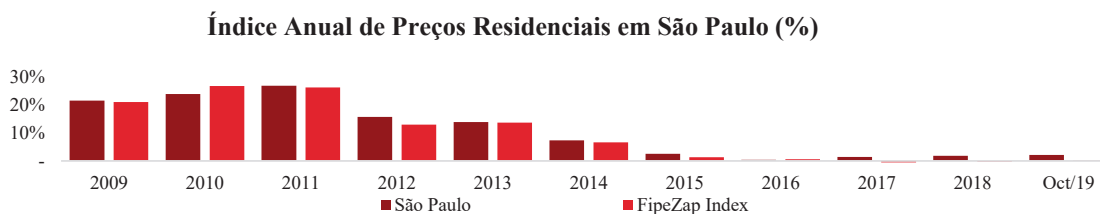


Fonte: SECOVI-SP

Além de uma relação de preços positiva, nos últimos 10 anos o mercado da cidade de São Paulo não apresentou nenhuma queda de preços e vem superando constantemente um dos índices de preços de maior relevância no mercado imobiliário, FipeZap.

² Informação disponível em <http://www.cbicdados.com.br/menu/deficit-habitacional/deficit-habitacional-no-brasil>

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais



Fonte: FipeZap

Média de Preço das Unidades Imobiliárias Vendidas em maio-2020 (R\$/m²)



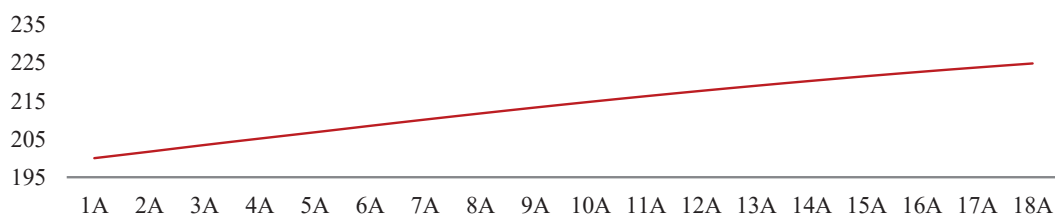
Fonte: FipeZap

V. Demanda Imobiliária no Brasil

A geração e o comportamento da demanda por habitações no longo prazo são explicados por diversos fatores, destacando-se: (a) taxa de crescimento populacional; (b) crescimento da renda familiar; (c) número de pessoas por moradia; e (d) alteração na pirâmide etária.

a) Taxa de crescimento da população: Segundo o IBGE, em 2030 a população total brasileira atingirá aproximadamente 225 milhões de habitantes, um aumento de 8% em relação a 2018. Em paralelo, novas moradias serão necessárias para atender as famílias que se formarão em função do crescimento populacional.

População Brasileira Histórico e Projetado (milhões de habitantes)

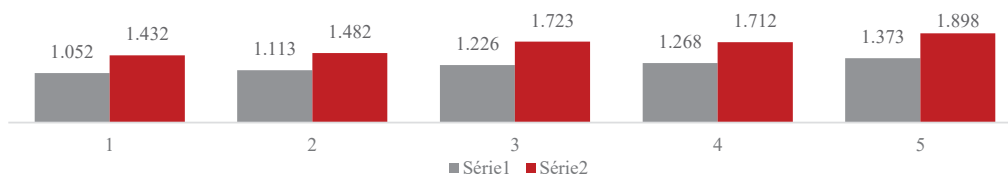


Fonte: IBGE, novembro de 2019

(b) Crescimento da renda familiar: Apesar da recessão econômica, o rendimento domiciliar per capita do Brasil cresceu cerca de 30% entre 2014 e 2018, auxiliando o mercado imobiliário brasileiro. Superior ao do Brasil, o crescimento do mercado imobiliário de São Paulo atingiu cerca de 33%. Ademais, a recente estabilidade macroeconômica do Brasil resultou na redução da desigualdade social, o que é demonstrado pela redução do índice GINI, que mede a concentração de renda entre diferentes grupos socioeconômicos. Até a data deste Formulário de Referência não é possível mensurar os impactos da pandemia do COVID-19 nos referidos dados.

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

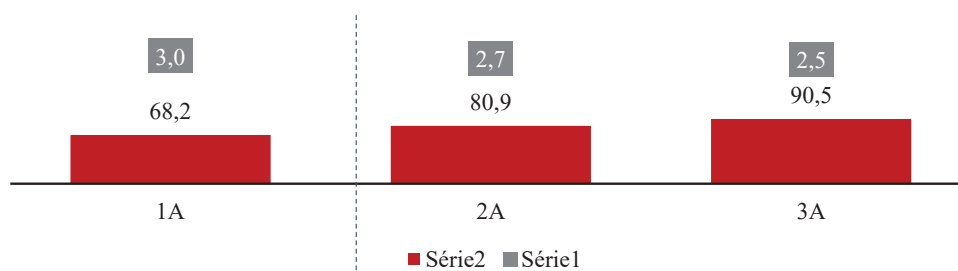
Evolução do Rendimento Domiciliar Per Capita (R\$)



Fonte: IBGE, novembro de 2019

(c) Número médio de pessoas por moradia: O número médio de pessoas por moradia vem decrescendo no Brasil, atingindo em 2015 o número de 3 pessoas por domicílio particular. De acordo com estudo da Ernst&Young baseado em dados do IBGE, a expectativa é de que o número médio de pessoas por moradia, em 2035, diminua cerca de 17%, fazendo com que a demanda por novas moradias cresça a um ritmo mais rápido que o do crescimento populacional.

Número de Domicílios (mm) e Pessoas por Domicílios no Brasil



Fonte: Ernst&Young e IBGE

(d) Alteração na pirâmide etária: Nos últimos anos, a pirâmide etária brasileira tem sido alterada significativamente. A população que hoje é majoritariamente composta por jovens adultos (15 a 29 anos) – cerca de 51 milhões de pessoas e 24% da população segundo o IBGE – envelhecerá até 2030, quando o Brasil deverá ter aproximadamente 37% de sua população com idade entre 25 e 49 anos. Com tal envelhecimento da população, haverá um aumento significativo da demanda imobiliária.

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Pirâmides Etárias do Brasil em 2018 (Esquerda) e 2030 (Direita)

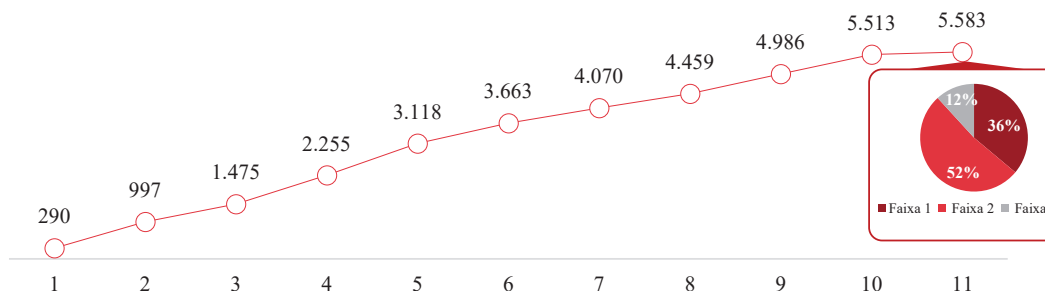


Fonte: IBGE

VI. Programa Minha Casa, Minha Vida

O programa “Minha Casa, Minha Vida” foi criado em 2009 visando tornar a moradia mais acessível às famílias brasileiras, promovendo a produção ou aquisição de novas unidades habitacionais para famílias com renda mensal de até R\$ 9.000.

Unidades Contratadas no Programa MCMV Acumulado (*000 Unidades)



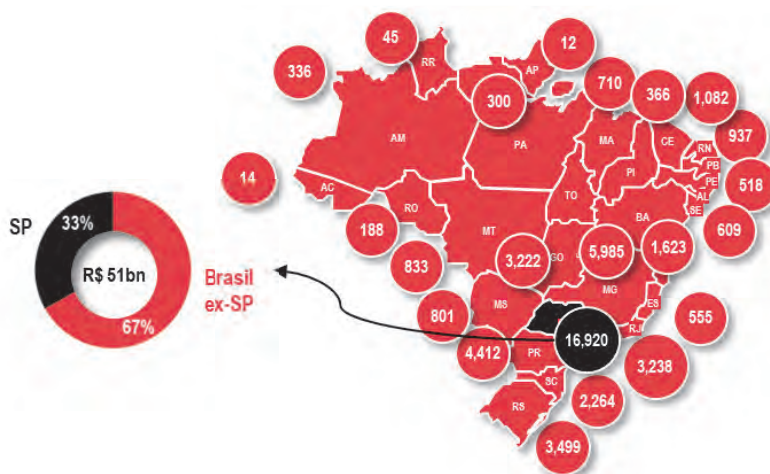
Fonte: ABRAINC

Faixas do Programa	Renda Mensal Familiar	Taxa de Juros (a.a.)
Faixa 1	Até R\$ 1,800.00	0%
Faixa 1,5	R\$ 1,800.00 e R\$ 2,600.00	5.0%
Faixa 2	R\$ 2,600.00 e R\$ 4,000.00	6.0-7.0%

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Faixa 3	R\$ 4,000.00 e R\$ 9,000.00	7.0 -9.2%
----------------	-----------------------------	-----------

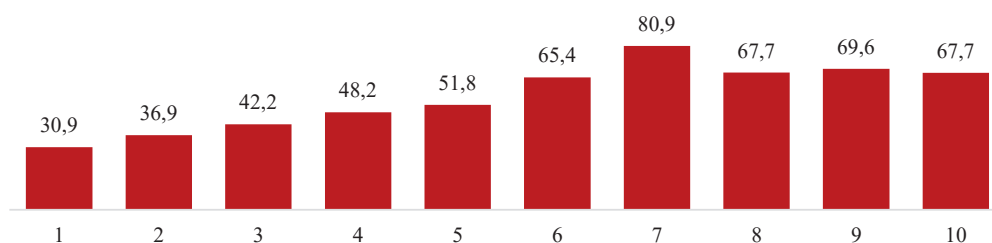
Entre os estados da federação, o que mais recebeu aportes foi o estado de São Paulo, atingindo aproximadamente um terço de todo financiamento do programa do início de 2019 até maio de 2020.



Fonte: ABRAINC

Por meio deste programa, o governo federal e o FGTS alocam recursos por área do território nacional, os quais estão sujeitos a revisão periódica. As empresas apresentam projetos de empreendimentos imobiliários às superintendências regionais da Caixa Econômica Federal e do Banco do Brasil, responsáveis por realizar análise prévia e autorizar o lançamento e comercialização. Após conclusão da análise e comprovação da comercialização mínima exigida, é assinado o Contrato de Financiamento à Produção. Durante a obra, a Caixa Econômica Federal ou o Banco do Brasil financiam o mutuário pessoa física e o montante é abatido da dívida da construtora. Os recursos são liberados conforme cronograma, após vistorias realizadas pela Caixa Econômica Federal ou Banco do Brasil. Concluído o empreendimento, a construtora entrega as unidades aos mutuários. O acompanhamento da obra é feito pela Caixa Econômica Federal, com a realização de medição mensal da obra em dia pré-determinado. O desembolso dos recursos do financiamento para aquisição do imóvel é realizado em até 5 dias, contados a partir da consolidação das fontes de recursos (recebíveis, recursos próprios, financiamento).

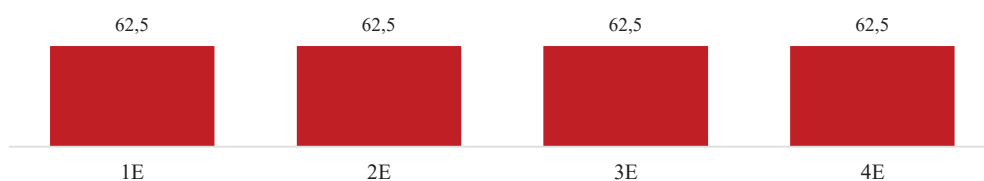
Financiamento Total do FGTS para o Minha Casa Minha Vida (R\$ bi)



Fonte: FGTS

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Financiamento Total Estimado do FGTS para o Minha Casa Minha Vida (R\$ bilhões)

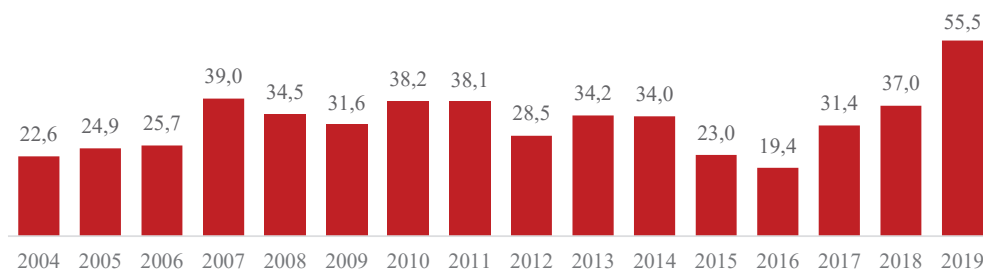


Fonte: FGTS

i. participação em cada um dos mercados

De acordo com estudos publicados pela SECOVI-SP, o ano de 2019 consolidou a recuperação do mercado imobiliário da cidade de São Paulo e apresentou o melhor desempenho da série histórica da Pesquisa do Mercado Imobiliário SP.

Unidades residenciais lançadas na cidade de São Paulo (Mil unidades)



Fonte: SECOVI-SP

O segmento de baixa renda foi destaque desde 2017, com aproximadamente 11,5 mil unidades vendidas (37% do mercado total), em 2018 com 16,3 mil unidades vendidas (44% do mercado total) e em 2019 com 27,2 mil unidades vendidas (49% do mercado total).

Neste mesmo período, a Companhia lançou um total de 3,1 mil unidades em 2017, 4,9 mil unidades em 2018 e 7,0 mil unidades em 2019. Fato que posiciona a Companhia entre as principais empresas do segmento, dado seu alto volume de lançamentos.

ii. condições de competição nos mercados

O setor imobiliário de baixa renda é, atualmente, um dos segmentos do setor de construção civil que apresenta maior resiliência. Tal fato se deve principalmente pelas condições estruturais do programa federal Minha Casa Minha Vida. O programa determina fonte de financiamento estável e condições adequadas de crédito à população de baixa renda que, somado ao grande déficit habitacional do país, permite com que milhares de pessoas sejam elegíveis e tenham condições de aquisição da casa própria.

As principais alavancas do programa são recursos definidos e apropriados para crédito imobiliário ao consumidor final, subsídios determinados às rendas mais baixas e um rígido e bem estruturado processo de crédito gerido pela Caixa Econômica Federal, instituição financeira responsável pela operação do programa.

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Adicionalmente, o mercado de incorporação e construção imobiliária em São Paulo é também caracterizado por uma alto índice de pulverização de empresas que atuam no setor. De forma democrática, a atividade imobiliária dá a oportunidade a empresas dos mais variados tamanhos e tempo de vida. Mesmo com a forte competição, o setor tem crescido de forma consistente em todas as faixas da renda, especialmente no segmento de habitação de interesse social por conta da consolidação do programa Minha Casa Minha Vida.

Cabe ressaltar que, apesar das oportunidades que a baixa renda traz ao mercado produtor, existe, na mesma medida, a exigência de um alto grau de excelência na operação, uma vez que os preços são muito justos e a necessidade de controles rígidos indispensável. Trata-se de um mercado com baixíssima elasticidade de preço e, portanto, margens mais apertadas.

d. eventual sazonalidade

Diferentemente do setor de incorporação imobiliária focado no médio e alto padrão, o setor que tem como foco os clientes de baixa renda tem uma sazonalidade muito menos acentuada. Todo ano uma pequena redução no ritmo de vendas ocorre nas últimas semanas de dezembro e começo de janeiro, devido às festas de final de ano e, mesmo que de maneira mais modesta, algum movimento de viagem do público alvo. Essa pequena redução nas vendas também acontece no mês de férias escolares, em julho de cada ano.

e. principais insumos e matérias primas, informando:

i. descrição das relações mantidas com fornecedores, inclusive se estão sujeitas a controle ou regulamentação governamental, com indicação dos órgãos e da respectiva legislação aplicável

Alinhado com o setor de construção civil voltado para habitação, a Companhia utiliza e adquire uma ampla variedade de insumos para a execução de suas obras. Há tempo, a Companhia trabalha no desenvolvimento e utilização de novas técnicas de construção, bem como em seu processo e na utilização de materiais alternativos, com o intuito de reduzir os custos e prazos de construção, mas garantindo resultados dentro da qualidade especificada.

A Companhia possui especificações rigorosas quanto à escolha dos seus fornecedores, que são baseadas na qualidade e preço dos produtos, no histórico de atuação e sua situação financeira. Além disso, a Companhia mantém controles de qualidade, de maneira a assegurar que os insumos atendam às especificações antes de sua instalação, minimizando assim, eventuais custos e tarefas de reexecução e atendimentos dentro dos prazos de garantia.

A Companhia busca e atua com parcerias de longa duração que otimizam a relação cliente/fornecedor no que diz respeito a planejamento da produção, prazos de entrega e atendimento da demanda de cada obra, além de minimizar a dificuldade de fornecimento em épocas de alta demanda de mercado. Considerando o grande volume de empreendimentos de construção dos quais a Companhia participa e o saudável relacionamento de longo prazo com os fornecedores, a Companhia conseguiu alcançar economias de escala em suas compras de materiais e serviços, com impactos positivos nos custos de obra e garantindo entregas das obras nos prazos contratados.

ii. eventual dependência de poucos fornecedores

A Companhia tem contratos com grandes fornecedores estratégicos para aquisição dos insumos utilizados na construção dos seus empreendimentos. Os maiores fornecedores da Companhia, em termos de volume são: Gerdau e Arcelormittal, para fornecimento de aço; Portital para fornecimento de blocos; SuperMix, PoliMix e EngeMix e Intercement para fornecimento de

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

concreto. Em termos gerais, a Companhia compra produtos para suas obras com base no cronograma físico de um determinado empreendimento. O relacionamento de longo prazo com estes fornecedores e a escala de compras da Companhia, permitem manter os cronogramas de produção e entrega dentro das necessidades de cada obra, mantendo os custos reduzidos e sem necessidade de constituir estoques reguladores de matéria prima relevantes dentro das obras.

iii. eventual volatilidade dos preços de insumos e matérias primas

Nenhum insumo de construção, isoladamente, tem participação significativa nos custos totais da obra. Desta forma, a flutuação do preço de qualquer insumo isolado não causa impacto relevante nos resultados da Companhia. A maior parte dos custos tem variações alinhadas ao Índice Nacional de Custo de Construção (INCC).

7.4 - Clientes Responsáveis Por Mais de 10% da Receita Líquida Total

a. Montante total de receitas provenientes do cliente

Não existe um cliente que concentre mais de 10% da receita líquida da Companhia. O mercado consumidor de incorporações é extremamente pulverizado.

b. Segmentos operacionais afetados pelas receitas provenientes do cliente

Não existe um cliente que concentre mais de 10% da receita líquida da Companhia. O mercado consumidor de incorporações é extremamente pulverizado.

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

a. necessidade de autorizações governamentais para o exercício das atividades e histórico de relação com a administração pública para obtenção de tais autorizações

O exercício das atividades da Companhia está sujeito ao cumprimento de leis federais, estaduais e municipais, assim como a regulamentos e à obtenção de alvarás, licenças e autorizações específicas relacionadas à construção, zoneamento, uso e ocupação do solo, proteção do meio ambiente e do patrimônio artístico, cultural e histórico, quando aplicável, bem como de seu entorno, assim como, desapropriações, intervenções urbanísticas e gerais do poder público, restrições convencionais de loteamentos e regras de vizinhança que incluem, além das posturas urbanísticas, horários específicos e outras restrições para execução de determinadas atividades. A Companhia necessita de aprovações de órgãos públicos que em sua maioria envolvem prefeituras locais, secretarias de obras e meio ambiente, bem como corpo de bombeiros, exigidas conforme a legislação aplicável, referentes a, por exemplo, mas não se limitando a aprovação prévia de projetos arquitetônicos dos empreendimentos imobiliários, autorizações para o início das obras, incluindo para atividades de preparação dos terrenos, tais como a autorização para supressão de vegetação nativa e terraplanagem, e formalização de término de obra (expedição de alvarás de construção e certificado de conclusão de obra, também denominado de “habite-se”). Historicamente, a Companhia sempre obteve as autorizações governamentais necessárias para o desenvolvimento de seus empreendimentos, respeitando todos preceitos legais e éticos.

Na hipótese de violação ou descumprimento das normas decorrentes da regulamentação acima elencada, e/ou falha na obtenção ou renovação das licenças, alvarás e autorizações aplicáveis, a Companhia pode vir a sofrer sanções administrativas, tais como imposição de multas, embargo de obras, suspensão ou cancelamento de licenças, alvarás e autorizações necessárias para a operação dos empreendimentos imobiliários, além de outras penalidades civis e criminais cabíveis, dependendo da violação e de sua gravidade.

Regulamentação Relativa à Atividade Imobiliária

O Código Civil, instituído pela Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002, disciplina os diferentes tipos de condomínio, incluindo o condomínio edilício, os direitos reais dos bens imóveis, bem como exige, via de regra, que toda e qualquer alienação, constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis observe a forma de escritura pública, desde que o valor do imóvel seja superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no país. Excetua-se desta condição, em razão de disposição de Lei Específica (Lei 9.514/97 e Lei 4.380/64, definidas abaixo), os casos de operação envolvendo o Sistema Financeiro Imobiliário (“SFI”) e o Sistema Financeiro de Habitação (“SFH”), dentre outros previstos em lei, cujas operações poderão ser celebradas por instrumento particular com efeitos de escritura pública. Todas estas transações devem, ainda, ser registradas junto aos cartórios de registro de imóveis competentes.

Incorporação

A incorporação imobiliária é regida pela Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, (“Lei de Incorporação”), que define incorporação imobiliária como a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas. A iniciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias caberão ao incorporador, que somente poderá ser: (i) o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário do terreno; (ii) o construtor; (iii) o corretor de imóveis; ou (iv) o ente da Federação imitado na posse a partir de

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso ou o cessionário deste, conforme comprovado mediante registro no registro de imóveis competente.

Conforme dispõe a mencionada legislação, os principais deveres do incorporador são: (i) registrar o empreendimento no cartório de registro de imóveis, com a apresentação de todos os documentos e certidões exigidos legalmente na Lei de Incorporações; (ii) comercializar as unidades somente após o efetivo registro do memorial de incorporação no cartório de registro de imóveis, devendo, obrigatoriamente, fazer constar o número de registro aprovada do empreendimento nos materiais de publicidade e contratos celebrados com os adquirentes das unidades; (iii) providenciar a construção da edificação, a entrega e o prazo; (iv) transferir ao comprador a propriedade da unidade vendida; e (v) registrar a planta da construção, a especificação e a convenção do condomínio no cartório de registro de imóveis. Para efetivação da incorporação, poderá ser fixado prazo de carência de até 180 dias, desde que previstas as suas condições, dentro do qual será facultado ao incorporador desistir do empreendimento, prazo esse que não poderá ultrapassar o termo final do prazo da validade do registro ou, se for o caso, de sua revalidação.

A construção da edificação pode ser contratada e paga pelo incorporador ou pelos proprietários finais das unidades. A legislação brasileira prevê três regimes de construção de edificações em uma incorporação: (i) construção sob o regime de empreitada (ii) construção sob o regime de administração e (iii) construção realizada diretamente pelo incorporador. A construção sob o regime de empreitada pode ser de duas espécies diferentes: a preço fixo, convencionado antes do início da construção, e a preço reajustável, por índices previamente determinados pelas partes contratantes.

Na construção contratada sob o regime de administração, os adquirentes das unidades da edificação em construção pagam o custo integral da obra em bases proporcionais e mensais. Portanto, os contratos de compra e venda não preveem o preço de venda unitário. Na construção diretamente realizada pelo incorporador, este constrói em terreno próprio e realiza a venda das unidades autônomas por preço global compreendendo a quota do terreno e construção.

A Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018, alterou a Lei de Incorporação, passando a exigir que os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária devem ser iniciados por quadro-resumo, que deverá conter: (i) o preço total a ser pago pelo imóvel; (ii) o valor da parcela do preço a ser tratada como entrada, a sua forma de pagamento, com destaque para o valor pago à vista, e os seus percentuais sobre o valor total do contrato; (iii) o valor referente à corretagem, suas condições de pagamento e a identificação precisa de seu beneficiário; (iv) a forma de pagamento do preço, com indicação clara dos valores e vencimentos das parcelas; (v) os índices de correção monetária aplicáveis ao contrato e, quando houver pluralidade de índices, o período de aplicação de cada um; (vi) as consequências do desfazimento do contrato, seja por meio de distrato, seja por meio de resolução contratual motivada por inadimplemento de obrigação do adquirente ou do incorporador, com destaque negrito para as penalidades aplicáveis e para os prazos para devolução de valores ao adquirente; (vii) as taxas de juros eventualmente aplicadas, se mensais ou anuais, se nominais ou efetivas, o seu período de incidência e o sistema de amortização; (viii) as informações acerca da possibilidade do exercício, por parte do adquirente do imóvel, do direito de arrependimento previsto no art. 49 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor), em todos os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do incorporador ou do estabelecimento comercial; (ix) o prazo para quitação das obrigações pelo adquirente após a obtenção do auto de conclusão da obra pelo incorporador; (x) as informações acerca dos ônus que recaiam sobre o imóvel, em especial quando o vinculem como garantia real do financiamento destinado à construção do investimento; (xi) o número do registro do memorial de incorporação, a matrícula do imóvel e a identificação do cartório de registro de imóveis competente; e (xii) o termo final para obtenção do auto de conclusão da obra (habite-se) e os efeitos contratuais da intempestividade prevista no art. 43-A desta Lei.

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

Identificada a ausência de quaisquer das informações obrigatórias estabelecidas, será concedido prazo de 30 (trinta) dias para aditamento do contrato e saneamento da omissão, sob pena de se caracterizar justa causa para rescisão contratual por parte do adquirente.

Com o intuito de normatizar matérias amplamente debatidas no âmbito do poder judiciário, a partir da Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018, a Lei de Incorporação passou a prever que: (i) a entrega do imóvel em até 180 (cento e oitenta) dias corridos da data estipulada contratualmente como data prevista para conclusão do empreendimento, desde que expressamente pactuado, de forma clara e destacada, não dará causa à resolução do contrato por parte do adquirente nem ensejará o pagamento de qualquer penalidade pelo incorporador; e (ii) em caso de desfazimento do contrato celebrado com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente, a integralidade da comissão de corretagem e a pena convencional, que não poderá exceder a 25% (vinte e cinco) por cento da quantia paga, ou 50% (cinquenta por cento) no caso de incorporação submetida ao regime de afetação.

Regime Especial Tributário do Patrimônio de Afetação

A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, alterou a Lei de Incorporação, criando o Regime Especial de Tributação do Patrimônio de Afetação (“RET”). Os incorporadores podem optar por vincular um determinado empreendimento ao regime de patrimônio de afetação, a fim de submetê-lo a um regime tributário mais favorável. Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo, no cartório de registro de imóveis competente, de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno, exceção feita nos casos de conjunto de edificações cuja implantação será faseada, nos termos da lei federal nº 4.864 de 29 de novembro de 1965, nos quais a intenção de sujeitar a incorporação desdobrada ao regime especial do patrimônio de afetação deve ser feita no momento do registro do memorial da incorporação imobiliária. De acordo com esse regime, o terreno e os objetos construídos sobre ele, investimentos financeiros no terreno e qualquer outro bem e direito a ele relativo são segregados para beneficiar a construção de tal incorporação e a entrega das unidades autônomas aos proprietários finais, sendo separados, dessa forma, dos demais ativos do incorporador e de outros patrimônios de afetação por ele constituídos. Os ativos do patrimônio de afetação não têm nenhuma conexão com as outras propriedades, direitos e obrigações do incorporador, incluindo outros ativos anteriormente apropriados, e somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades aos proprietários finais. Os ativos segregados não se submetem à falência e não são afetados em caso de falência ou insolvência do incorporador. Os efeitos da decretação da falência ou insolvência civil do incorporador não atingem os patrimônios de afetação constituídos, não integrando a massa concursal o terreno, as acessões e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos objeto da incorporação. Nessa hipótese o condomínio dos adquirentes, por convocação da sua Comissão de Representantes ou, na sua falta, de um sexto dos titulares de frações ideais, ou, ainda, por determinação do juiz prolator da decisão, realizará assembleia geral, na qual se instituirá o condomínio da construção, por instrumento público ou particular, e deliberará sobre os termos da continuação da obra ou da liquidação do patrimônio de afetação.

A Medida Provisória nº 610 de 2013, convertida na Lei nº 12.844 de 19 de julho de 2013, estabeleceu que para cada incorporação submetida ao RET, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a 4% (quatro por cento) da receita mensal recebida, o qual corresponderá ao pagamento mensal unificado dos seguintes impostos e contribuições: (i) Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas; (ii) Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público (PIS/PASEP); (iii) Contribuição Social sobre o Lucro Líquido

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

(CSLL); e (iv) Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS).

O Patrimônio De Afetação poderá ser fiscalizado e acompanhado pela comissão de representantes, constituída na forma da Lei de Incorporação e com as prerrogativas nela previstas, e pela instituição financiadora da construção, se o caso.

Regulamentação da Política de Crédito Imobiliário

O setor imobiliário brasileiro é altamente dependente da disponibilidade de crédito no mercado, de forma que a política de crédito do Governo Federal afeta significativamente a disponibilidade de recursos para o financiamento imobiliário, de forma a influenciar o fornecimento e a demanda por propriedades. O setor é fortemente regulado e os recursos para financiamento são oriundos, principalmente, do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (“FGTS”) e dos depósitos em caderneta de poupança. O FGTS é uma contribuição obrigatória de 8,0% (oito por cento) sobre a folha de pagamento dos empregados sujeitos ao regime empregatício sendo a Caixa Econômica Federal o órgão responsável pela administração dos recursos existentes no fundo. Os financiamentos podem ser realizados por meio do: (i) SFH, regulado pelo Governo Federal; e (ii) Sistema de Carteira Hipotecária, em que as instituições financeiras são livres para pactuar as condições do financiamento.

Sistema Financeiro da Habitação

A Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, e posteriores alterações, instituiu o SFH com o objetivo de facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria, em especial pela faixa populacional de menor renda familiar. Os recursos para financiamento no âmbito do SFH são oriundos, principalmente, do FGTS e dos depósitos em caderneta de poupança. Em ambos os casos, as principais exigências para obter um empréstimo para aquisição de casa própria são:

- O imóvel financiado deve ser para uso exclusivo do tomador;
- O preço de venda máxima das unidades deve ser de R\$950 mil, para imóveis nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais e no Distrito Federal, e de R\$800 mil nos demais estados;
- O cliente não pode ser proprietário, promitente comprador ou cessionário de imóvel residencial na mesma localidade;
- O custo efetivo máximo para o tomador final, que compreende encargos, como juros comissões e outros encargos financeiros, exceto seguro, não deverá ultrapassar 11% ao ano;
- Se houver saldo no final do prazo negociado, poderá haver prorrogação do prazo de pagamento por período igual à metade do prazo inicialmente acordado; e
- O mutuário deverá prestar uma das seguintes garantias: (i) hipoteca em primeiro grau sobre o bem objeto do financiamento; (ii) alienação fiduciária do bem objeto do financiamento; (iii) hipoteca em primeiro grau ou alienação fiduciária de outro bem imóvel do tomador ou de terceiros; ou (iv) outras garantias, a critério do agente financeiro.

Sistema de Carteira Hipotecária

Os recursos do SFH são originários do FGTS e de depósitos em contas de poupança. No entanto, nem todos os recursos provenientes de depósitos em contas de poupança são alocados ao SFH. No mínimo, 65% desses depósitos deverão ser utilizados para empréstimos imobiliários, como segue:

- 80% (oitenta por cento), no mínimo, em operações de financiamento habitacional no âmbito do SFH; e
- O restante em operações de financiamento imobiliário contratado a taxas de mercado, envolvendo operações de financiamento habitacional.

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

Este saldo remanescente, utilizado para empréstimos concedidos a taxas usuais de mercado, compreende a carteira hipotecária utilizada pelos bancos para a concessão de empréstimos habitacionais. Devido ao fato da instituição financeira utilizar recursos próprios para conceder o crédito, trata-se de um contrato com condições mais livres do que os financiamentos do SFH, permitindo, assim, a compra de imóveis de maior valor, sem limites máximos de financiamento ou prazos. Também por esta razão, neste tipo de empréstimo, as taxas e os valores são usualmente mais altos quando comparados àqueles praticados pelo SFH, as quais variam entre 12% (doze por cento) e 14% (quatorze por cento) ao ano, acrescidas da atualização monetária pela TR.

Sistema Financeiro Imobiliário

A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, criou o SFI, dispondo sobre a concessão, a aquisição e a securitização de créditos imobiliários. Este sistema visa a fomentar mercados primários (empréstimos) e mercados secundários (negociação de valores mobiliários lastreados em recebíveis) para financiamento de bens imóveis, por meio da criação de condições vantajosas de remuneração e instrumentos especiais de proteção de direitos de credores. Dentre as principais inovações do SFI, destacam-se a admissão de capitalização de juros e a vedação à estipulação de correção monetária com periodicidade inferior a 12 meses que deixou de ser aplicável aos financiamentos imobiliários com prazo superior a 36 meses.

Os seguintes tipos de garantia são aplicados às operações de financiamento aprovadas pelo SFI: (i) hipoteca; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis; (iii) caução de direitos creditórios decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis; (iv) alienação fiduciária de coisa imóvel; e (v) anticrese.

Por fim, entre as matérias tratadas pela Lei nº 9.514/1997, merece destaque a securitização de créditos imobiliários, onde permitiu-se a criação de um veículo específico para essa modalidade de securitização, com características específicas, como o regime fiduciário, tornando a estrutura menos custosa e mais atraente. A securitização de créditos no âmbito do SFI é feita por companhias securitizadoras de créditos imobiliários, instituições não financeiras constituídas sob a forma de sociedades por ações, e registradas perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) como companhias abertas. Tais companhias têm a finalidade de adquirir e securitizar créditos imobiliários, por meio da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”) ou outros títulos e valores mobiliários (debêntures, notas etc.) lastreados por referidos créditos. Os CRIs são títulos de crédito de emissão exclusiva das companhias securitizadoras imobiliárias, com lastro em créditos imobiliários, livremente negociáveis, constituindo promessa de pagamento em dinheiro. Dentre as características desses títulos, destacam-se: (i) a emissão em forma escritural; (ii) a possibilidade de pagamento parcelado; (iii) a possibilidade de estipulação de taxas de juros fixas ou flutuantes; (iv) a possibilidade de previsão de reajuste; (v) o registro e negociação por meio de sistemas centralizados de custódia e liquidação financeira de títulos privados; (vi) a possibilidade de instituição de regime fiduciário, afetando os créditos a determinados CRIs emitidos (constituindo, assim, um patrimônio separado similar ao existente na incorporação imobiliária); e (vii) estipulação de garantia fluante sobre o ativo da companhia emissora.

Legislação Municipal

Abaixo são descritos os principais aspectos legais exigidos em âmbito municipal nos principais mercados consumidores da Companhia. Sobre o assunto, vale lembrar que o processo de planejamento municipal é disciplinado pelos artigos 182 e 183 da Constituição Federal e pelas normas gerais disciplinadas pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, conhecida como Estatuto da Cidade.

Município de São Paulo

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

A Lei de parcelamento, uso e ocupação do solo foi promulgada sob nº 16.401, de 22 de março de 2016, também conhecida como Lei de Zoneamento (“Lei de Zoneamento”), dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo do município de São Paulo, estabelecendo requisitos urbanísticos e técnicos e condicionando os projetos de loteamento, desmembramento e desdobro à prévia aprovação da prefeitura. Além disso, a lei descreve as categorias de uso admitidas e suas respectivas características, dividindo o território de São Paulo em zonas de uso com localização, limites e perímetros especificados.

A Lei de Zoneamento, após a aprovação da Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014, que aprovou o Plano Diretor e instituiu o Sistema de Planejamento do município de São Paulo, sendo regulamentada por diversos decretos municipais. O Plano Diretor constitui instrumento orientador dos processos de transformação do espaço urbano e de sua estrutura territorial, servindo de referência para a ação de todos os agentes públicos e privados que atuam no município de São Paulo. Nesse sentido, estabelece os objetivos estratégicos e diretrizes gerais da estrutura urbana, os objetivos e diretrizes por áreas diferenciadas de planejamento e os instrumentos para a sua implantação.

O Código de Obras e Edificações dispõe sobre as regras gerais e específicas a serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução, manutenção e utilização de obras e edificações, dentro dos imóveis, no município de São Paulo, bem como prevê as sanções e multas cabíveis em caso de desobediência a tais regras.

Programa Minha Casa Minha Vida

O modelo de negócios da Companhia, aliado às particularidades do estoque de terrenos, permite atuar em todas as faixas de renda do Programa Minha Casa, Minha Vida, programa habitacional instituído pelo Governo Federal em abril de 2009 (“Programa Minha Casa Minha Vida”). Tal programa foi instituído com o intuito de reduzir o déficit habitacional por meio de financiamentos governamentais para a construção de moradias para famílias de baixa renda. O Programa Minha Casa Minha Vida atua por meio da concessão de subsídios governamentais.

Características Gerais do Programa Minha Casa Minha Vida

Em abril de 2009, o Governo Federal lançou o Programa Minha Casa Minha Vida (fase 1), com a principal meta de viabilizar a construção de 1,0 milhão de moradias para famílias com renda mensal familiar de até 10 salários mínimos e reduzir em 14% o déficit habitacional de 7,2 milhões de moradias do Brasil. Em 2011, foi aprovada a segunda fase do Programa Minha Casa Minha Vida, que teve como meta de contratação de 2 milhões de unidades habitacionais até 2014, sendo 60% destinadas a famílias da primeira faixa (com renda mensal de até R\$ 1.600,00). O investimento do governo previsto no período foi de R\$ 71,7 bilhões. Em 2014, foi publicada uma portaria interministerial prorrogando a segunda fase do Programa Minha Casa Minha Vida até 30 junho de 2015, com meta de contratação de 250 mil unidades.

Em 2015, foram divulgados os novos parâmetros para a terceira fase do Programa Minha Casa Minha Vida, cuja formalização incluiu as regras para operacionalização das Faixas 2 e 3. No início de 2017, foram anunciadas novas medidas para a terceira fase do Programa Minha Casa Minha Vida, incluindo a (i) majoração dos subsídios para as Faixa 1,5 e 2 (ii) expansão das faixas de renda dos clientes, com consequente redução de taxa de juros para alguns de seus clientes, e (iii) aumento dos preços tetos para imóveis elegíveis, abrangendo a criação de uma faixa adicional de preços de imóveis de até R\$300 mil.

Faixa 1:

São elegíveis ao Faixa I do Programa Minha Casa Minha Vida as famílias com renda mensal de até R\$1.800,00. Os imóveis podem ser financiados em até 10 anos com prestações mensais que

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

variam de R\$ 80,00 a R\$ 270,00, conforme a renda bruta familiar.

Faixa 1,5:

São elegíveis ao Faixa 1,5 do Programa Minha Casa Minha Vida as famílias com renda de até R\$2.600,00. Os valores dos imóveis variam de acordo com sua localidade, tendo que respeitar os limites de preço estabelecidos em cada cidade, sendo o valor máximo estabelecido é de R\$144 mil. Os imóveis podem ser financiados em até 30 anos com juros de 5,0% ao ano acrescido de TR. O comprador também tem direito a receber um subsídio de até R\$47.500, para pagamento de parte do imóvel, variando de acordo com a renda mensal familiar.

Faixa 2:

São elegíveis ao Faixa II do Programa Minha Casa Minha Vida as famílias com renda mensal de até R\$4.000,00. Os valores dos imóveis variam de acordo com sua localidade, tendo que respeitar os limites de preço estabelecidos em cada cidade, sendo o valor máximo estabelecido de R\$240 mil. Os imóveis podem ser financiados em até 30 anos com juros de 5,5% ao ano acrescido de TR para famílias com renda até R\$2.600, de 6,0% ao ano acrescido de TR para famílias com renda entre R\$2.600,00 e R\$3.000,00, e de 7,0% ao ano acrescido de TR para famílias com renda até R\$4.000,00, sendo possível financiar até 90% do valor do imóvel. O comprador também tem direito a receber um subsídio de até R\$29.000,00 para pagamento de parte do imóvel, variando de acordo com a renda mensal familiar.

Faixa 3:

São elegíveis ao Faixa III do Programa Minha Casa Minha Vida as famílias com renda mensal de até R\$7.000,00. Os valores dos imóveis variam de acordo com sua localidade, tendo que respeitar os limites de preço estabelecidos em cada cidade. Os imóveis podem ser financiados com juros de 8,16% ao ano acrescido de TR em até 30 anos, sendo possível financiar até 90% do valor do imóvel. Nessa faixa do programa o comprador não tem direito a receber subsídio para pagamento de parte do imóvel.

Faixa 3 Plus:

São elegíveis ao Faixa III Plus do Programa Minha Casa Minha Vida as famílias com renda mensal entre R\$7.000,00 e R\$9.000,00. Os valores dos imóveis variam de acordo com sua localidade, tendo que respeitar os limites de preço estabelecidos em cada cidade. Os imóveis podem ser financiados com juros de 9,16% ao ano acrescido de TR em até 30 anos, sendo possível financiar até 90% do valor do imóvel. Nessa faixa do programa o comprador não tem direito a receber subsídio para pagamento de parte do imóvel.

Abaixo estão outras características da terceira fase do Programa Minha Casa Minha Vida:

Famílias com renda mensal familiar bruta de até R\$ 1.800,00

O objetivo é o financiamento de aquisição de unidades de empreendimentos, localizados em capitais e respectivas regiões metropolitanas, Municípios com mais de 100 mil habitantes, podendo contemplar, em condições especiais, Municípios entre 50 e 100 mil habitantes. São elegíveis apenas casas térreas com 35 metros quadrados ou prédios com apartamentos de 42 metros quadrados, com características predefinidas e até 500 unidades por módulo, ou condomínios segmentados em 250 unidades. O acompanhamento da obra será realizado pelo operador financeiro, com a realização de medição da obra mensal em dia pré-determinado.

Por meio do programa, o Governo Federal aloca recursos por área do território nacional e solicita para a construtora a apresentação de projetos. Por sua vez, os Estados e Municípios realizam

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

cadastro da demanda e, após triagem, indicam famílias para seleção, utilizando as informações de um cadastro único. Já as construtoras apresentam projetos às superintendências regionais do operador financeiro, podendo fazer tais projetos em parceria com Estados, Municípios, cooperativas, movimentos sociais ou de forma independente. Após breve análise, o operador financeiro contrata a operação, acompanha a execução da obra pela construtora, libera recursos conforme cronograma e, concluído o empreendimento, realiza a sua comercialização.

Famílias com renda mensal familiar bruta entre R\$ 1.800,00 e R\$ 7.000,00

O objetivo é o financiamento às empresas do mercado imobiliário para produção de habitação popular, visando o atendimento de famílias com renda mensal familiar de R\$1.800 até R\$7.000. O programa abrangerá capitais e respectivas regiões metropolitanas, Municípios com mais de 100 mil habitantes, podendo contemplar, em condições especiais, Municípios entre 50 e 100 mil habitantes, de acordo com o seu respectivo déficit habitacional. São elegíveis empreendimentos com valor de avaliação compatível com a faixa de renda mensal familiar entre R\$1.801 e R\$7.000.

Por meio do programa, o Governo Federal e o FGTS alocam recursos por área do território nacional, sujeitos a revisão periódica. As construtoras apresentam projetos de empreendimentos às superintendências regionais do operador financeiro, que realiza pré-análise e autoriza o lançamento e comercialização. Após conclusão da análise e comprovação da comercialização mínima exigida, é assinado o contrato de financiamento à produção. Durante a obra, o operador financeiro financia o mutuário pessoa física e o montante é abatido do financiamento da construtora. Os recursos são liberados conforme cronograma, após vistorias realizadas pelo operador financeiro. Concluído o empreendimento, a construtora entrega as unidades aos mutuários.

O acompanhamento da obra será realizado pelo operador financeiro, com a realização de medição mensal da obra em dia pré-determinado. O desembolso dos recursos do financiamento para aquisição do imóvel será realizado a partir da consolidação das fontes de recursos em cinco dias (recebíveis, recursos próprios, financiamento). Haverá cobrança da TAO – Taxa de Acompanhamento de Obra pelo operador financeiro, na razão de 1,5% sobre o valor da parcela.

Possíveis alterações no programa

Em audiência pública na Comissão de Desenvolvimento Urbano da Câmara dos Deputados, o ministro do Desenvolvimento Regional anunciou, em 04 de junho de 2019, que o governo proporia alterações para o Programa Minha Casa Minha Vida. Entre elas, acesso a famílias que tenham renda até R\$6.986,00, e não R\$9.000,00, a criação de um dispositivo para regionalizar o acesso às moradias e a capacitação de beneficiários.

Ainda, em 2020, de acordo com o Ministro do Desenvolvimento Regional, o projeto passará por reformulação objetivando nome do programa, novas diretrizes e faixas de renda distintas das atuais visando a aplicação mais eficientes dos recursos destinados a este fim.

Essas alterações precisam ser feitas por projeto de lei que, até o momento, não foi enviado ao Congresso.

Crédito corporativo

O objetivo é proporcionar a empresas uma linha de crédito para financiamento de infraestrutura do empreendimento, interna e/ou externa — como asfalto, saneamento básico, luz elétrica — com recursos do Tesouro Nacional, para produção de empreendimentos habitacionais financiados pelo operador financeiro. O valor máximo de empréstimo será de até 100% do custo total da infraestrutura, vinculado à produção do empreendimento financiado no operador financeiro e observada à capacidade de pagamento da empresa. A liberação de recursos será efetivada de

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

acordo com o cronograma aprovado pelo operador financeiro, sendo que a primeira parcela será liberada antecipadamente no ato da contratação, limitada a 10,0% do valor total do financiamento.

b. política ambiental da Companhia e custos incorridos para o cumprimento da regulação ambiental e, se for o caso, de outras práticas ambientais, inclusive a adesão a padrões internacionais de proteção ambiental

A Companhia está em consonância com a legislação e normas ambientais vigentes, atuando em observância às questões ambientais em todas as fases do negócio, incluindo (i) pré-construção, correspondente à aquisição de terrenos; (ii) projeto e construção de seus empreendimentos, envolvendo desde a montagem do estande de vendas e realização de obras preliminares até a finalização do empreendimento; e (iii) pós-venda. Com foco contínuo no crescimento sustentável, a Companhia adota certas práticas para aumentar ainda mais seu comprometimento com a proteção do meio ambiente. Neste sentido, incentiva o desenvolvimento de projetos e de novas tecnologias que proporcionem a redução da geração de resíduos, o uso racional dos recursos naturais e a utilização de materiais com menor impacto ambiental negativo.

Em consequência da necessidade de atendimento à legislação ambiental e do compromisso da Companhia com a qualidade ambiental, ao prospectar terrenos para desenvolver seus empreendimentos, a Companhia procura considerar todos os aspectos ambientais necessários, com ênfase para análise da existência de mananciais, identificação da tipologia da cobertura vegetal e da localização destes terrenos quanto à proximidade com áreas de preservação permanente, áreas de interesse artístico e/ou histórico. Além disso, a Companhia também busca realizar a verificação das atividades pretéritas desenvolvidas nos imóveis para identificação de potencial risco de contaminação ambiental (solo e águas subterrâneas).

A implantação de empreendimentos imobiliários normalmente implica a execução de terraplenagens, assim como, em muitos casos, a supressão ou poda de vegetação. Essas atividades dependem da prévia autorização dos órgãos ambientais. Como condição para emissão de tais autorizações, tais órgãos normalmente exigem medidas compensatórias - estabelecidas, geralmente, em termos de compromisso ambientais -, como, por exemplo, o plantio de mudas e até mesmo a aquisição de áreas de floresta com extensão no mínimo equivalente às áreas objeto da supressão e/ou intervenção. Intervenções não autorizadas nessas áreas ou o corte ou poda de vegetação nativa sem autorização caracteriza infração ambiental, sujeitando o responsável a penalidades administrativas como multas e embargos de atividade, assim como gerar responsabilização nas esferas civil e criminal.

Licenças e Autorizações Ambientais

A Política Nacional do Meio Ambiente, instituída pela Lei Federal nº. 6.938, de 31 de agosto de 1981 determina que a instalação, construção, ampliação e operação de empreendimentos e atividades que utilizam recursos ambientais ou que apresentam potencial poluidor está condicionada ao prévio licenciamento ambiental perante o órgão ambiental competente. Ainda, as licenças emitidas necessitam de renovação periódica, a qual deve ser solicitada, em regra, com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias da expiração de seu prazo de validade, para que esse fique automaticamente prorrogado até a manifestação definitiva do órgão ambiental competente.

O processo de licenciamento ambiental regulado pela Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente (“CONAMA”) nº 237/97 (“Resolução CONAMA 237/97”) compreende um sistema composto por três fases representadas por licenças sequenciais:

(i) Licença Prévia: concedida na fase preliminar do planejamento do empreendimento ou atividade, aprovando a sua localização e concepção, atestando a viabilidade ambiental e

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

estabelecendo os requisitos básicos e condicionantes a serem atendidos nas próximas fases de sua implementação;

(ii) Licença de Instalação: autoriza a instalação do empreendimento ou atividade de acordo com as especificações constantes dos planos, programas e projetos aprovados, incluindo as medidas de controle ambiental e condicionantes, da qual constituem motivo determinante; e

(iii) Licença de Operação: autoriza a operação da atividade ou empreendimento, após a verificação do efetivo cumprimento do que consta das licenças anteriores, com as medidas de controle ambiental e condicionantes determinadas para operação.

Os requisitos para essas licenças podem variar de acordo com as atividades realizadas e do local onde o empreendimento ou atividade está localizado.

A Resolução CONAMA nº 237/1997 define de forma geral quais empreendimentos são considerados *per se* potencialmente poluidores. No rol previsto pela resolução destaca-se a realização de *obras civis* que incluem a seguintes atividades: (i) rodovias, ferrovias, hidrovias e metropolitanos; (ii) barragens e diques; (iii) canais para drenagem; (iv) retificação de curso de água; (v) abertura de barras, embocaduras e canais; (vi) transposição de bacias hidrográficas; e (vii) outras obras de arte. Está previsto ainda o licenciamento para parcelamento do solo, estações de tratamento de água e esgoto sanitário, dragagem e derrocamentos em corpos d'água e a recuperação de áreas contaminadas ou degradadas.

Os estados e municípios têm competência para editar legislação própria para complementação das atividades sujeitas ao licenciamento ambiental previstas na Resolução CONAMA nº. 237/1997.

Cabe ao órgão ambiental competente definir os critérios de exigibilidade, as especificidades, riscos ambientais, porte e outras características dos empreendimentos ou atividades adicionais. Assim, mesmo que determinada atividade não esteja expressamente relacionada na legislação aplicável, o órgão ambiental pode requerer o licenciamento por entender que se trata de atividade que, por suas características e/ou localização, seja efetiva ou potencialmente poluidora.

Em 9 de dezembro de 2011 foi publicada a Lei Complementar nº 140, a qual fixa normas para a atuação da União, Estados e Municípios, relativas às ações administrativas decorrentes do exercício de competência comum. A Lei Complementar nº 140/2011 manteve a disposição de que, em regra, o licenciamento será conduzido pelo ente estatal, tal como previsto na Resolução CONAMA nº 237/1997. Nesse sentido, compete ao órgão ambiental municipal somente o licenciamento ambiental de empreendimentos e atividades de impacto ambiental local ou que lhe forem delegadas pelo Estado por instrumento legal ou convênio.

No estado de São Paulo, os condomínios verticais com mais de 200 (duzentas) unidades habitacionais, e/ou terreno com área acima de 50.000 m² que não sejam servidos por redes de água e de coleta de esgotos, guias e sarjetas, energia e iluminação pública, estão sujeitos à aprovação do GRAPROHAB - Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo. Além disso, caso os terrenos em que o empreendimento será implantado estejam localizados em área de preservação permanente, em área de proteção dos mananciais (APM) ou em área de proteção ambiental com terreno superior à 10.000 m², o empreendimento também deverá ser submetido ao crivo do GRAPROHAB.

A Companhia busca se manter regularizada quanto ao licenciamento ambiental de seus empreendimentos. A construção e a manutenção das vendas dos projetos podem sofrer atraso devido à dificuldade ou à demora na obtenção das licenças necessárias, no processo de remediação das contaminações, ou mesmo devido à dificuldade de atendimento às exigências estabelecidas por órgãos ambientais, no curso do processo de licenciamento.

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

A ausência de licenças pode sujeitar o infrator a sanções criminais e administrativas, a exemplo de multas e embargos, bem como à responsabilidade pela reparação do dano ambiental na esfera civil.

Cadastro Técnico Federal

A Política Nacional de Meio Ambiente instituiu o Cadastro Técnico Federal (“CTF”) cujo registro é obrigatório para as pessoas físicas ou jurídicas que se dedicam às atividades previstas taxativamente no rol da Instrução Normativa IBAMA n. 6/2013.

Para algumas atividades, a Lei Federal nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, dispõe que o registro no CTF requer o pagamento da Taxa de Controle e Fiscalização Ambiental (“TCFA”) e a entrega do relatório anual de atividades. As atividades sujeitas ao recolhimento da TCFA estão elencadas na Instrução Normativa IBAMA nº 6/2013. O relatório, por sua vez, diz respeito às atividades desenvolvidas no ano anterior e deve ser submetido ao IBAMA pelos sujeitos passivos de pagamento da TCFA até 31 de março de cada ano.

De acordo com a Instrução Normativa nº 6/2013 do IBAMA, a realização de obras civis e outras construções (conceito este que engloba a construção de empreendimentos imobiliários), bem como o consumo de madeira e subprodutos florestais para a construção civil, são consideradas atividades sujeitas a registro, mas não ao pagamento da TCFA. Consequentemente, não há necessidade de elaboração do relatório anual de atividades.

A falta de registro no CTF, quando exigível, constitui infração administrativa punível com multa de até R\$9.000,00 (nove mil reais), a depender do porte da empresa.

Unidades de Conservação

Os Governos Federal, estadual e municipal podem criar espaços territoriais sujeitos a um regime especial de administração e proteção ambiental, onde as atividades humanas sejam restritas, de acordo com sua característica natural. Trata-se das Unidades de Conservação, que englobam, por exemplo, os parques e as áreas especialmente protegidas regidas pela Lei Federal n. 9.985/2000.

A localização de empreendimentos dentro ou no entorno de Unidades de Conservação pode acarretar limitações no uso da propriedade e ensejam na obtenção de anuência do órgão gestor da Unidade de Conservação afetada.

Áreas de Preservação Permanente

As Áreas de Preservação Permanente (“APPs”) são áreas especialmente protegidas em virtude da sua importância ambiental. De acordo com o Código Florestal, Lei Federal nº 12.651/2012 são consideradas APPs, dentre outras, a faixa marginal de corpos d’água, nascentes e topos de morro. A supressão de vegetação em APP somente será autorizada em caso de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto. O art. 3º do Código Florestal relaciona de forma exemplificativa as hipóteses que autorizam a intervenção e a supressão nas APP, abrindo a possibilidade de serem incluídas outras atividades similares devidamente caracterizadas e motivadas em procedimento administrativo próprio, quando inexistir alternativa técnica e locacional ao empreendimento proposto, definidas em ato do Chefe do Poder Executivo Federal.

Previamente à emissão da autorização para a supressão de vegetação em APP, o órgão ambiental competente indicará as medidas mitigadoras e compensatórias que deverão ser adotadas pelo empreendedor.

De acordo com o Decreto Federal nº 6.514/2008, cortar árvores em APP sem a devida autorização,

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

pode ensejar a imposição de multas, que variam de R\$5.000,00 a R\$20.000,00 por hectare ou fração, ou R\$ 500,00 por árvore, metro cúbico ou fração.

Recursos Hídricos

De acordo com a Política Nacional de Recursos Hídricos (Lei Federal n. 9.433 de 8 de janeiro de 1997), a outorga é o ato administrativo que confere ao outorgado o direito de uso dos recursos hídricos superficiais ou subterrâneos por prazo determinado, mediante o atendimento a condicionantes expressamente determinadas pelo órgão gestor dos recursos hídricos. Além da outorga, a perfuração e o tamponamento de poços tubulares estão sujeitos a autorizações específicas temporárias, por meio das quais o órgão gestor autoriza a perfuração do poço, pelo prazo e condições previstas expressamente no respectivo ato, e autoriza a sua lacração.

Em termos gerais, a legislação federal dispõe que estão sujeitos à obtenção de outorga e de autorização os seguintes usos de recursos hídricos: (i) derivação ou captação; (ii) lançamento de esgotos e/ou efluentes líquidos; e (iii) a perfuração e tamponamento de poços tubulares. No caso de utilização da rede pública de esgoto para o despejo de efluente sanitário e/ou industrial, a concessionária do serviço é responsável pela obtenção da outorga e o interessado (por exemplo, a Companhia) deve solicitar à concessionária a ligação à rede pública. Caso não seja possível nas condições atuais dos sistemas, a concessionária apresentará as obras complementares necessárias para prolongamento ou reforço da rede. É importante destacar ainda que o rebaixamento do lençol freático, por exemplo, para a construção de subsolos, pode estar sujeito à obtenção de outorga.

A legislação dispõe que se considera infração administrativa, dentre outras, a utilização de recursos hídricos para qualquer finalidade sem a respectiva outorga ou em desacordo com as condições estabelecidas, bem como a perfuração ou utilização de poços tubulares sem a devida autorização.

Patrimônio Histórico e Arqueológico

Em áreas com potencial ocorrência de sítios arqueológicos e áreas de interesse histórico e cultural, é necessária a anuência do órgão gestor, previamente a qualquer interveniência. Cabe ao Centro Nacional de Arqueologia (CNA), órgão integrante do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), a elaboração de políticas e estratégias para a gestão do patrimônio arqueológico, bem como, a modernização dos instrumentos normativos e de acompanhamento das pesquisas arqueológicas.

Resíduos Sólidos

A Política Nacional de Resíduos Sólidos, delineada pela Lei Federal n. 12.305/2010, estabelece que as empresas de construção civil, tal como a Companhia, devem, obrigatoriamente, elaborar planos de gerenciamento de resíduos sólidos (“PGRS”), com o conteúdo mínimo previsto na norma.

A Resolução CONAMA n. 307/2002 estabelece as etapas que devem ser contempladas nos planos de gerenciamento de resíduos da construção civil (“PGRCC”):

- (i) Caracterização: identificação e quantificação dos resíduos gerados;
- (ii) Triagem: deverá ser realizada, preferencialmente, pelo gerador na origem, ou ser realizada nas áreas de destinação licenciadas para essa finalidade, respeitadas as classes de resíduos;
- (iii) Acondicionamento: confinamento dos resíduos até a etapa de transporte, assegurando, sempre que possível, as condições de reutilização e de reciclagem;
- (iv) Transporte: em conformidade com as etapas anteriores e de acordo com as normas técnicas vigentes para o transporte de resíduos; e
- (v) Destinação.

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

Tais normas preveem expressamente a impossibilidade de destinação de resíduos a aterros domiciliares, áreas de “bota-fora”, encostas, corpos d’água, lotes vagos e em outras áreas protegidas por lei sem que seja obtida a devida licença ambiental.

Destaca-se que os PGRCCs de empreendimentos e atividades não sujeitos ao licenciamento ambiental deverão ser apresentados juntamente com o projeto do empreendimento para análise pelo órgão competente do Poder Público Municipal. Quando o empreendimento ou atividade for sujeito ao licenciamento ambiental, o PGRCC deverá ser analisado dentro do processo de licenciamento, junto aos órgãos ambientais competentes.

A Companhia busca, sempre, obter todas as licenças ambientais necessárias para a gestão dos resíduos da construção civil e, conseqüentemente, apresenta o projeto de nossos empreendimentos para análise do órgão competente.

A disposição inadequada dos resíduos sólidos, bem como os acidentes decorrentes do transporte desses resíduos, pode ser um fator de contaminação de solo e de águas subterrâneas e ensejar a aplicação de sanções nas esferas administrativa e penal, sem prejuízo de eventual obrigação de recuperação do dano causado ao meio ambiente. Vide subitem “Responsabilidade Ambiental”.

Visando a adequação à legislação vigente, em especial à Portaria nº 582 de 05/12/2012, do Ministério das Cidades, a qual dispõe sobre o Sistema de Avaliação de Conformidade de Empresas de Serviços e Obras de Construção Civil (“SIAC”), foi implantado desde o ano de 2012, o Programa de Gestão de Resíduos da Construção Civil. Neste programa, por meio de ações preventivas e constantes, a Companhia busca o desenvolvimento de soluções para a reutilização e reciclagem de resíduos, descarte de materiais, dentre outros procedimentos relativos à correta destinação de resíduos em suas obras.

A Companhia realiza o Cadastro de Grandes Geradores de Resíduos Sólidos junto às prefeituras municipais, que indica o fornecedor cadastrado e, conseqüentemente, o destino licenciado.

Áreas Contaminadas

As contaminações de solo e/ou águas subterrâneas representam passivos ambientais que devem ser administrados com cautela, uma vez que a pretensão reparatória do dano ambiental é imprescritível. Em outras palavras, a responsabilidade por dano ambiental não se extingue por decurso de prazo. São consideradas áreas contaminadas aquelas em que comprovadamente houve poluição ocasionada pela disposição, acúmulo, armazenamento ou infiltração de substâncias tóxicas ou resíduos, implicando impactos negativos sobre o meio ambiente.

A contaminação pode ser causada por substâncias acumuladas, armazenadas, enterradas ou infiltradas de forma planejada, acidental ou até mesmo natural. É possível ainda que a contaminação seja proveniente de um terreno vizinho ou situado nas proximidades. Pode passar despercebida até que os seus efeitos se manifestem.

A existência de contaminação pode dificultar ou mesmo impedir a utilização desejada da área em razão dos riscos para a saúde pública e para o meio ambiente. Além disso, um imóvel com área contaminada é, geralmente, desvalorizado, porque a remediação envolve valores significativos.

Antes de adquirir seus terrenos, a Companhia busca conhecer o uso anterior do imóvel, além de realizar uma investigação ambiental independente em alguns casos, de modo que, no momento da aprovação dos projetos dos empreendimentos pelos órgãos competentes, os aspectos e impactos ambientais já se encontram devidamente delimitados.

O tema é tratado, entre outros diplomas legais (inclusive nas esferas estaduais), pela Resolução CONAMA nº 420/2009, que dispõe sobre critérios e valores orientadores de qualidade do solo

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

quanto à presença de substâncias químicas e estabelece diretrizes para o gerenciamento ambiental de áreas contaminadas por essas substâncias em decorrência de atividades antrópicas.

Responsabilidade Ambiental

Nos termos da Constituição Federal, as condutas e atividades consideradas lesivas ao meio ambiente sujeitarão os infratores, pessoas físicas ou jurídicas, a sanções penais e administrativas, independentemente da obrigação de reparar os danos causados. Assim, o responsável por qualquer atividade que cause danos ao meio ambiente, incluindo aqueles que, cientes dos danos, não tomarem medidas preventivas, podem ser responsabilizados nas esferas (i) civil, (ii) administrativa e (iii) penal. As três esferas de responsabilidade mencionadas acima são distintas e independentes porque, por um lado, uma única ação do agente econômico pode gerar-lhe responsabilidade ambiental nos três níveis, com a aplicação de três sanções diversas. Por outro lado, a ausência de responsabilidade em uma de tais esferas não isenta necessariamente o agente da responsabilidade nas demais.

Responsabilidade Administrativa

No que se refere à responsabilidade administrativa, A Lei Federal nº 9.605 de 12 de fevereiro de 1998, dispõe, em seu artigo 70, que toda ação ou omissão que viole as regras jurídicas de uso, gozo, promoção, proteção e recuperação do meio ambiente é considerada infração administrativa ambiental, independentemente da efetiva ocorrência de dano.

Conforme definido no Decreto Federal nº 6.514 de 22 de julho de 2008, as sanções impostas contra eventuais infrações administrativas incluem advertência, multa, inutilização do produto, suspensão de venda e fabricação do produto, embargo de obra ou atividade, demolição de obra, suspensão de benefícios fiscais e cancelamento ou interrupção de participação em linhas de crédito concedidas por bancos estatais, além de proibição de ser contratado por entes públicos.

Responsabilidade Civil

A obrigação de reparar os danos causados ao meio ambiente é tratada, especialmente, pela Política Nacional do Meio Ambiente. A responsabilidade civil impõe ao poluidor a obrigação de recomposição do meio ambiente ou, na sua impossibilidade, de ressarcimento dos prejuízos causados por sua ação ou omissão.

A responsabilidade civil ambiental é solidária, o que significa dizer que qualquer parte, direta ou indiretamente envolvida com as causas dos danos, pode ser obrigada a responder individualmente pela totalidade da recomposição, podendo posteriormente buscar indenização das outras partes responsáveis. Portanto, a Companhia será responsabilizada por eventual conduta irregular de terceiros contratados para realização de atividades secundárias em seus empreendimentos, como a supressão de vegetação ou a disposição de resíduos.

A responsabilidade civil é também objetiva, ou seja, não depende da demonstração de culpa, mas apenas da relação entre a atividade exercida e os danos verificados (nexo de causalidade).

Adicionalmente, a Lei Federal n. 9.605, de 12 de fevereiro de 1998, (“Lei de Crimes Ambientais”) prevê a possibilidade de desconsideração da personalidade jurídica quando essa for considerada um obstáculo à recuperação de danos causados ao meio ambiente. Nesse sentido, diretores, acionistas e/ou parceiros podem, juntamente com a empresa poluidora, ser responsabilizados por danos ao meio ambiente.

Conforme mencionado anteriormente, apesar de não haver referência expressa na lei, segundo entendimento da doutrina, a pretensão reparatória do dano ambiental não está sujeita à prescrição.

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

Responsabilidade Criminal

Na esfera criminal, a Lei de Crimes Ambientais sujeita aos seus efeitos qualquer pessoa, física ou jurídica, que concorrer para a prática de certas condutas consideradas lesivas ao meio ambiente, sendo necessária a comprovação de dolo (intenção) ou culpa (negligência, imprudência ou imperícia). De tal sorte, para que seja configurada a responsabilidade criminal da Companhia, faz-se necessária a comprovação de uma ação ou omissão por parte da mesma, ou suas subsidiárias, devendo a conduta praticada ser enquadrada em um dos tipos penais previstos na Lei de Crimes Ambientais.

As penas restritivas de direitos da pessoa jurídica, por sua vez, podem ser (i) suspensão parcial ou total da atividade; (ii) interdição temporária de estabelecimento, obra ou atividade; e (iii) proibição de contratar com o Poder Público, bem como dele obter subsídios, subvenções ou doações.

Regulamentação de Proteção de Dados Pessoais

As leis sobre privacidade e proteção de dados pessoais têm evoluído nos últimos anos, de modo a estabelecer regras mais objetivas sobre como os dados pessoais de pessoas naturais podem ser utilizados por organizações.

No Brasil, os direitos à intimidade e à vida privada são genericamente assegurados pela Constituição Federal Brasileira (1988) e pelo Código Civil (2002). Leis setoriais também possuem disposições sobre o tema, como a Lei do Cadastro Positivo (Lei nº 12.414/2011) e o Marco Civil da Internet (Lei nº 12.965/14). Cumpre esclarecer que o Marco Civil da Internet se aplica aos dados pessoais coletados pela Internet e estabelece outros princípios e regras em relação à privacidade e proteção dos dados pessoais e comportamentais dos usuários da Internet. O Marco Civil da Internet garante, entre outras coisas, a privacidade das comunicações feitas pela Internet e armazenadas de modo privado. Todas as atividades de tratamento de dados estão sujeitas ao consentimento livre e esclarecido do titular dos dados. Se a Companhia não cumprir as disposições do Marco Civil da Internet, poderá estar sujeita a sanções e penalizações, incluindo indenizações, que serão determinadas com base na natureza e no grau de inadimplência, entre outros fatores.

No entanto, até a edição da Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709/18 —LGPD) não havia norma geral que estabelecesse princípios sobre o tratamento de dados pessoais. O início da vigência da LGPD, que estava programado para agosto de 2020, ainda não está definido, pois, diante de uma possível incapacidade de parcela da sociedade se adequar à LGPD em razão dos impactos econômicos e sociais da crise provocada pela pandemia da COVID-19, foram propostas iniciativas legislativas para postergar o início da vigência da lei. Na data deste documento, as disposições da LGPD que tratam de sanções administrativas (artigos 52, 53 e 54) passarão a vigor somente em 1º agosto de 2021, conforme alteração feita pela Lei nº 14.010 de 10 de junho de 2020. As demais disposições da LGPD dependem da apreciação pelo Congresso Nacional da Medida Provisória nº 959/2020, a qual foi promulgada em 29 de abril de 2020 e prorrogou a entrada em vigor da LGPD para maio de 2021; caso seja convertida em lei os artigos da LGPD passam a vigor a partir de maio de 2021, ao passo que a não conversão em lei terá como consequência o início da vigência dos artigos que não tratam de sanções em agosto de 2020.

A LGPD disciplina o tratamento de dados pessoais realizado em todos os meios, seja pela Internet ou em meios físicos, nos moldes da legislação europeia sobre a matéria, o Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados – “GDPR”, apesar de tais legislações apresentarem diferenças em alguns aspectos. A LGPD afeta, em geral, todos os setores econômicos, incluindo a relação entre os clientes, funcionários e entidades empregadoras e outras relações em que os dados pessoais são coletados, tanto no ambiente digital como no ambiente físico. Além disso, a LGPD instituiu a Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD), que é responsável por: (i) garantir a proteção

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

dos dados pessoais, de acordo com a lei; (ii) deliberar, em nível administrativo, sobre caráter terminativo, sobre a interpretação da LGPD; (iii) supervisionar o cumprimento e avaliar as penalidades no caso de processamento de dados executado em violação da LGPD; (iv) implementar mecanismos simplificados para registrar reclamações sobre o processamento de dados pessoais em violação à LGPD; e (v) informar as autoridades competentes cujas infrações criminais tomarem conhecimento. A Lei nº 13.853 de 8 de Julho de 2019, que alterou algumas disposições da LGPD, também atribuiu à ANPD a competência exclusiva para avaliar as penalidades previstas na LGPD. Entretanto, outras autoridades, como o Ministério Público do Distrito Federal e a Secretaria Nacional do Consumidor, têm competência para examinar evidências de violação da legislação de proteção de dados pelas empresas, assim como registrar e atribuir as penas aplicáveis.

O descumprimento pela Companhia da LGPD ou de quaisquer outras leis e regulamentos de privacidade promulgados ou aprovados no Brasil pode afetar adversamente sua reputação, seus negócios, condições financeiras e resultados operacionais.

c. dependência de patentes, marcas, licenças, concessões, franquias, contratos de royalties relevantes para o desenvolvimento das atividades

A Companhia conduz seus negócios por meio da marca Plano & Plano, registrada no Brasil, junto ao Instituto Nacional da Propriedade Industrial (“INPI”), nas classes (i) serviços de construção civil, construção e reparação de obras civis, informações sobre construção e supervisão de trabalhos de construção; e (ii) atividades de administração, arrendamento, comércio e aluguel de imóveis; incorporação e avaliação imobiliária; e loteamento imobiliário.

A marca Plano & Plano que engloba os serviços de construção civil, construção e reparação de obras civis, informações sobre construção e supervisão de trabalhos de construção, foi registrada pela Plano & Plano Construções e Empreendimentos Ltda. sob o nº 821111850 e seu uso foi licenciado à Companhia por prazo indeterminado, por meio do Contrato de Licença de Uso de Marca firmado entre as partes em 13 de julho de 2020.

A marca Plano & Plano que engloba as atividades de administração, arrendamento, comércio e aluguel de imóveis; incorporação e avaliação imobiliária; e loteamento imobiliário, foi registrada pela Plano & Plano Construções e Participações Ltda. sob o nº 840358920 e seu uso foi licenciado à Companhia por prazo indeterminado, por meio do Contrato de Licença de Uso de Marca firmado entre as partes em 13 de julho de 2020.

Adicionalmente, a Companhia informa que utiliza diversos nomes dos domínios, incluindo os nomes de domínio www.planoeplano.com.br e www.planoeplanori.com.br, que se encontram registrados junto ao Registro.br em nome da Plano & Plano Construções e Empreendimentos Ltda. e que seus usos foram devidamente licenciados à Companhia.

A Companhia utiliza programas de computador e tecnologia de titularidade de terceiros, devidamente licenciados por seus titulares.

7.6 - Receitas Relevantes Provenientes do Exterior

a. receita proveniente dos clientes atribuídos a cada país estrangeiro e sua participação na receita líquida total da Companhia

Não aplicável, dado que 100% dos negócios da Companhia são realizados no Brasil.

b. receita total proveniente de países estrangeiros e sua participação na receita líquida total da Companhia

Não aplicável, dado que 100% dos negócios da Companhia são realizados no Brasil.

c. receita total proveniente de países estrangeiros e sua participação na receita líquida total do emissor

Não aplicável, dado que 100% dos negócios da Companhia são realizados no Brasil.

7.7 - Efeitos da Regulação Estrangeira Nas Atividades

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui operações em países estrangeiros e, portanto, não auferе receitas no exterior.

7.8 - Políticas Socioambientais

a. divulgação de informações sociais e ambientais

A Companhia não possui certificação ambiental e não divulga informações sociais e ambientais por meio de relatório específico. Contudo, a Companhia é certificada pelo PBQP- H, nível A, que, segundo o seu regimento, visa contribuir para a evolução da qualidade, produtividade e sustentabilidade da construção civil.

A Companhia adota práticas de sustentabilidade em seus projetos e canteiros de obra, bem como adota, internamente, indicadores que controlam o consumo mensal de água, energia e resíduos nos canteiros de obras, com metas definidas conforme características de cada empreendimento.

Os controles internos seguem as legislações municipais de São Paulo, normas técnicas e o Conselho Nacional do Meio Ambiente.

Os procedimentos operacionais de gerenciamento de resíduos sólidos aplicados nas obras da Companhia contemplam as diferentes etapas: geração, segregação, acondicionamento, identificação, coleta, transporte, armazenamento, tratamento e à destinação final em conformidade com a legislação sanitária e ambiental.

b. a metodologia seguida na elaboração dessas informações

O PBQP-H, Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat, é um instrumento do Governo Federal para cumprimento dos compromissos firmados pelo Brasil quando da assinatura da Carta de Istambul (Conferência do Habitat II/1996). A sua meta é organizar o setor da construção civil em torno de duas questões principais: a melhoria da qualidade do habitat e a modernização produtiva.

A busca por esses objetivos envolve um conjunto de ações, entre as quais se destacam: avaliação da conformidade de empresas de serviços e obras, melhoria da qualidade de materiais, formação e requalificação de mão-de-obra, normalização técnica, capacitação de laboratórios, avaliação de tecnologias inovadoras, informação ao consumidor e promoção da comunicação entre os setores envolvidos. Dessa forma, incentiva-se o aumento da competitividade no setor, a melhoria da qualidade de produtos e serviços, a redução de custos e a otimização do uso dos recursos públicos. O objetivo, a longo prazo, é criar um ambiente de isonomia competitiva, que propicie soluções mais baratas e de melhor qualidade para a redução do déficit habitacional no país, atendendo, em especial, a produção habitacional de interesse social.

c. se essas informações são auditadas ou revisadas por entidade independente

Sim, tais informações são auditadas periodicamente por entidade independente.

d. o link direto de onde essas informações podem ser encontradas no site da Companhia

A Companhia não divulga informações sociais e ambientais.

e. se o relatório leva em conta os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) estabelecidos pela ONU

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não publica relatório de sustentabilidade.

7.9 - Outras Informações Relevantes

Não há outras informações a serem apresentadas que não aquelas já inseridas nos itens 7.1 a 7.8 deste Formulário de Referência.

8.1 - Negócios Extraordinários

8.1 – Aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios do emissor

Não houve nos últimos três exercícios sociais e no exercício social corrente aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios da Companhia.

8.2 - Alterações Significativas na Forma de Condução Dos Negócios do Emissor

Não houve alterações significativas na forma de condução dos negócios da Companhia nos três últimos exercícios sociais e no exercício social corrente.

8.3 - Contratos Relevantes Celebrados Pelo Emissor E Suas Controladas Não Diretamente Relacionados Com Suas Atividades Operacionais

Não foram celebrados, nos últimos três exercícios sociais e no exercício social corrente, contratos relevantes pela Companhia ou por suas controladas que não sejam diretamente relacionados com suas atividades operacionais.

8.4 - Outras Inf. Relev. - Negócios Extraord.

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes que não tenham sido descritas nos itens 8.1 a 8.3 deste Formulário de Referência.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes - Outros

Não há outros bens relevantes do ativo não circulante que não estejam descritos nos quadros 9.1.a, 9.1.b e 9.1c.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.a - Ativos Imobilizados

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Os terrenos adquiridos pela Companhia para a realização de seus empreendimentos futuros são considerados como estoque. Os terrenos não integram o ativo imobilizado da Companhia.

Na data deste Formulário de Referência a Companhia não possuía ativos não-circulantes relevantes.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Licenças	Plano & Plano Construções e Participações Ltda. sob o nº 821117850	Indeterminada	Extinção por falta de prorrogações; Processos Administrativos de Nulidades; Caducidade por falta de uso das marcas; Ações judiciais; Falta de pagamento de contribuições; Expiração do prazo de vigência e falta de prorrogação; Renúncia de seu titular, ressalvado o direito de terceiros; Falta de pagamento da retribuição anual; Falta de uso; Rescisão por parte do titular da marca.	A perda dos direitos sobre as marcas implica a impossibilidade de evitar que terceiros utilizem marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços ou produtos concorrentes, uma vez que o titular deixa de deter o direito de uso exclusivo sobre as mesmas. Existe ainda, a possibilidade de o titular sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido em caso de violação de direitos de terceiros, podendo resultar na impossibilidade de utilizar as marcas na condução de suas atividades. Não é possível quantificar os impactos destas hipóteses.
Licenças	Plano & Plano Construções e Empreendimentos Ltda. sob o nº 840358920	Indeterminada	Extinção por falta de prorrogações; Processos Administrativos de Nulidades; Caducidade por falta de uso das marcas; Ações judiciais; Falta de pagamento de contribuições; Expiração do prazo de vigência e falta de prorrogação; Renúncia de seu titular, ressalvado o direito de terceiros; Falta de pagamento da retribuição anual; Falta de uso; Rescisão por parte do titular da marca.	A perda dos direitos sobre as marcas implica a impossibilidade de evitar que terceiros utilizem marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços ou produtos concorrentes, uma vez que o titular deixa de deter o direito de uso exclusivo sobre as mesmas. Existe ainda, a possibilidade de o titular sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido em caso de violação de direitos de terceiros, podendo resultar na impossibilidade de utilizar as marcas na condução de suas atividades. Não é possível quantificar os impactos destas hipóteses.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.c - Participações em Sociedades

Denominação Social	CNPJ	Código CVM	Tipo sociedade	Pais sede	UF sede	Município sede	Descrição das atividades desenvolvidas	Participação do emisor (%)
Exercício social	Valor contábil - variação %	Valor mercado - variação %	Montante de dividendos recebidos (Reais)	Data	Valor (Reais)			
KOBY ADMINISTRATAÇÃO DE IMOVEIS LTDA	10.885.121/0001-11	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Adm. imóveis e contratos de compra e venda	100,000000
30/06/2020	0,000000	0,000000		Valor mercado				
31/12/2019	0,000000	0,000000		Valor contábil	30/06/2020	-48.649,00		
31/12/2018	0,000000	0,000000						
31/12/2017	0,000000	0,000000						
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Desenvolvimento das atividades da empresa								
LIVING BROTAS EMPREEND IMOB LTDA	11.365.720/0001-77	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Venda de imóveis	99,980000
30/06/2020	-0,490000	0,000000		Valor mercado				
31/12/2019	-2,620000	0,000000		Valor contábil	30/06/2020	36.506.827,18		
31/12/2018	16,670000	0,000000						
31/12/2017	87,540000	0,000000						
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Desenvolvimento das atividades da empresa								
PLANO & VENDAS CONSULTORIA DE IMOVEIS	09.110.028/0001-56	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Venda de imóveis	99,980000
30/06/2020	-13,240000	0,000000		Valor mercado				
31/12/2019	0,000000	0,000000		Valor contábil	30/06/2020	-30.339.646,85		
31/12/2018	0,000000	0,000000						
31/12/2017	0,000000	0,000000						
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Desenvolvimento das atividades da empresa								
PLANO AMAZONAS EMPREED. IMOB. LTDA	24.375.485/0001-66	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Incorporação de empreendimentos imobiliários	100,000000
30/06/2020	48,010000	0,000000		Valor mercado				

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.c - Participações em Sociedades

Denominação Social	CNPJ	Código CVM	Tipo sociedade	Pais sede	UF sede	Município sede	Descrição das atividades desenvolvidas	Participação do emissor (%)
Exercício social	Valor contábil - variação %	Valor mercado - variação %	Montante de dividendos recebidos (Reais)	Data	Valor (Reais)			
31/12/2019	221,120000	0,000000	0,00	Valor contábil 30/06/2020	33.044.615,64			
31/12/2018	70,470000	0,000000	0,00					
31/12/2017	71142,650000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Desenvolvimento das atividades da empresa								
PLANO ANGELIM EMPREEND. IMOB. LTDA	19.270.104/0001-44	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Incorporação de empreendimentos imobiliários	100,000000
30/06/2020	-1,640000	0,000000	0,00	Valor mercado				
31/12/2019	91,480000	0,000000	0,00	Valor contábil 30/06/2020	34.356.947,63			
31/12/2018	203,900000	0,000000	0,00					
31/12/2017	-357,530000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Desenvolvimento das atividades da empresa								
PLANO ARACATI EMPREED. IMOB. LTDA	34.338.083/0001-45	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Incorporação de empreendimentos imobiliários	100,000000
30/06/2020	-0,640000	0,000000	0,00	Valor mercado				
31/12/2019	0,000000	0,000000	0,00	Valor contábil 30/06/2020	8.581,62			
31/12/2018	0,000000	0,000000	0,00					
31/12/2017	0,000000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Desenvolvimento das atividades da empresa								
PLANO ARAGUAIA EMPREED. IMOB. LTDA	26.769.701/0001-83	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Incorporação de empreendimentos imobiliários	100,000000
30/06/2020	-540,300000	0,000000	0,00	Valor mercado				
31/12/2019	-3166,010000	0,000000	0,00	Valor contábil 30/06/2020	-3.698.156,84			
31/12/2018	-328,810000	0,000000	0,00					
31/12/2017	0,000000	0,000000	0,00					

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.c - Participações em Sociedades

Denominação Social	CNPJ	Código CVM	Tipo sociedade	Pais sede	UF sede	Município sede	Descrição das atividades desenvolvidas	Participação do emisor (%)
Exercício social	Valor contábil - variação %	Valor mercado - variação %	Montante de dividendos recebidos (Reais)	Data	Valor (Reais)			
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Desenvolvimento das atividades da empresa								
PLANO CABREÚVA EMPREEND IMOB LTDA	17.970.257/0001-79	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Incorporação de empreendimentos imobiliários	100,000000
30/06/2020	328,360000	0,000000		0,00	Valor mercado			
31/12/2019	-4024,270000	0,000000		0,00	Valor contábil	30/06/2020	2.519.225,28	
31/12/2018	-83,900000	0,000000		0,00				
31/12/2017	0,000000	0,000000		0,00				
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Desenvolvimento das atividades da empresa								
PLANO CAMBARA EMPREED. IMOB. LTDA	09.109.872/0001-67	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Incorporação de empreendimentos imobiliários	100,000000
30/06/2020	-40,160000	0,000000		0,00	Valor mercado			
31/12/2019	0,000000	0,000000		0,00	Valor contábil	30/06/2020	-1.702.655,40	
31/12/2018	0,000000	0,000000		0,00				
31/12/2017	0,000000	0,000000		0,00				
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Desenvolvimento das atividades da empresa								
PLANO CAMBUJ EMPREEND IMOB LTDA	19.869.300/0001-30	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Incorporação de empreendimentos imobiliários	100,000000
30/06/2020	2,600000	0,000000		0,00	Valor mercado			
31/12/2019	4,360000	0,000000		0,00	Valor contábil	30/06/2020	30.302.246,17	
31/12/2018	57,200000	0,000000		0,00				
31/12/2017	3008,700000	0,000000		0,00				
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Desenvolvimento das atividades da empresa								

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.c - Participações em Sociedades

Denominação Social	CNPJ	Código CVM	Tipo sociedade	Pais sede	UF sede	Município sede	Descrição das atividades desenvolvidas	Participação do emisor (%)
Exercício social	Valor contábil - variação %	Valor mercado - variação %	Montante de dividendos recebidos (Reais)	Data	Valor (Reais)			
PLANO CARVALHO EMPREEND IMOB LTDA	19.270.127/0001-59	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Incorporação de empreendimentos imobiliários	100,000000
30/06/2020	920,160000	0,000000		Valor mercado				
31/12/2019	-158,690000	0,000000		Valor contábil	30/06/2020	7.765.465,65		
31/12/2018	-359,040000	0,000000						
31/12/2017	0,000000	0,000000						
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Desenvolvimento das atividades da empresa								
PLANO COLORADO EMPREED. IMOB. LTDA	29.685.615/0001-80	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Incorporação de empreendimentos imobiliários	100,000000
30/06/2020	-83,990000	0,000000		Valor mercado				
31/12/2019	-183,610000	0,000000		Valor contábil	30/06/2020	-5.259,12		
31/12/2018	0,000000	0,000000						
31/12/2017	0,000000	0,000000						
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Desenvolvimento das atividades da empresa								
PLANO COLUMBIA EMPREED. IMOB. LTDA	31.504.412/0001-92	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Incorporação de empreendimentos imobiliários	100,000000
30/06/2020	-87,630000	0,000000		Valor mercado				
31/12/2019	-92,460000	0,000000		Valor contábil	30/06/2020	93,30		
31/12/2018	0,000000	0,000000						
31/12/2017	0,000000	0,000000						
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Desenvolvimento das atividades da empresa								
PLANO COQUEIRO EMPREEND IMOB LTDA	19.869.547/0001-56	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Incorporação de empreendimentos imobiliários	100,000000
30/06/2020	-3,340000	0,000000		Valor mercado				

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.c - Participações em Sociedades

Denominação Social	CNPJ	Código CVM	Tipo sociedade	Pais sede	UF sede	Município sede	Descrição das atividades desenvolvidas	Participação do emisor (%)
Exercício social	Valor contábil - variação %	Valor mercado - variação %	Montante de dividendos recebidos (Reais)	Data	Valor (Reais)			
31/12/2019	-10,390000	0,000000	0,00	Valor contábil 30/06/2020	18.480.549,73			
31/12/2018	522,830000	0,000000	0,00					
31/12/2017	173,760000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Desenvolvimento das atividades da empresa								
PLANO DANÚBIO EMPREED. IMOB. LTDA	24.375.478/0001-64	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Incorporação de empreendimentos imobiliários	100,000000
30/06/2020	-387,570000	0,000000	0,00	Valor mercado				
31/12/2019	48,910000	0,000000	0,00	Valor contábil 30/06/2020	-3.610.190,19			
31/12/2018	-47,970000	0,000000	0,00					
31/12/2017	-15508,520000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Desenvolvimento das atividades da empresa								
PLANO EUFRATES EMPREED. IMOB. LTDA	34.308.912/0001-47	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Incorporação de empreendimentos imobiliários	100,000000
30/06/2020	-111,660000	0,000000	0,00	Valor mercado				
31/12/2019	0,000000	0,000000	0,00	Valor contábil 30/06/2020	671,23			
31/12/2018	0,000000	0,000000	0,00					
31/12/2017	0,000000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Desenvolvimento das atividades da empresa								
PLANO GUARITA EMPREED IMOB LTDA	19.869.389/0001-34	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Incorporação de empreendimentos imobiliários	100,000000
30/06/2020	227,150000	0,000000	0,00	Valor mercado				
31/12/2019	-1255,300000	0,000000	0,00	Valor contábil 30/06/2020	981.667,83			
31/12/2018	-201,940000	0,000000	0,00					
31/12/2017	-23,950000	0,000000	0,00					

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.c - Participações em Sociedades

Denominação Social	CNPJ	Código CVM	Tipo sociedade	Pais sede	UF sede	Município sede	Descrição das atividades desenvolvidas	Participação do emisor (%)
Exercício social	Valor contábil - variação %	Valor mercado - variação %	Montante de dividendos recebidos (Reais)	Data	Valor (Reais)			
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Desenvolvimento das atividades da empresa								
PLANO GUAÇU EMPREED. IMOB. LTDA	26.777.593/0001-90	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Incorporação de empreendimentos imobiliários	100,000000
30/06/2020	220,730000	0,000000		0,00	Valor mercado			
31/12/2019	1410,220000	0,000000		0,00	Valor contábil	30/06/2020	10.453.321,79	
31/12/2018	-8097,360000	0,000000		0,00				
31/12/2017	0,000000	0,000000		0,00				
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Desenvolvimento das atividades da empresa								
PLANO PIRANGA EMPREED. IMOB. LTDA	29.694.641/0001-75	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Incorporação de empreendimentos imobiliários	100,000000
30/06/2020	-5307,830000	0,000000		0,00	Valor mercado			
31/12/2019	-395,810000	0,000000		0,00	Valor contábil	30/06/2020	-578.977,15	
31/12/2018	0,000000	0,000000		0,00				
31/12/2017	0,000000	0,000000		0,00				
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Desenvolvimento das atividades da empresa								
PLANO JACARANDA EMPREED. IMOB. LTDA	08.714.381/0001-82	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Incorporação de empreendimentos imobiliários	100,000000
30/06/2020	16,480000	0,000000		0,00	Valor mercado			
31/12/2019	0,000000	0,000000		0,00	Valor contábil	30/06/2020	35.544.072,50	
31/12/2018	0,000000	0,000000		0,00				
31/12/2017	0,000000	0,000000		0,00				
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Desenvolvimento das atividades da empresa								

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.c - Participações em Sociedades

Denominação Social	CNPJ	Código CVM	Tipo sociedade	Pais sede	UF sede	Município sede	Descrição das atividades desenvolvidas	Participação do emisor (%)
Exercício social	Valor contábil - variação %	Valor mercado - variação %	Montante de dividendos recebidos (Reais)	Data	Valor (Reais)			
PLANO JORDAO EMPREED. IMOB. LTDA.	31.511.921/0001-42	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Incorporação de empreendimentos imobiliários	100,000000
30/06/2020	-8,570000	0,000000		Valor mercado				
31/12/2019	-204,650000	0,000000		Valor contábil	30/06/2020	-11.360,91		
31/12/2018	0,000000	0,000000						
31/12/2017	0,000000	0,000000						
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Desenvolvimento das atividades da empresa								
PLANO LARANJEIRA EMPREEND IMOB LTDA	17.970.556/0001-03	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Incorporação de empreendimentos imobiliários	100,000000
30/06/2020	0,000000	0,000000		Valor mercado				
31/12/2019	0,000000	0,000000		Valor contábil	30/06/2020	2.518.583,01		
31/12/2018	0,000000	0,000000						
31/12/2017	0,000000	0,000000						
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Desenvolvimento das atividades da empresa								
PLANO LIMEIRA EMPREEND IMOB LTDA	19.869.277/0001-83	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Incorporação de empreendimentos imobiliários	100,000000
30/06/2020	75,320000	0,000000		Valor mercado				
31/12/2019	1215,270000	0,000000		Valor contábil	30/06/2020	14.555.767,63		
31/12/2018	-485,750000	0,000000						
31/12/2017	10,700000	0,000000						
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Desenvolvimento das atividades da empresa								
PLANO MADEIRA EMPREED. IMOB. LTDA	24.353.779/0001-97	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Incorporação de empreendimentos imobiliários	100,000000
30/06/2020	34,450000	0,000000		Valor mercado				

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.c - Participações em Sociedades

Denominação Social	CNPJ	Código CVM	Tipo sociedade	Pais sede	UF sede	Município sede	Descrição das atividades desenvolvidas	Participação do emissor (%)
Exercício social	Valor contábil - variação %	Valor mercado - variação %	Montante de dividendos recebidos (Reais)	Data	Valor (Reais)			
31/12/2019	170,620000	0,000000	0,00	Valor contábil 30/06/2020	60.288.469,72			
31/12/2018	7092,300000	0,000000	0,00					
31/12/2017	-3107,810000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Desenvolvimento das atividades da empresa								
PLANO MAGNOLIA EMPREED. IMOB. LTDA	19.869.606/0001-96	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Incorporação de empreendimentos imobiliários	100,000000
30/06/2020	209,830000	0,000000	0,00	Valor mercado				
31/12/2019	6393,240000	0,000000	0,00	Valor contábil 30/06/2020	6.707.560,62			
31/12/2018	-78,060000	0,000000	0,00					
31/12/2017	-104,940000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Desenvolvimento das atividades da empresa								
PLANO NILO EMPREED. IMOB. LTDA	31.507.341/0001-81	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Incorporação de empreendimentos imobiliários	100,000000
30/06/2020	-12947,690000	0,000000	0,00	Valor mercado				
31/12/2019	-182,050000	0,000000	0,00	Valor contábil 30/06/2020	-1.070.484,60			
31/12/2018	0,000000	0,000000	0,00					
31/12/2017	0,000000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Desenvolvimento das atividades da empresa								
PLANO PARAIBA EMPREED. IMOB. LTDA	26.774.022/0001-00	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Incorporação de empreendimentos imobiliários	100,000000
30/06/2020	176,760000	0,000000	0,00	Valor mercado				
31/12/2019	297,740000	0,000000	0,00	Valor contábil 30/06/2020	8.136.728,37			
31/12/2018	-30518,200000	0,000000	0,00					
31/12/2017	0,000000	0,000000	0,00					

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.c - Participações em Sociedades

Denominação Social	CNPJ	Código CVM	Tipo sociedade	Pais sede	UF sede	Município sede	Descrição das atividades desenvolvidas	Participação do emisor (%)
Exercício social	Valor contábil - variação %	Valor mercado - variação %	Montante de dividendos recebidos (Reais)	Data	Valor (Reais)			
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Desenvolvimento das atividades da empresa								
PLANO PARANA EMPREED. IMOB. LTDA	31.511.962/0001-39	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Incorporação de empreendimentos imobiliários	100,000000
30/06/2020	-73,470000	0,000000		0,00	Valor mercado			
31/12/2019	-77,820000	0,000000		0,00	Valor contábil	588,40		
31/12/2018	0,000000	0,000000		0,00				
31/12/2017	0,000000	0,000000		0,00				
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Desenvolvimento das atividades da empresa								
PLANO PEROBA EMPREEND IMOB LTDA	19.270.137/0001-94	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Incorporação de empreendimentos imobiliários	100,000000
30/06/2020	22,140000	0,000000		0,00	Valor mercado			
31/12/2019	86,550000	0,000000		0,00	Valor contábil	43.279.845,20		
31/12/2018	12,560000	0,000000		0,00				
31/12/2017	134,960000	0,000000		0,00				
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Desenvolvimento das atividades da empresa								
PLANO PINHEIRO EMPREEND IMOB LTDA	19.270.173/0001-58	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Incorporação de empreendimentos imobiliários	100,000000
30/06/2020	21,790000	0,000000		0,00	Valor mercado			
31/12/2019	188,060000	0,000000		0,00	Valor contábil	27.787.942,10		
31/12/2018	22,560000	0,000000		0,00				
31/12/2017	3500,470000	0,000000		0,00				
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Desenvolvimento das atividades da empresa								

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.c - Participações em Sociedades

Denominação Social	CNPJ	Código CVM	Tipo sociedade	Pais sede	UF sede	Município sede	Descrição das atividades desenvolvidas	Participação do emisor (%)
Exercício social	Valor contábil - variação %	Valor mercado - variação %	Montante de dividendos recebidos (Reais)	Data	Valor (Reais)			
PLANO PIRACICABA EMPREED. IMOB. LTDA.	34.308.928/0001-50	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Incorporação de empreendimentos imobiliários	100,000000
30/06/2020	-12,000000	0,000000		Valor mercado				
31/12/2019	0,000000	0,000000		Valor contábil	30/06/2020	6.676,21		
31/12/2018	0,000000	0,000000						
31/12/2017	0,000000	0,000000						
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Desenvolvimento das atividades da empresa								
PLANO RENO EMPREED. IMOB. LTDA.	31.512.005/0001-27	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Incorporação de empreendimentos imobiliários	100,000000
30/06/2020	-125,430000	0,000000		Valor mercado				
31/12/2019	-501,050000	0,000000		Valor contábil	30/06/2020	-90.397,46		
31/12/2018	0,000000	0,000000						
31/12/2017	0,000000	0,000000						
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Desenvolvimento das atividades da empresa								
PLANO SÃO FRANCISCO EMPREED. IMOB. LTDA.	29.694.576/0001-88	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Incorporação de empreendimentos imobiliários	100,000000
30/06/2020	-2515,630000	0,000000		Valor mercado				
31/12/2019	-106,610000	0,000000		Valor contábil	30/06/2020	-11.947,00		
31/12/2018	0,000000	0,000000						
31/12/2017	0,000000	0,000000						
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Desenvolvimento das atividades da empresa								
PLANO SENA EMPREED. IMOB. LTDA.	29.667.018/0001-23	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Incorporação de empreendimentos imobiliários	100,000000
30/06/2020	-1814,910000	0,000000		Valor mercado				

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.c - Participações em Sociedades

Denominação Social	CNPJ	Código CVM	Tipo sociedade	Pais sede	UF sede	Município sede	Descrição das atividades desenvolvidas	Participação do emisor (%)
Exercício social	Valor contábil - variação %	% Valor mercado - variação %	Montante de dividendos recebidos (Reais)	Valor contábil	Data	Valor (Reais)		
31/12/2019	-369,340000	0,000000	0,00	Valor contábil	30/06/2020	-202.311,82		
31/12/2018	0,000000	0,000000	0,00					
31/12/2017	0,000000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Desenvolvimento das atividades da empresa								
PLANO SOLIMÕES EMPREED. IMOB. LTDA	26.777.590/0001-57	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Incorporação de empreendimentos imobiliários	100,000000
30/06/2020	6,660000	0,000000	0,00	Valor mercado				
31/12/2019	150,520000	0,000000	0,00	Valor contábil	30/06/2020	26.749,020,42		
31/12/2018	75137,490000	0,000000	0,00					
31/12/2017	0,000000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Desenvolvimento das atividades da empresa								
PLANO TAPAJOS EMPREED. IMOB. LTDA	34.308.558/0001-50	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Incorporação de empreendimentos imobiliários	100,000000
30/06/2020	-126,610000	0,000000	0,00	Valor mercado				
31/12/2019	0,000000	0,000000	0,00	Valor contábil	30/06/2020	-1.530,53		
31/12/2018	0,000000	0,000000	0,00					
31/12/2017	0,000000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Desenvolvimento das atividades da empresa								
PLANO TEJO EMPREED. IMOB. LTDA	34.308.738/0001-32	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Incorporação de empreendimentos imobiliários	100,000000
30/06/2020	-49,510000	0,000000	0,00	Valor mercado				
31/12/2019	0,000000	0,000000	0,00	Valor contábil	30/06/2020	4.310,01		
31/12/2018	0,000000	0,000000	0,00					
31/12/2017	0,000000	0,000000	0,00					

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.c - Participações em Sociedades

Denominação Social	CNPJ	Código CVM	Tipo sociedade	Pais sede	UF sede	Município sede	Descrição das atividades desenvolvidas	Participação do emisor (%)
Exercício social	Valor contábil - variação %	Valor mercado - variação %	Montante de dividendos recebidos (Reais)	Data	Valor (Reais)			
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Desenvolvimento das atividades da empresa								
PLANO TIETE EMPREED. IMOB. LTDA	26.656.490/0001-72	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Incorporação de empreendimentos imobiliários	100,000000
30/06/2020	228,330000	0,000000		0,00	Valor mercado			
31/12/2019	-1190,000000	0,000000		0,00	Valor contábil	30/06/2020	598.920,14	
31/12/2018	-1322,910000	0,000000		0,00				
31/12/2017	0,000000	0,000000		0,00				
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Desenvolvimento das atividades da empresa								
PLANO TIGRE EMPREED. IMOB. LTDA	29.685.671/0001-15	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Incorporação de empreendimentos imobiliários	100,000000
30/06/2020	-155,850000	0,000000		0,00	Valor mercado			
31/12/2019	-156,970000	0,000000		0,00	Valor contábil	30/06/2020	-12.841,69	
31/12/2018	0,000000	0,000000		0,00				
31/12/2017	0,000000	0,000000		0,00				
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Desenvolvimento das atividades da empresa								
PLANO TOCANTINS EMPREED. IMOB. LTDA	24.476.249/0001-36	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Incorporação de empreendimentos imobiliários	100,000000
30/06/2020	8,480000	0,000000		0,00	Valor mercado			
31/12/2019	-3,540000	0,000000		0,00	Valor contábil	30/06/2020	7.704.160,93	
31/12/2018	610,340000	0,000000		0,00				
31/12/2017	-387,490000	0,000000		0,00				
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Desenvolvimento das atividades da empresa								

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.c - Participações em Sociedades

Denominação Social	CNPJ	Código CVM	Tipo sociedade	Pais sede	UF sede	Município sede	Descrição das atividades desenvolvidas	Participação do emisor (%)
Exercício social	Valor contábil - variação %	Valor mercado - variação %	Montante de dividendos recebidos (Reais)	Data	Data	Valor (Reais)		
PLANO VIDEIRA EMPREEND IMOB LTDA	17.970.562/0001-60	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Incorporação de empreendimentos imobiliários	100,000000
30/06/2020	21,200000	0,000000		Valor mercado				
31/12/2019	2485,220000	0,000000		Valor contábil	30/06/2020	26.361.928,72		
31/12/2018	-422,850000	0,000000						
31/12/2017	0,000000	0,000000						
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Desenvolvimento das atividades da empresa								
PLANO XINGU EMPREED. IMOB. LTDA	24.353.806/0001-21	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Incorporação de empreendimentos imobiliários	100,000000
30/06/2020	-10,490000	0,000000		Valor mercado				
31/12/2019	1079,950000	0,000000		Valor contábil	30/06/2020	7.664.441,52		
31/12/2018	196,740000	0,000000						
31/12/2017	-13592,650000	0,000000						
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Desenvolvimento das atividades da empresa								

9.2 - Outras Informações Relevantes

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes que não tenham sido divulgadas no item 9.1 deste Formulário de Referência.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

As informações financeiras contidas nos itens 10.1 a 10.9 devem ser lidas em conjunto com: (i) as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia auditadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, e as informações contábeis intermediárias dos seis meses findos em 30 de junho de 2020 e 2019, bem como suas respectivas notas explicativas. As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo as práticas contábeis previstas na legislação societária brasileira, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) e aprovados pela CVM, e as Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (“IFRS”), aplicáveis às Companhias registradas na Comissão de Valores Mobiliários, emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (“IASB”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil e também de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As informações contábeis intermediárias foram preparadas também de acordo com a IAS 34 – “*Interim Financial Reporting*”, emitida pelo IASB e com o Pronunciamento Técnico CPC21 (R1) – “*Demonstração Intermediária*”.

Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, conforme descrito em notas explicativas alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico 47 (IFRS 15).

Os termos “AH” e “AV” nas colunas de determinadas tabelas no item 10 deste Formulário de Referência significam “Análise Horizontal” e “Análise Vertical”, respectivamente. A Análise Horizontal compara índices ou itens das demonstrações financeiras, de mesma rubrica entre um período e outro. A Análise Vertical representa (i) o percentual ou item de uma linha em relação às receitas líquidas para os períodos aplicáveis para os resultados das operações da Companhia, ou (ii) em relação do ativo total/passivo e patrimônio líquido nas datas aplicáveis para a demonstração do balanço patrimonial da Companhia.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia estarão disponíveis no site da Companhia (<http://ri.planoaplano.com.br/>) e no site da CVM (www.cvm.gov.br).

A Administração utiliza métricas de desempenho para avaliar os negócios tais como o EBITDA, o EBITDA ajustado, a Margem EBITDA e a Margem EBITDA ajustado, que podem ser analisadas na Seção 3.2 deste Formulário de Referência e no item 10.1.a. abaixo.

Os comentários a seguir podem conter declarações sobre tendências que refletem as expectativas atuais da Companhia, que envolvem riscos e incertezas. Os resultados futuros e os eventos podem não ocorrer de acordo com as expectativas da Companhia, devido a diversos fatores relacionados aos negócios da Companhia, ao setor de atuação e ao ambiente econômico, especialmente em relação ao informado no item 4, além de outros assuntos descritos neste Formulário de Referência.

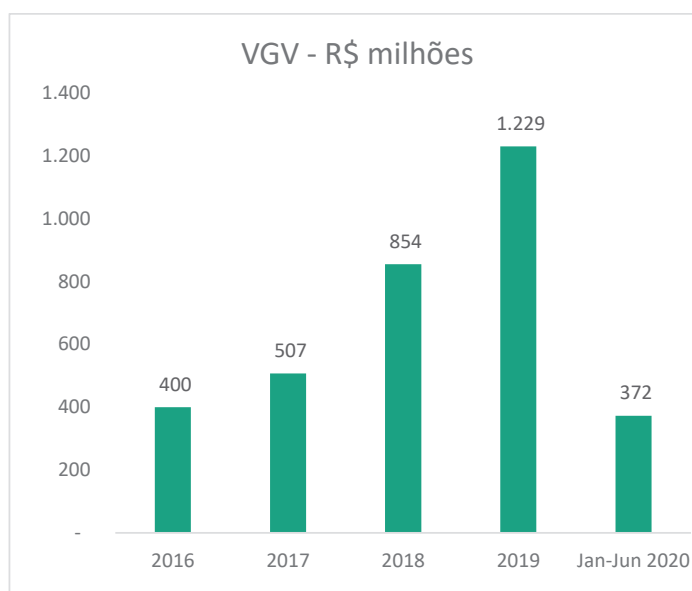
Considerando a pandemia do novo coronavírus declarada pela Organização Mundial da Saúde (OMS) em 11 de março de 2020, chamado COVID-19, que pode causar efeitos na economia global, incluindo a brasileira, em virtude da paralisação ou desaceleração de diversos setores produtivos, a empresa tomou diversas medidas protetivas com o intuito de evitar a disseminação do vírus, garantir a preservação da saúde dos colaboradores e demais partes relacionadas, assegurar a manutenção de empregos, bem como medidas para amenizar os efeitos da pandemia nos resultados da Companhia. Essas medidas foram descritas no item 10.9 deste Formulário de Referência.

Com relação ao cenário de demanda para os produtos da Companhia, notamos no primeiro trimestre de 2020, um crescimento em torno de 20% nas vendas de unidades de apartamentos

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

comparado as vendas do mesmo período do ano anterior. Entretanto, em consequência das medidas de distanciamento social e queda da confiança do consumidor, a partir do final de março de 2020, as vendas de unidades tiveram uma retração, recuperando-se gradualmente nos meses de maio e junho, considerando os esforços de vendas digitais e a reabertura parcial dos stands de vendas. Apesar dessa retração, a Companhia acredita que as metas de vendas e lançamentos delineadas para 2020 possam ser atingidas em razão das medidas adotadas para minimizar os efeitos adversos da pandemia na demanda por imóveis residenciais. Por outro lado, o nível de inadimplência, acompanhado mensalmente, não demonstrou aumento do índice de valor em reais atrasado, permanecendo nos níveis próximos de 9% (índice mensal de atraso acima de 30 dias sobre o do saldo de financiamento direto ao cliente). Cabe ressaltar que a Companhia tem baixa exposição a risco de crédito direto aos clientes na modalidade pró-soluto, uma vez que o repasse do financiamento do cliente para a Caixa Econômica Federal é efetuado na planta. Nos primeiros seis meses de 2020, o saldo médio de financiamento direto ao cliente era de aproximadamente R\$ 18 milhões), que representa 3,8% em relação ao saldo médio de financiamento total das unidades comercializadas. Ademais, apesar de não ser possível uma mensuração mais precisa em relação aos distratos motivados pelos efeitos da pandemia de Covid-19, nota-se uma queda nos índices de distratos sobre as vendas no primeiro semestre de 2020 comparado a 2019.

O crescimento do VGV – valor geral de vendas de lançamentos foi de 207% para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 comparado com o exercício findo em 31 de dezembro de 2016, saindo de R\$ 400 milhões para R\$ 1.229 milhões conforme gráfico a seguir:



Fonte: Companhia

a. Condições financeiras e patrimoniais gerais

Visão geral

Os diretores entendem que a Companhia apresenta condições financeiras e patrimoniais adequadas para implementar o seu plano de negócio e cumprir as suas obrigações de curto e longo prazo, baseada nos seguintes aspectos:

Resultado Operacional. No período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020, a margem bruta da Companhia atingiu 37,2%. Considerando que a margem bruta é o indicador que mede a

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

rentabilidade das vendas, deduzidas dos impostos e dos custos dos serviços prestados, obtivemos um aumento de 4,4 pontos percentuais em relação ao mesmo período de 2019. Já nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, a margem bruta registrou: 35,5%, 36,3% e 36,7%, respectivamente. Em termos de margem líquida (indicador baseado no resultado líquido do período comparado às receitas líquidas), os seguintes indicadores foram atingidos: 12,5% em 30 de junho de 2020; 14,2% em 31 dezembro de 2019; 10,1% em 31 dezembro de 2018 e 12,4% em 31 dezembro de 2017. O aumento das receitas e a redução de custos e despesas foram fatores relevantes para a obtenção dessa performance. Entretanto, as margens podem sofrer oscilações considerando os seguintes principais fatores: (i) efeito dos distratos reduzindo receitas já reconhecidas e estorno de custos de serviços; (ii) volatilidade mínima dos preços e volumes de vendas, considerando que os preços dos produtos “minha casa minha vida” acompanham as faixas pré-definidas; (iii) aumento/redução de impostos – regime especial RET e patrimônio de afetação; (iv) economias ou incrementos de obras ; entre outros.

Endividamento. O endividamento líquido da Companhia é calculado pelos empréstimos e financiamentos de curto e longo prazo deduzido do caixa e equivalentes de caixa. A tabela a seguir apresenta o endividamento líquido da Companhia em 30 de junho de 2020 e em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017:

(em R\$ mil)	30/06/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Dívida Bruta	352.432	240.383	220.333	97.895
Caixa	238.204	158.928	188.072	66.035
Dívida Líquida	114.228	81.455	32.261	31.860

A variação da dívida líquida da Companhia entre os exercícios analisados decorre especialmente dos financiamentos firmados com a Caixa Econômica Federal derivados do aumento de empreendimentos lançados, com linha de créditos pré-aprovadas para esses financiamentos, e da variação da posição de caixa da Companhia, conforme descrito abaixo.

Disponibilidade de caixa. Em 30 de junho de 2020, a Companhia encerrou com caixa e equivalentes de caixa de R\$ 238,2 milhões, em comparação a R\$ 158,9 milhões em 31 de dezembro de 2019, R\$ 188,1 milhões em 2018 e R\$ 66,0 milhões em 2017. O comportamento da posição de caixa da Companhia foi influenciado, principalmente pela geração de caixa operacional, dividendos distribuídos e pagos e pela captação de recursos de financiamentos para fazer frente aos investimentos.

Giro do Ativo (GA). Considerando a capacidade de utilização dos ativos para gerar vendas, o GA - giro do ativo calculado pela receita líquida sobre o ativo médio (receita líquida / ativo médio, sendo ativo médio a média aritmética do ativo total no início e final do período) atingiu: 1,21 em 31 dezembro de 2019, 1,09 em 31 dezembro de 2018 e 1,48 em 31 dezembro de 2017. Essa variação se deve, principalmente, a geração de receitas no período e o aumento nos investimentos de aquisições de terrenos, bem como, aos empreendimentos em andamento devido a implementação do plano de aceleração dos empreendimentos lançados.

Indicadores Financeiros. Os indicadores financeiros de 30 de junho de 2020, 31 de dezembro de 2019, 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017, tiveram as seguintes variações, conforme tabela abaixo:

	30/06/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Índice de Liquidez Geral (Ativo Total/Passivo Total)	1,19	1,16	1,16	1,13
Índice de Liquidez Total (Passivo Circulante + Não Circulante/Patrimônio Líquido)	5,17	6,23	6,20	7,49
Índice de Liquidez Seca (Ativo Circulante - Estoques de imóveis /Passivo Circulante)	2,56	2,01	4,35	1,99

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

O Índice de Liquidez Geral (Ativo Total/Passivo Total) tem se mantido entre 1,13 a 1,19 neste período alinhado com o lançamento de novos projetos de incorporação imobiliária e consequentes reflexos no ativo. O Índice de Liquidez Geral demonstra a capacidade da Companhia em honrar os seus compromissos, uma vez que seus ativos superam seus passivos.

O Índice Liquidez Total (passivo circulante acrescido de passivo não circulante/patrimônio líquido) foi de 5,2x (vezes) em 30 de junho de 2020 contra 6,2x, 6,2x e 7,5x, respectivamente, em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017. A redução das obrigações de curto e longo prazo em relação ao patrimônio líquido para o período de seis meses findo em 30 junho de 2020 ocorreu em razão do crescimento do patrimônio líquido ter aumentado numa taxa superior à taxa de crescimento da dívida líquida.

O Índice de Liquidez Seca (Ativo Circulante – Estoques de imóveis) / Passivo Circulante) refletiu as variações registradas no estoque de imóveis a comercializar (prontos e em construção) que tem crescido em função do plano de aceleração dos empreendimentos. A queda do índice de liquidez seca entre 2018 e 2019 se deve ao aumento do valor de investimentos em terrenos registrados no ativo circulante, com consequente aumento do passivo circulante.

b. Estrutura de capital

Os diretores da Companhia entendem que sua atual estrutura de capital, mensurada principalmente pela relação do seu passivo total e seu patrimônio líquido apresenta níveis adequados de alavancagem.

Em 30 de junho de 2020, o patrimônio líquido da Companhia era de R\$ 145,2 milhões, comparado a R\$ 95,9 milhões em 31 de dezembro de 2019, R\$ 68,9 milhões em 31 de dezembro de 2018 e R\$ 36,5 milhões em 31 de dezembro de 2017. O aumento do patrimônio líquido de R\$ 298% em 30 de junho de 2020 quando comparado com 31 de dezembro de 2017 refere-se principalmente ao aumento das reservas de lucros no período.

Em 30 de junho de 2020, a estrutura de capital da Companhia era composta por 16% de capital próprio (patrimônio líquido) e 84% de capital de terceiros (passivo total), enquanto em 31 de dezembro de 2019 era composta por 14% de capital próprio e 86% de capital de terceiros, em 31 de dezembro de 2018 era composta por 14% de capital próprio e 86% de capital de terceiros e em 31 de dezembro de 2017 era composta por 12% de capital próprio e 88% de capital de terceiros, conforme evidenciado pela tabela a seguir:

Indicadores de Investimento	30/06/2020		31/12/2019		31/12/2018		31/12/2017	
	(R\$ mil)	AV%	(R\$ mil)	AV%	(R\$ mil)	AV%	(R\$ mil)	AV%
Capital Próprio (Patrimônio Líquido)	145.242	16,21%	95.924	13,83%	68.876	13,88%	36.495	11,77%
Capital de Terceiros (Passivo Total)	750.756	83,79%	597.612	86,17%	427.290	86,12%	273.521	88,23%
Total	895.998	100,00%	693.536	100,00%	496.166	100,00%	310.016	100,00%

O padrão de financiamento da Companhia é basicamente composto por financiamentos obtidos pelas controladas da Companhia que obtiveram financiamento junto à Caixa Econômica Federal nas modalidades de Crédito Associativo (Financiamento à produção) que estão sujeitos a juros de 8,33% ao ano, indexados pela Taxa Referencial - TR, a serem pagos em prestações com vencimentos até 2024. Estes financiamentos estão garantidos por hipotecas e outras avenças dos respectivos imóveis e possuem como fiadora a sócia Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações.

Os diretores da Companhia acompanham constantemente a relação entre capital próprio e capital

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

de terceiros visando a manutenção de uma relação ótima que propicie maior retorno ao capital investido pelos acionistas da Companhia sem depreciação de sua liquidez, buscando assim a sustentabilidade de seu negócio no longo prazo.

c. Capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

Os diretores acreditam que a Companhia possui capacidade de pagamento de todos os seus compromissos financeiros de curto e longo prazo. Esta situação pode ser verificada por meio de índices de liquidez corrente (calculado pela divisão do ativo circulante da Companhia pelo passivo circulante) e de endividamento (calculado pela divisão da dívida líquida – empréstimos e financiamentos de curto e longo prazo menos caixa e equivalentes de caixa – pelo EBITDA dos últimos 12 meses).

Os diretores da Companhia acreditam que a manutenção da saúde econômica financeira da Companhia é consequência da execução dos empreendimentos dentro das previsões orçadas, seja em relação a vendas, seja prazo e custo de obra, e respectiva rentabilidade. Adicionalmente o controle de despesas mantém o percentual deste gasto em patamares saudáveis. Não obstante, nós não podemos garantir que tal situação permanecerá inalterada, especialmente considerando a incerteza oriunda dos impactos da pandemia do COVID-19 na economia brasileira, nossas operações e fluxos de caixa futuros.

	30/06/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Índice de Liquidez Corrente (Ativo Circulante/Passivo Circulante)	5,68	5,05	6,89	3,81
Índice de Endividamento - nível de alavancagem (Dívida Líquida/Patrimônio Líquido)	0,79	0,85	0,47	0,87
Índice de Endividamento (Dívida Líquida/EBITDA Ajustado anualizado)	0,72	0,56	0,43	0,53

O Índice de Liquidez Corrente (Ativo Circulante/Passivo Circulante) em 30 de junho de 2020 tem obtido performance melhor ao desempenho de 31 de dezembro de 2017, demonstrando a liquidez positiva da companhia para necessidades de curto prazo.

O Índice de Endividamento (nível de alavancagem) (dívida líquida bancária sobre o patrimônio líquido) foi de 0,79 em 30 de junho de 2020 ante 0,85x, 0,47x e 0,87x, respectivamente, em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 o que demonstra o aumento na capacidade da empresa para honrar seus compromissos financeiros de curto e longo prazo. Essa variação foi resultado da estratégia adotada pela administração da Companhia para acelerar os lançamentos dos empreendimentos.

O Índice de Endividamento foi de 0,74x em 30 de junho de 2020 ante 0,56x, 0,43x e 0,53x, respectivamente, em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, o que demonstra o aumento da dívida no tempo de acordo com o crescimento do número de empreendimentos lançados. A variação ocorrida no primeiro semestre de 2020 foi motivada em razão da taxa de crescimento da dívida líquida ter sido superior à taxa de crescimento do EBITDA, em virtude de menor velocidade de vendas contratadas durante o período.

d. Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes utilizadas

No período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 e nos últimos três exercícios sociais, a Companhia utilizou geração de caixa próprio e empréstimos contratados junto a instituições

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

financeiras de primeira linha para financiar suas necessidades de capital, como por exemplo empréstimos contraídos junto à Caixa Econômica Federal para viabilizar os empreendimentos.

No período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020, o caixa líquido proveniente das atividades operacionais totalizou R\$ 17,7 milhões negativos ante R\$ 44,8 milhões positivo no período de seis meses encerrado em 30 de junho de e 2019. Nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, as operações da Companhia proporcionaram uma geração de caixa líquido proveniente das atividades operacionais de R\$ 52,7 milhões, R\$ 41,4 milhões e R\$ 17,0 milhões, respectivamente, enquanto suas atividades de financiamento foram responsáveis por uma geração de caixa líquido nos mesmos períodos de R\$ 91,9 milhões e R\$ 26,0 milhões nos exercícios encerrados em 2018 e 2017, enquanto o exercício encerrado em 2019 obteve uma redução de R\$ 63,6 milhões, em função substancialmente do pagamento de dividendos e de empréstimos adicionais de R\$ 198,2 milhões no exercício.

Para maiores informações sobre o financiamento da Companhia mediante empréstimos junto a instituições financeiras, vide item 10.1.f.(i) abaixo.

e. Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez

As principais fontes de recurso para as necessidades de capital de giro que a Companhia pretende utilizar no curso regular de seus negócios são os financiamentos de linha de crédito junto à Caixa Econômica Federal, do Crédito Associativo e demais modalidades do Sistema Financeiro Nacional, através de diferentes linhas de crédito para cobrir as exposições de caixa, quando há, buscando sempre o menor custo de capital.

A Administração acredita que, com base em seus atuais planos operacionais e de investimento, o saldo e sua geração de caixa, somados à possibilidade de captação de recursos de terceiros, quando necessária, suportam a eventual necessidade de recursos para o financiamento do capital de giro e para a realização de investimentos.

Não obstante essas fontes de financiamento terem sido suficientes no passado, os impactos do COVID-19 nas operações futuras da Companhia podem justificar, no futuro e caso os diretores da Companhia julguem pertinente, a utilização de outras fontes de financiamento como o mercado de capitais ou contratar financiamentos com instituições financeiras com as quais temos relacionamento não só para financiar eventuais aquisições ou investimentos em ativos não circulantes, mas também para financiar nossa necessidade de capital de giro no curto prazo, principalmente enquanto persistirem os efeitos da pandemia.

f. Níveis de endividamento e as características de tais dívidas

Em 30 de junho de 2020, o saldo dos empréstimos e financiamentos da Companhia era de R\$ 352,4 milhões (R\$ 240,4 milhões, R\$ 220,3 milhões e R\$ 97,9 milhões em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, respectivamente). A dívida líquida é calculada pela soma dos empréstimos e financiamentos registrados no passivo circulante e não circulante, deduzidos dos valores registrados como caixa e equivalente de caixa, e totalizou R\$ 114,2 milhões em 30 de junho de 2020 (R\$ 81,5 milhões, R\$32,3 milhões e R\$ 31,9 milhões em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, respectivamente).

As principais características da dívida líquida da Companhia, com base em suas demonstrações financeiras consolidadas, estão indicadas na tabela abaixo:

Natureza	Características	Taxa de Juros	Ano de	Saldo devedor em 30 de junho (em R\$ mil)	Saldo devedor em 31 de dezembro (em R\$ mil)
----------	-----------------	---------------	--------	---	--

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

(R\$ mil)		% a.a.	Vencimento	2020	2019	2018	2017
Banco Votorantin	Coobrigação na Cessão de recebíveis	104% do CDI	2020	30.035	30.059	30.084	30.087
Caixa Econômica Federal	Crédito Associativo (Financiamento à produção)	8,33% ao ano	conform e tabela de vencimentos abaixo	322.397	210.324	190.249	67.808
Dívida Bruta				352.432	240.383	220.333	97.895
Circulante				30.035	31.736	929	492
Não Circulante				322.397	208.647	219.404	97.403
Dívida Bruta				352.432	240.383	220.333	97.895
Caixa e Equivalentes de caixa				238.204	158.928	188.072	66.035
Dívida Líquida				114.228	81.455	32.261	31.860

A tabela a seguir evidencia o perfil de amortização dos empréstimos e financiamentos da Companhia no encerramento dos exercícios de 2019, 2018 e 2017:

(R\$ mil)	Em 31 de dezembro		
	2019	2018	2017
2020	31.376	30.084	30.087
2021	804	36.038	17.885
2022	-	534	6.557
Acima de 2022	208.203	153.677	43.366
Total	240.383	220.333	97.895

i. Contratos de empréstimo e financiamento relevantes

Em 30 de junho de 2020, a Companhia possuía 44 contratos de financiamento, representando um total de R\$352,4 milhões. Os contratos mais relevantes são:

- Caixa Econômica Federal – Crédito Associativo - com um valor tomado em 30 de junho de 2020 de R\$ 322,4 milhões, garantido por hipotecas e outras avenças dos respectivos imóveis e possuem como fiador a sócia Cyrela Brazil Realty S.A.
- Banco Votorantim S.A. –com um valor tomado em 30 de junho de 2020 de R\$ 30,0 milhões, e possuem como fiadora a sócia Cyrela Brazil Realty S.A.
 - Cessão de crédito imobiliários - No final do exercício de 2016, a Controladora realizou operação de cessão de créditos imobiliários com a Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários, por meio de meio da oferta pública de CRIs nominativos e escriturais com valor de R\$30 milhões. A cessão tem como lastro a CCB – Cédula de Créditos Bancária, junto ao Banco Votorantim S.A. Inicialmente, o vencimento desta obrigação ocorreria em dezembro de 2018, entretanto em dezembro de 2018, a dívida foi repactuada e seu vencimento foi prorrogado para dezembro de 2020.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

ii. Outras relações de longo prazo com instituições financeiras

No exercício social corrente e nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, a Companhia não possuía quaisquer outras relações de longo prazo com instituições financeiras além daquelas citadas neste Formulário de Referência e em suas demonstrações financeiras e respectivas notas explicativas, ou seja, Caixa Econômica Federal e Banco Votorantin.

iii. Grau de subordinação entre as dívidas

Os contratos de empréstimos e financiamentos da Companhia compostos por dívidas com garantia real, garantia fidejussória e quirografárias, são garantidos por meio de diversos instrumentos, incluindo construções, imóveis e aval da sócia Cyrela Brazil Realty S.A.

As operações garantidas por alienação fiduciária de bens foram classificadas como sendo de garantia real e estariam excluídas em caso de concurso de credores. As demais obrigações foram classificadas como garantia quirografária e não há subordinação entre elas.

Em caso de eventual concurso de credores, o grau de subordinação entre as dívidas da Companhia e suas subsidiárias deverá seguir a ordem de preferência prevista no art. 83 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, qual seja, créditos trabalhistas, créditos com garantia real, créditos tributários e créditos quirografários, respectivamente. Salientamos que a Companhia e suas subsidiárias administram os empreendimentos em regime especial tributário de Patrimônio de Afetação o que coloca o patrimônio desses empreendimentos destacados.

iv. Eventuais restrições impostas ao emissor, em especial, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e à alienação de controle societário, bem como se o emissor vem cumprindo essas restrições

Em relação as modalidades de Crédito Associativo contratado pelas controladas da Companhia obtiveram junto à Caixa Econômica Federal (Financiamento à produção) a Companhia possui obrigações contratuais restritivas não financeiras, dentre as quais destacam-se: a 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;
- Constituição 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; ou
- Na ocorrência de retardamento ou paralisação da obra, sem motivo comprovadamente justificado e aceito pela Caixa Econômica Federal.

A controladora está sujeita a certas obrigações contratuais restritivas atreladas à índices financeiros das Demonstrações Financeiras de sua sócia Cyrela Brazil Realty S.A. As obrigações referem-se à manutenção de condições contratuais e índices financeiros, apurados e revisados trimestralmente pelos Agentes Fiduciários. A seguir, demonstramos os índices requeridos:

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

a) A razão entre a soma da dívida líquida e imóveis a pagar e patrimônio líquido, deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80;

b) A razão entre a soma total de recebíveis e imóveis a comercializar e a soma de dívida líquida, imóveis a pagar e custos e despesas a apropriar, deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 ou menor que 0;

c) Até a data de repactuação da dívida, ocorrida em dezembro de 2018, o contrato previa o cumprimento da seguinte obrigação: Razão entre (A) EBIT e (B) Despesas Financeiras Líquida deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 ou menor de 0, observado que em qualquer situação o EBIT deverá ser sempre positivo. Com a repactuação da dívida mencionada anteriormente, essa obrigação foi retirada das obrigações pactuadas.

A Companhia cumpre rigorosamente todas as disposições previstas nos contratos financeiros celebrados.

Em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019, a Companhia declara que os referidos índices foram atingidos, porem abaixo demonstra os índices de 31 de março de 2020 e 31 de dezembro de 2019, pois esses são os indicadores da avalista disponíveis até a data de aprovação dessas demonstrações financeiras intermediárias.

	Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019
Dívida líquida + Imóveis a pagar x patrimônio líquido (a)	0,15	0,21
Recebíveis + imóveis a comercializar x dívida líquida, imóveis a pagar e custos e despesas a apropriar (b)	2,72	3,34

g. Limites dos financiamentos contratados e percentuais já utilizados

A Companhia não possui, no exercício social corrente e nos três últimos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, quaisquer empréstimos e financiamentos com limites de utilização disponíveis para utilização.

Entretanto, os financiamentos contratados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação são respaldados pela controladora Cyrela que possui limites de financiamentos aprovados junto à Caixa Econômica Federal. A destinação de seus recursos é exclusivamente à utilização nas obras dos respectivos empreendimentos. Os recursos são liberados conforme avanço físico-financeiro das obras. Para os demais tipos de dívida não há condições para liberação dos recursos.

h. Alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras

As informações financeiras contidas e analisadas a seguir são derivadas das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia relativas às informações financeiras trimestrais consolidadas da Companhia relativas aos períodos de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020 e 2019 e aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com o IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM.

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO

Apresentamos a seguir as explicações das principais variações ocorridas e as explicações sobre o resultado da Companhia, a partir das suas demonstrações financeiras:

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais***DISCUSSÃO DAS PRINCIPAIS VARIAÇÕES NAS DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO PARA O PERÍODO DE SEIS MESES ENCERRADO EM 30 DE JUNHO DE 2020 E O MESMO PERÍODO DE SEIS MESES ENCERRADO EM 30 DE JUNHO DE 2019***

(em R\$ mil, exceto %)	Período de seis meses findo em 30 de junho de 2020	AV	Período de seis meses findo em 30 de junho de 2019	AV	AH
RECEITA LÍQUIDA	395.537	100,0 %	338.439	100,0 %	16,9 %
CUSTOS DOS IMÓVEIS VENDIDOS E SERVIÇOS PRESTADOS	(248.446)	62,8 %	(227.328)	67,2%	9,3%
LUCRO BRUTO	147.091	37,2 %	111.111	32,8 %	32,4 %
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS	(85.160)	21,5 %	(61.577)	18,2%	38,3%
Despesas comerciais	(54.364)	13,7 %	(36.822)	10,9%	47,6%
Despesas gerais e administrativas	(28.755)	7,3%	(25.151)	-7,4%	14,3%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(2.041)	0,5%	396	0,1%	615,4 %
RESULTADO OPERACIONAL	61.931	15,7 %	49.534	14,6 %	25,0 %
RECEITAS (DESPESAS) FINANCEIRAS	(4.445)	1,1%	1.058	0,3%	520,1 %
Receitas financeiras	7.550	1,9%	3.423	1,0%	120,6 %
Despesas financeiras	(11.995)	3,0%	(2.365)	-0,7%	407,2 %
RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	57.486	14,5 %	50.592	14,9 %	13,6%
Imposto de renda e contribuição social	(8.141)	2,1%	(6.955)	-2,1%	17,1%
Imposto de renda e contribuição social - corrente	(7.620)	1,9%	(6.068)	-1,8%	25,6%
Imposto de renda e contribuição social - diferido	(521)	0,1%	(887)	-0,3%	41,3%
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	49.345	12,5 %	43.637	12,9 %	13,1 %

Receita líquida

No período de seis meses findo em 30 de junho de 2020, a receita líquida totalizou R\$ 395,5 milhões, representando um aumento de R\$ 57,1 milhões, ou 16,9%, comparado ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2019, quando totalizou R\$ 338,4 milhões, devido, especialmente aos seguintes fatores: (i) aumento das vendas de unidades em estoque que cresceram 18% nos seis primeiros meses de 2.020 quando comparado com os seis primeiros meses de 2.019. Aumento este devido ao maior esforço de vendas com a abertura de novas lojas e estandes (ii) pelo reconhecimento da receita das obras em execução durante o primeiro semestre de 2020 para as unidades já vendidas, de acordo com a metodologia de “percentage of completion” (POC). Com a evolução das obras, a receita aumenta proporcionalmente nas unidades vendidas.

Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

O custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 foi de R\$ 248,4 milhões, representando 62,8% da receita líquida do período (ROL) comparativamente a R\$227,3 milhões registrado no mesmo período do ano anterior que equivalia a 67,2% da ROL. Devido ao aumento de lançamentos e vendas de produtos em regime de incorporação imobiliária, os custos dos imóveis vendidos e dos serviços prestados obtiveram um aumento de 9,3%, equivalente a R\$ 21,1 milhões de aumento nominal quando comparamos os seis primeiros meses de 2.020 com os seis primeiros meses de 2019. Esse incremento deve-se especialmente pelo aumento dos custos de mão de obra e de matérias-primas neste período.

Lucro bruto

Desta forma, o lucro bruto acumulado no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020 foi de R\$ 147,1 milhões contra R\$ 111,1 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2019, um ganho de 32,4%, com um crescimento nominal de R\$ 36,0 milhões. Por consequência, a margem bruta (receita bruta menos os abatimentos – receita líquida - menos os custos dos imóveis vendidos e dos serviços prestados) do período teve um aumento 4,4 pontos percentuais, atingindo 37,2% contra 32,8% no mesmo período do ano anterior, devido ao crescimento das receitas e aos custos com crescimento menor do que as receitas do período.

Despesas operacionais

No período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020, as despesas operacionais foram de R\$ 85,2 milhões, registrando um aumento de 38,3% em comparação ao mesmo período de 2019 que totalizou R\$ 61,6 milhões. Esse aumento das despesas operacionais teve participação relativa na ROL superior ao aumento das receitas devido ao aumento de 47,6% das despesas comerciais em função da ampliação da estrutura dos pontos de vendas (o que ocasionou um aumento das despesas de estandes, além das despesas de marketing); além do aumento de 14,3% nas despesas gerais e administrativas em boa parte referente ao aumento dos “serviços prestados” e “remuneração de administradores” Desta forma, as despesas operacionais representaram 21,5% da ROL no primeiro semestre de 2020 comparado a 18,2% no primeiro semestre de 2019.

Resultado Operacional

Desta forma, o resultado operacional acumulado no período de seis meses encerrados em 30 de junho de 2020 totalizou R\$ 61,9 milhões, representando 15,7% da ROL ante 14,6% de margem operacional registrado no período de seis meses encerrados em 30 de junho de 2019, que totalizou R\$49,5 milhões. Esse aumento no Resultado Operacional decorre, principalmente, da melhoria da performance de vendas (20,7%) e do crescimento dos custos (9,3%) em patamar inferior as receitas, apesar do aumento das despesas ocorrido no período, permitindo, um ganho de R\$ 12,4 milhões, o que equivale a 25% de crescimento no lucro operacional do quando comparamos os meses de 2020 com os seis meses de 2019.

Receitas (despesas) financeiras

As receitas (despesas) financeiras acumuladas no período de seis meses encerrados em 30 de junho de 2020 registrou despesas financeiras líquidas de R\$ 4,4 milhões ante receitas financeiras líquidas de R\$ 1,0 milhão registradas no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2019, totalizando um aumento nominal de R\$ 5,5 milhões nas despesas financeiras, basicamente gerado pelo aumento de 120,6% nos ganhos das receitas financeiras com aumento de 407,2% nas despesas financeiras geradas no período, considerando o montante de aplicações financeiras e aumento do endividamento no período devido às variações monetárias passivas decorrentes da correção monetária de credores de terrenos no âmbito da permuta financeira.

Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

O resultado antes do imposto de renda e da contribuição social totalizou R\$ 57,5 milhões de lucro acumulado do período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020, representando 14,5% da ROL, contra R\$ 50,6 milhões atingidos no mesmo período do ano anterior, ou 14,9% da ROL. Esse ganho de 13,6% no período, equivalente a um lucro nominal adicional acumulado de R\$ 6,9 milhões é devido ao incremento de receitas e redução de custos, conforme exposto acima.

Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido) no período de seis meses encerrados em 30 de junho de 2020 foi de R\$ 8,1 milhões comparativamente a R\$ 7,0 milhões de imposto no período de seis meses encerrados em 30 de junho de 2019. Esse imposto representou 14,1% do resultado antes do imposto de renda e contribuição social gerado no acumulado do ano contra 13,7% atingidos no período de seis meses encerrados em 30 de junho de 2019 e foi devido ao aumento de R\$ 1,6 milhão no imposto de renda e contribuição social corrente, com minimização obtida pelo ganho de R\$ 0,4 milhão no imposto de renda e contribuição social diferido do período, variação esta decorrente do aumento da receita a compararmos os primeiros semestres de 2020 e 2019.

Resultado líquido do exercício

O Resultado líquido do exercício acumulado no período de seis meses encerrados em 30 de junho de 2020 foi de R\$ 49,3 milhões comparativamente ao lucro líquido de R\$ 43,6 milhões apresentado no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2019. Desta maneira, o lucro líquido aumentou em 13,1%, equivalente a um aumento nominal de R\$ 5,7 milhões, o que representou 12,5% da ROL ante 12,9% de margem líquida registrada no mesmo período anterior, devido ao bom desempenho operacional registrado conforme especificado nas análises das demonstrações financeiras acima mencionadas.

DISCUSSÃO DAS PRINCIPAIS VARIAÇÕES NAS DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO PARA O EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E O EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

(em R\$ mil, exceto %)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018	
		AV	AV AH
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	718.606	100,0 %	441.283 100,0 % 62,8%
CUSTOS DOS IMÓVEIS VENDIDOS E SERVIÇOS PRESTADOS	(463.143)	- 64,5 %	(281.291) - 63,7 % 64,6%
LUCRO BRUTO	255.463	35,5 %	159.992 36,3 % 59,7%
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS	(138.762)	- 19,3 %	(103.567) - 23,5 % 34,0%
Despesas comerciais	(81.671)	- 11,4 %	(57.758) - 13,1 % 41,4%
Despesas gerais e administrativas	(51.976)	- 7,2%	(42.472) - 9,6% 22,4%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(5.115)	- 0,7%	(3.337) - 0,8% 53,3%

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

RESULTADO OPERACIONAL	116.701	16,2 %	56.425	12,8 %	106,8 %
					-
RECEITAS (DESPESAS) FINANCEIRAS	330	0,0%	(2.803)	-0,6%	111,8 %
Receitas financeiras	6.247	0,9%	3.260	0,7%	91,6%
Despesas financeiras	(5.917)	-0,8%	(6.063)	-1,4%	-2,4%
RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	117.031	16,3 %	53.622	12,2 %	118,3 %
Imposto de renda e contribuição social	(14.794)	-2,1%	(9.026)	-2,0%	63,9%
Imposto de renda e contribuição social - corrente	(15.218)	-2,1%	(8.304)	-1,9%	83,3%
Imposto de renda e contribuição social - diferido	424	0,1%	(722)	-0,2%	- 158,7 %
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	102.237	14,2 %	44.596	10,1 %	129,3 %

Receita operacional líquida

A receita operacional líquida totalizou R\$ 718,6 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, representando um aumento de R\$ 277,3 milhões, ou 62,8%, quando comparado ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, que totalizou R\$ 441,3 milhões, devido, especialmente, pelo o aumento das vendas de unidades em estoque que cresceram 48% em 2019. No período encerrado em 31 de dezembro de 2019 houve um aumento na provisão de distratos no valor de R\$ 5.6 milhões, na comparação com mesmo período do ano anterior.

Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados

O custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$ 463,1 milhões, representando 64,5% da receita líquida do período (ROL) comparativamente a R\$281,3 milhões registrado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018 que equivalia a 63,7% da ROL. Devido ao aumento de lançamentos e vendas de produtos em regime de incorporação imobiliária, os custos dos imóveis vendidos e dos serviços prestados obtiveram um aumento de 64,6%, equivalentes a R\$ 181,8 milhões de aumento nominal. Esse incremento foi superior às receitas líquidas obtidas no período especialmente pelo aumento de custos de mão de obra e de matérias-primas, amenizados por reversão de provisão de distratos no montante de R\$ 3,3 milhões.

Lucro bruto

Desta Forma, o lucro bruto acumulado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$ 255,5 milhões contra R\$ 160,0 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, representando um ganho de 59,7%, com um crescimento nominal de R\$ 95,5 milhões. Apesar desse crescimento, a margem bruta do período ficou menor em 0,7 pontos percentuais, atingindo 35,5% contra 36,3% no acumulado de 2018, devido, substancialmente, ao do aumento de custos no período.

Despesas operacionais

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, as despesas operacionais foram de R\$ 138,7 milhões, registrando um aumento de 34,0% em comparação ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018 que totalizou R\$ 103,6 milhões. Esse aumento das despesas

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

operacionais teve participação relativa na ROL inferior ao aumento das receitas, gerando, desta forma, um ganho de 4,2 pontos percentuais em relação ao exercício anterior, registrando 19,3% da ROL no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 contra 23,5% da ROL no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018. Esse aumento nas despesas com participação relativa inferior ao aumento das receitas do período foi respaldado, principalmente pelos seguintes efeitos: (i) as despesas comerciais do período tiveram um incremento de 41,4% devido às campanhas de marketing mais agressivas com o objetivo de acelerar a velocidade de vendas. (ii) as despesas gerais e administrativas registraram um aumento de 22,4% no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, apesar do aumento de despesas com serviços prestados, decorrentes de serviços advocatícios externos, e (iii) as outras receitas e despesas operacionais líquidas aumentaram em R\$ 1,8 milhões, referente à reversão de provisões e perdas.

Resultado Operacional

Desta forma, o resultado operacional acumulado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 totalizou R\$ 116,7 milhões, representando 16,2% da ROL ante 12,8% de margem operacional registrado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, que totalizou R\$56,4 milhões. Esse aumento no Resultado Operacional decorre, principalmente, da melhoria da performance de vendas e crescimento das despesas em patamar inferior as receitas, apesar do aumento dos custos ocorridos no período, permitindo, um ganho de R\$ 60,3 milhões, o que equivale a 106,8% de crescimento no lucro operacional do exercício.

Resultado financeiro líquido

O resultado financeiro líquido acumulado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 registrou receitas financeiras líquidas de R\$ 330 mil ante despesas financeiras líquidas de R\$ 2,8 milhões registradas no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, sem representatividade na ROL ante 0,6% negativo da ROL no ano anterior, somando um ganho nominal de R\$ 3,1 milhões, basicamente gerado pelo aumento de 91,6% nos ganhos das receitas financeiras com redução de 2,4% nas despesas financeiras geradas no período, o que foi possível devido ao aumento do montante das aplicações financeiras, bem como o aumento da taxa de aplicação devido ao prazo mais longo das aplicações e redução do endividamento mais oneroso.

Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social

Portanto, o resultado antes do imposto de renda e da contribuição social totalizou R\$ 117,0 milhões de lucro no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, representando 16,3% da ROL, contra R\$ 53,6 milhões atingidos no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, ou 12,2% da ROL do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018. Esse ganho de 4,1 pontos percentuais na margem do resultado antes do imposto de renda e da contribuição social foi possível devido ao incremento de receitas, redução das despesas operacionais e ganho nas receitas financeiras do período, o que equivalerá a um lucro nominal adicional de R\$ 63,4 milhões.

Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido) no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$ 14,8 milhões comparativamente a R\$ 9,0 milhões de imposto no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018. Esse imposto representou 12,6% do resultado antes do imposto de renda e contribuição social gerado no acumulado do ano contra 16,8% atingidos no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018 e foi devido ao aumento de R\$ 6,9 milhões no imposto de renda e contribuição social corrente, com minimização pelo ganho de R\$ 1,1 milhão no imposto de renda e contribuição social diferido do período, aumento este decorrente do aumento da receita se compararmos os anos de 2019 e 2018.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais GeraisLucro do exercício

O lucro líquido do acumulado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$ 102,2 milhões comparativamente ao lucro líquido de R\$ 44,6 milhões apresentados no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018. Desta maneira, o lucro líquido aumentou em 129,3%, equivalente a um aumento nominal de R\$ 57,6 milhões, o que representou 14,2% da ROL ante 10,1% de margem líquida registrada no mesmo período do ano devido ao bom desempenho do resultado operacional líquido que aumentou 106,8% do ano de 2.018 para o ano de 2019

DISCUSSÃO DAS PRINCIPAIS VARIAÇÕES NAS DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO PARA O EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E O EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

(em R\$ mil, exceto %)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018	AV	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017	AV	AH
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	441.283	100,0%	314.449	100,0%	40,3%
CUSTOS DOS IMÓVEIS VENDIDOS E SERVIÇOS PRESTADOS	(281.291)	- 63,7%	(199.181)	- 63,3%	41,2%
LUCRO BRUTO	159.992	36,3%	115.268	36,7%	38,8%
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS	(103.567)	- 23,5%	(65.646)	- 20,9%	57,8%
Despesas comerciais	(57.758)	- 13,1%	(33.923)	- 10,8%	70,3%
Despesas gerais e administrativas	(42.472)	- 9,6%	(28.042)	- 8,9%	51,5%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(3.337)	- 0,8%	(3.681)	- 1,2%	9,3%
RESULTADO OPERACIONAL	56.425	12,8%	49.622	15,8%	13,7%
RECEITAS (DESPESAS) FINANCEIRAS	(2.803)	- 0,6%	(3.336)	- 1,1%	16,0%
Receitas financeiras	3.260	- 0,7%	4.922	- 1,6%	33,8%
Despesas financeiras	(6.063)	- 1,4%	(8.258)	- 2,6%	26,6%

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	53.622	12,2 %	46.286	14,7 %	15,8 %
Imposto de renda e contribuição social	(9.026)	2,0 %	(7.412)	2,4 %	21,8 %
Imposto de renda e contribuição social - corrente	(8.304)	1,9 %	(6.399)	2,0 %	29,8 %
Imposto de renda e contribuição social - diferido	(722)	0,2 %	(1.013)	0,3 %	28,7 %
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	44.596	10,1 %	38.874	12,4 %	14,7 %

Receita operacional líquida

A receita operacional líquida totalizou R\$ 441,3 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, representando um aumento de R\$ 126,8 milhões, ou 40,3%, quando comparado ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, quando totalizou R\$ 314,4 milhões, devido, especialmente, aos seguintes fatores: (i) aumento das vendas de unidades concluídas que cresceram 74% em 2018 (ii) aumento das vendas de novos lançamentos que cresceram 62% em 2018 e (iii) reconhecimento da receita de obras em execução durante o ano de 2018 para as unidades já vendidas, de acordo com a metodologia de “percentage of completion” (POC).

Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

O custo dos imóveis vendidos e serviços prestados no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018 foi de R\$ 281,3 milhões, representando 63,7% da receita líquida do período (ROL) comparativamente a R\$199,2 milhões registrado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017 que equivalia a 63,3% da ROL. Devido ao aumento de lançamentos e vendas de produtos em regime de incorporação imobiliária, os custos dos serviços prestados obtiveram um aumento de 41,2%, equivalentes a R\$ 82,1 milhões de incremento nominal, ligeiramente acima do crescimento de vendas.

Lucro bruto

Desta forma, o lucro bruto acumulado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018 foi de R\$160,0 milhões contra R\$ 115,3 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, um ganho de 38,8%, com um crescimento nominal de R\$ 44,7 milhões. Desta forma, a margem bruta do período ficou ligeiramente abaixo da registrada no ano anterior, atingindo 36,3% ante 36,7% no acumulado de 2017, refletindo a boa performance de vendas.

Despesas operacionais

As despesas operacionais foram de R\$ 103,6 milhões, registrando um aumento de 57,8% em comparação ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017 que totalizou R\$ 65,6 milhões. Esse aumento das despesas operacionais teve participação relativa na ROL superior ao aumento das receitas, gerando, desta forma, um aumento de 2,6 pontos percentuais em relação ao exercício anterior, registrando 23,8% da ROL no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018 contra 20,9% da ROL no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017. Esse aumento nas despesas com participação relativa superior ao aumento das receitas do período foi impactado pelos seguintes fatores (i) as despesas comerciais do período tiveram um incremento de 70,3% devido às campanhas de marketing mais agressivas com o objetivo de acelerar a

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

velocidade de vendas e aumento dos pontos de vendas o que ocasionou um consequente aumento também nas despesas com estandes de venda; (ii) as despesas gerais e administrativas registraram um aumento de 51,5% no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, devido ao aumento da estrutura da Companhia para fazer frente ao crescimento acelerado, dos serviços contratados de assessoria nos contratos de financiamento e serviços de tecnologia da informação, e (iii) as outras receitas e despesas operacionais líquidas que aumentaram em R\$ 344 mil.

Resultado Operacional

Como consequência, o resultado operacional acumulado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018 totalizou R\$ 56,4 milhões, representando 12,8% da ROL ante 15,8% de margem operacional registrado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, que totalizou R\$ 49,6 milhões. Essa redução na margem operacional decorre principalmente do aumento das despesas de vendas comerciais e despesas gerais e administrativas, para fazer frente ao ritmo acelerado de crescimento. Representando um ganho de R\$ 6,8 milhões, o que equivale a 13,7% de crescimento no lucro operacional do exercício.

Resultado financeiro líquido

O resultado financeiro líquido acumulado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018 registrou despesas financeiras líquidas de R\$ 2,8 milhões ante R\$ 3,3 milhões registradas no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, equivalentes a ROL de 0,6% negativo contra 1,1 da ROL negativo no ano anterior, representando uma redução de 16% nas despesas financeiras, com valor nominal de R\$ 0,5 milhão reduzidos no período, gerado, principalmente, pela queda de 26,6% nas despesas financeiras e redução de 33,8% nos ganhos das receitas financeiras geradas no período devido ao nível de endividamento cujos recursos captados foram utilizados nos investimentos realizados no período.

Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social

O resultado antes do imposto de renda e da contribuição social totalizou R\$ 53,6 milhões de lucro no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, representando 12,2% da ROL, contra R\$ 46,3 milhões atingidos no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, ou 14,7% da ROL do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, o que representou a um lucro nominal adicional de R\$ 7,3 milhões. Esse aumento de 15,8% no resultado antes do imposto de renda e da contribuição social, abaixo do incremento de receita líquida, decorre primordialmente do aumento de despesas operacionais acima do crescimento de receita líquida. Tal resultado foi o que possível devido ao incremento de receitas, redução nos custos e nas despesas financeiras do período, o que representou a um lucro nominal adicional de R\$ 7,3 milhões.

Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido) no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018 foi de R\$ 9,0 milhões comparativamente a R\$ 7,4 milhões de imposto no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017. Esse imposto representou 16,8% do resultado antes do imposto de renda e contribuição social gerado no acumulado do ano contra 16,0% atingidos no exercício social anterior e foi devido ao aumento de R\$ 1,9 milhão no imposto de renda e contribuição social corrente, com minimização pela redução de R\$ 291 mil no imposto de renda e contribuição social diferido do período, aumento este decorrente do aumento da receita se compararmos os anos de 2018 e 2017.

Lucro do exercício

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Como consequência, o lucro líquido do acumulado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018 foi de R\$ 44,6 milhões comparativamente ao lucro líquido de R\$38,9 milhões apresentados no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, contabilizando um ganho de R\$ 5,7 milhões de resultado nominal, ou o equivalente a um aumento de 14,7% no lucro líquido do período. Desta forma, a margem líquida ficou em 10,1% da ROL no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018 ante 12,4% de margem líquida registrada no mesmo período do ano anterior. Apesar do bom crescimento das receitas líquidas, a Companhia teve uma pequena redução em sua margem bruta e teve um crescimento mais acelerado das despesas operacionais em vista do forte aumento de lançamentos, cuja receita somente será reconhecida ao longo do tempo.

BALANÇOS PATRIMONIAIS

Apresentamos a seguir as explicações das principais variações ocorridas e as explicações sobre o balanço patrimonial da Companhia, a partir de suas demonstrações financeiras:

COMPARAÇÃO ENTRE AS POSIÇÕES NO BALANÇO PATRIMONIAL EM 30 DE JUNHO DE 2020 E EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019

ATIVO (em R\$ mil, exceto %)	30/06/2020	AV	31/12/2019	AV	AH
ATIVO CIRCULANTE	870.662	97,2%	659.322	95,1%	32,1%
Caixa e equivalentes de caixa	238.204	26,6%	158.928	22,9%	49,9%
Contas a receber	141.244	15,8%	94.112	13,6%	50,1%
Imóveis a comercializar	478.701	53,4%	396.464	57,2%	20,7%
Tributos a recuperar	4.581	0,5%	4.418	0,6%	3,7%
Outros créditos	7.932	0,9%	5.400	0,8%	46,9%
ATIVO NÃO CIRCULANTE	25.336	2,8%	34.214	4,9%	-25,9%
Contas a receber	14.200	1,6%	6.869	1,0%	106,7%
Imóveis a comercializar	2.469	0,3%	19.172	2,8%	-87,1%
Ativos de direito de uso	2.698	0,3%	-	0,0%	-
Imobilizado	5.969	0,7%	8.173	1,2%	-27,0%
TOTAL DO ATIVO	895.998	100,0%	693.536	100,0%	29,2%

Ativo Circulante

Em 30 de junho de 2020, o ativo circulante era de R\$ 870,7 milhões, em comparação com R\$ 659,3 milhões em 31 de dezembro de 2019. Em relação ao total do ativo, o ativo circulante era de 97,2% em 30 de junho de 2020 e 95,1% em 31 de dezembro de 2019. Esta variação positiva de R\$ 211,3 milhões ou 32,1% se justifica em relação aos seguintes principais fatores:

Caixa e equivalentes de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa apresentou um aumento de 49,9% passando de R\$ 158,9 milhões em 31 de dezembro de 2019 para R\$ 238,2 milhões em 30 de junho de 2020. Esse aumento de R\$ 79,3 milhões é devido em função das captações de recursos para viabilizar os empreendimentos e pela geração de caixa.

Contas a Receber

O aumento de R\$ 47,1 milhões, ou 50,1% é resultado do aumento de vendas de empreendimentos, totalizando R\$ 141,2 milhões no contas a receber em 30 de junho de 2020 ante R\$ 94,1 milhões em 31 de dezembro de 2019.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Imóveis a comercializar

Em 30 de junho de 2020 os imóveis a comercializar totalizaram R\$ 478,7 milhões contra R\$ 396,5 milhões em 31 de dezembro de 2019, um aumento nominal de R\$ 82,2 milhões, representando 20,7%, devido ao lançamento de empreendimentos realizados durante o ano e em exercícios anteriores disponíveis para a comercialização.

Outros Créditos

Em 30 de junho de 2020 os outros créditos totalizaram R\$ 7,9 milhões ante R\$ 5,4 milhões em 31 de dezembro de 2019, um aumento de 46,9% devido ao crescimento das operações da empresa.

Ativo não circulante

Em 30 de junho de 2020, o ativo não circulante era de R\$ 25,3 milhões, em comparação com R\$ 34,2 milhões em 31 de dezembro de 2019. Em relação ao total do ativo, o ativo não circulante era de 2,8% em 30 de junho de 2020 e 4,9% em 31 de dezembro de 2019. Este decréscimo de R\$ 8,9 milhões ou queda de 25,9% está relacionado aos seguintes pontos:

Contas a Receber

Em 30 de junho de 2020 o saldo era de R\$ 14,2 milhões ante R\$ 6,9 milhões em 31 de dezembro de 2019, um aumento de 106,7%, ou R\$ 7,3 milhões, em virtude dos pagamentos de vendas de imóveis a longo prazo devido ao aumento de vendas que gerou aumento de parcelas a longo prazo.

Imóveis a Comercializar

O aumento do saldo de imóveis a comercializar, que considera os imóveis prontos e os imóveis em construção, foi originado pela expansão de lançamentos de empreendimentos. Desta forma, os imóveis a comercializar totalizaram R\$ 2,5 milhões em 30 junho de 2020 contra R\$ 19,2 milhões em 31 de dezembro de 2019, uma queda de 87,1% em função dos imóveis de longo prazo que foram segregados para curto prazo devido ao prazo de lançamento.

Imobilizado

Em 30 de junho de 2020 o montante do imobilizado era de R\$ 6,0 milhões ante R\$ 8,2 milhões em 31 de dezembro de 2019. Essa queda de 27% ou R\$ 2,2 milhões é devido a amortização dos gastos com a aquisição de stands.

PASSIVO (em R\$ mil, exceto %)	30/06/2020	AV	31/12/2019	AV	AH
PASSIVO CIRCULANTE	153.165	17,1%	130.593	18,8%	17,3%
Empréstimos e financiamentos	30.035	3,4%	31.736	4,6%	-5,4%
Fornecedores	27.803	3,1%	19.153	2,8%	45,2%
Credores a pagar por aquisição de imóveis	21.100	2,4%	19.757	2,8%	6,8%
Obrigações trabalhistas e sociais	9.726	1,1%	9.852	1,4%	-1,3%
Obrigações tributárias	5.673	0,6%	5.053	0,7%	12,3%
Adiantamentos de clientes	32.262	3,6%	29.511	4,3%	9,3%
Impostos e contribuições diferidos	5.351	0,6%	4.148	0,6%	29,0%
Partes relacionadas	15.585	1,7%	6.163	0,9%	152,9%
Provisão para garantia	3.145	0,4%	3.562	0,5%	-11,7%
Provisão para distratos	1.384	0,2%	1.658	0,2%	-16,5%
Direito de uso de aluguel a pagar	1.101	0,1%	-	-	-
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	597.591	66,7%	467.019	67,3%	28,0%
Empréstimos e financiamentos	322.397	36,0%	208.647	30,1%	54,5%
Credores a pagar por aquisição de imóveis	251.325	28,0%	229.674	33,1%	9,4%
Provisão para garantia	9.492	1,1%	7.691	1,1%	23,4%

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Impostos e contribuições diferidos	590	0,1%	852	0,1%	-30,8%
Partes relacionadas	4.898	0,5%	13.776	2,0%	-64,4%
Outros débitos com terceiros - SCP'S	6.063	0,7%	5.134	0,7%	18,1%
Provisão para contingências	1.145	0,1%	1.245	0,2%	-8,0%
Direito de uso de aluguel a pagar	1.681	0,2%	-	-	-
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	145.242	16,2%	95.924	13,8%	51,4%
Capital social	10	0,0%	10	0,0%	-
Reserva de capital	(14.980)	-1,7%	(14.980)	-2,2%	0,0%
Reservas de lucros	160.212	17,9%	110.867	16,0%	44,5%
Participação dos acionistas não controladores	-	-	27	0,0%	-100,0%
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	895.998	100,00%	693.536	100,00%	29,2%

Passivo circulante

Em 30 de junho de 2020, o passivo circulante era de R\$ 153,2 milhões contra R\$ 130,6 milhões em 31 de dezembro de 2019. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, o passivo circulante era de 17,1% em 30 de junho de 2020 e 18,8% em 31 de dezembro de 2019. Este aumento de R\$ 22,6 milhões, ou 17,3% foi devido principalmente aos seguintes fatores:

Empréstimos e financiamentos

O saldo de empréstimos e financiamentos no passivo circulante em 30 de junho de 2019 comparado ao saldo de 30 junho de 2020, praticamente não variou, passando de R\$ 31,7 milhões para R\$ 30,0 milhões, respectivamente.

Fornecedores

Em 30 de junho de 2020, os fornecedores representavam R\$ 27,8 milhões, contra R\$ 19,2 milhões em 31 de dezembro de 2019 um aumento de 45,2% devido a expansão de empreendimentos no período e consequente aumento de obras em andamento.

Credores a pagar por aquisição de Imóveis

Em 30 de junho de 2020 os credores a pagar por aquisição de imóveis representavam R\$ 21,1 milhões, contra R\$ 19,8 milhões em 31 de dezembro de 2019, um aumento nominal de R\$ 1,3 milhão. Esse aumento decorreu do aumento de *landbanking* com compra de novos terrenos em razão do crescimento de vendas no período.

Adiantamentos a clientes

Em 30 de junho de 2020, os adiantamentos a clientes contabilizavam R\$ 32,3 milhões comparado a R\$ 29,5 milhões em 31 de dezembro de 2019, um aumento de 9,3% em relação ao mesmo período de 2019. Essa variação decorreu do aumento dos recebimentos dos pagamentos dos clientes, em relação a receita de vendas e representou um adicional de R\$ 2,8 milhões.

Impostos e Contribuições Diferidos

Em 30 de junho de 2020, os impostos e contribuições diferidos somavam R\$ 5,4 milhões, um aumento de 29,0% em relação ao mesmo período de 2019, resultante do fato do aumento do reconhecimento da receita ser superior ao aumento do recebimento efetivo das parcelas dos clientes.

Partes Relacionadas

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Em 30 de junho de 2020, as partes relacionadas contabilizavam R\$ 15,6 milhões ante R\$ 6,2 milhões, um aumento de 152,9%, correspondente a R\$ 9,4 milhões adicionais, devido a segregação que diminui a parcela de longo prazo e aumentou a de curto prazo.

Passivo não circulante

Em 30 de junho de 2020, o passivo não circulante era de R\$ 597,6 milhões contra R\$ 467,0 milhões em 31 de dezembro de 2019. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, o passivo não circulante era de 66,7% em 30 de junho de 2020 e 67,3% em 31 de dezembro de 2019. Este aumento de 28%, ou R\$130,6 milhões de incremento nominal se deve especialmente aos seguintes principais fatores:

Empréstimos e financiamentos

O saldo de empréstimos e financiamentos de longo prazo apresentou um aumento de 54,5%, passando de R\$ 322,4 milhões em 30 de junho de 2020 para R\$ 208,6 milhões em 31 de dezembro de 2019 devido, principalmente em razão do aumento de crédito imobiliário para fazer frente ao aumento de obras.

Credores a pagar por aquisição de Imóveis

Em 30 de junho de 2020, os credores a pagar por aquisição de imóveis de longo prazo representavam R\$ 251,3 milhões ante R\$ 229,7 milhões em 31 de dezembro de 2019. Representando um aumento nominal de R\$ 21,7 milhões em relação ao mesmo período de 2019 9,4% de aumento que decorreu especialmente por conta do crescimento de lançamentos tendo em vista que os terrenos, em sua grande maioria, são adquiridos com permutas financeiras.

Patrimônio líquido

Em 30 de junho de 2020, o patrimônio líquido era de R\$ 145,2 milhões contra R\$ 95,9 milhões em 31 de dezembro de 2019. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, o patrimônio líquido era de 16,2% em 30 de junho de 2020 e 13,8% em 31 de dezembro de 2018. Este aumento é devido, especialmente em relação ao aumento de 44,5%, equivalente a R\$ 49,4 milhões, nas reservas de lucros do período.

As demais contas do ativo, passivo e patrimônio líquido não apresentaram saldos relevantes e/ou sofreram variações relevantes entre 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019.

COMPARAÇÃO ENTRE AS POSIÇÕES NO BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

ATIVO (em R\$ mil, exceto %)	31/12/2019	AV	31/12/2018	AV	AH
ATIVO CIRCULANTE	659.322	95,1%	484.695	97,7%	36,0%
Caixa e equivalentes de caixa	158.928	22,9%	188.072	37,9%	-15,5%
Contas a receber	94.112	13,6%	109.721	22,1%	-14,2%
Imóveis a comercializar	396.464	57,2%	178.936	36,1%	121,6%
Tributos a recuperar	4.418	0,6%	2.347	0,5%	88,2%
Outros créditos	5.400	0,8%	5.619	1,1%	-3,9%
ATIVO NÃO CIRCULANTE	34.214	4,9%	11.471	2,3%	198,3%
Contas a receber	6.869	1,0%	2.558	0,5%	168,5%
Imóveis a comercializar	19.172	2,8%	5.240	1,1%	265,9%
Imobilizado	8.173	1,2%	3.673	0,7%	122,5%

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

TOTAL DO ATIVO	693.536	100,0%	496.166	100,0%	39,8%

Ativo Circulante

Em 31 de dezembro de 2019, o ativo circulante era de R\$ 659,3 milhões, em comparação com R\$ 484,7 milhões em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do ativo, o ativo circulante era de 95,1% em 31 de dezembro de 2019 e 97,7% em 31 de dezembro de 2018. Esta variação positiva de R\$ 174,6 milhões ou 36,0% se justifica em relação os seguintes principais fatores:

Caixa e equivalentes de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa apresentou uma redução 15,5 % passando de R\$ 188,1 milhões em 31 de dezembro de 2018 para R\$ 158,9 milhões em 31 de dezembro de 2019. Essa redução é devida em função dos investimentos realizados e dos dividendos pagos.

Contas a Receber

A redução 14,2% é resultado dos alongamentos de pagamentos do contas a receber para o longo prazo passando de R\$ 109,7 milhões em 31 de dezembro de 2018 para R\$ 94,1 milhões em 31 de dezembro de 2019.

Imóveis a comercializar

Em 31 de dezembro de 2019 a empresa contabilizava R\$ 396,5 milhões de imóveis a comercializar, um aumento nominal de R\$ 217,5 milhões, contra os R\$ 178,9 milhões em 31 de dezembro de 2018. Esse incremento de 121,6% é devido ao lançamento de empreendimentos realizados durante o ano e em exercícios anteriores disponíveis para a comercialização.

Tributos a Recuperar

Em 31 de dezembro de 2019 o saldo era de R\$ 4,4 milhões, um aumento de 88,2% em relação ao exercício de 31 de dezembro de 2018 em virtude do aumento de resgate de aplicações financeiras.

Ativo não circulante

Em 31 de dezembro de 2019, o ativo não circulante era de R\$ 34,2 milhões, em comparação com R\$ 11,5 milhões em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do ativo, o ativo não circulante era de 4,9% em 31 de dezembro de 2019 e 2,3% em 31 de dezembro de 2018. Este incremento de R\$ 22,7 milhões ou 198,3% está relacionado aos seguintes aumentos:

Contas a Receber

Em 31 de dezembro de 2019 o saldo era de R\$ 6,9 milhões, um aumento de 168,5% em relação ao exercício de 31 de dezembro de 2018 em virtude dos pagamentos de vendas de imóveis a longo prazo.

Imóveis a Comercializar

O aumento do saldo de imóveis a comercializar, que considera os imóveis prontos e os imóveis em construção, foi originado pela expansão de lançamentos de empreendimentos. Desta forma, os imóveis a comercializar totalizaram R\$ 19,2 milhões em 31 de dezembro de 2019 ante R\$ 5,2 milhões em 31 de dezembro de 2018, um aumento de 265,9%.

Imobilizado

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo do Imobilizado era de R\$ 8,1 milhões, com aumento nominal de R\$ 4,5 milhões em relação ao mesmo período do ano anterior. Esse aumento de 122,5% é devido ao incremento no investimento nos *stands* e pontos de vendas.

PASSIVO (em R\$ mil, exceto %)	31/12/2019	AV	31/12/2018	AV	AH
PASSIVO CIRCULANTE	130.593	18,8%	70.346	14,2%	85,6%
Empréstimos e financiamentos	31.736	4,6%	929	0,2%	3316,1%
Fornecedores	19.153	2,8%	15.588	3,1%	22,9%
Credores a pagar por aquisição de imóveis	19.757	2,8%	1.474	0,3%	1240,4%
Obrigações trabalhistas e sociais	9.852	1,4%	8.952	1,8%	10,1%
Obrigações tributárias	5.053	0,7%	5.003	1,0%	1,0%
Adiantamentos de clientes	29.511	4,3%	21.282	4,3%	38,7%
Impostos e contribuições diferidos	4.148	0,6%	5.029	1,0%	-17,5%
Partes relacionadas	6.163	0,9%	10.765	2,2%	-42,7%
Provisão para garantia	3.562	0,5%	1.069	0,2%	233,2%
Provisão para distratos	1.658	0,2%	255	0,1%	550,2%
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	467.019	67,3%	356.944	71,9%	30,8%
Empréstimos e financiamentos	208.647	30,1%	219.404	44,2%	-4,9%
Credores a pagar por aquisição de imóveis	229.674	33,1%	125.974	25,4%	82,3%
Provisão para garantia	7.691	1,1%	5.472	1,1%	40,6%
Impostos e contribuições diferidos	852	0,1%	645	0,1%	32,1%
Partes relacionadas	13.776	2,0%	-	0,0%	-
Outros débitos com terceiros - SCP'S	5.134	0,7%	5.357	1,1%	-4,2%
Provisão para contingências	1.245	0,2%	92	0,0%	1253,3%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	95.924	13,8%	68.876	13,9%	39,3%
Capital social	10	0,0%	10	0,0%	-
Reserva de capital	(14.980)	-2,2%	(14.791)	-3,0%	1,3%
Reservas de lucros	110.867	16,0%	83.643	16,9%	32,5%
Participação dos acionistas não controladores	27	0,0%	14	0,0%	92,9%
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	693.536	100,0%	496.166	100,0%	39,8%

Passivo circulante

Em 31 de dezembro de 2019, o passivo circulante era de R\$ 130,6 milhões em comparação com R\$ 70,3 milhões em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, o passivo circulante era de 18,8% em 31 de dezembro de 2019 e 14,2% em 31 de dezembro de 2018. Este aumento de R\$ 60,2 milhões, ou 85,6% foi devido principalmente aos seguintes fatores:

Empréstimos e financiamentos

O saldo de empréstimos e financiamentos de curto prazo apresentou um aumento de R\$ 30,8 milhões, passando de R\$ 0,9 milhão em 31 de dezembro de 2018 para R\$ 31,7 milhões em 31 de dezembro de 2019 em vista do vencimento em dezembro de 2020 de uma transação de Coobrigação de Cessão de recebíveis, que passou do longo prazo para o curto prazo.

Fornecedores

Em 31 de dezembro de 2019, os fornecedores representavam R\$ 19,2 milhões, um aumento de 22,9% em relação ao mesmo período de 2018 devido a expansão de empreendimentos no período e consequente aumento de obras em andamento.

Credores a pagar por aquisição de Imóveis

Em 31 de dezembro de 2019, os credores a pagar por aquisição de imóveis representavam R\$

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

19,8 milhões, um aumento nominal de R\$ 18,3 milhões em relação ao mesmo período de 2018. Esse aumento decorreu do crescimento de vendas no período.

Adiantamentos a clientes

Em 31 de dezembro de 2019, os adiantamentos a clientes contabilizavam R\$ 29,5 milhões, um aumento de 38,7% em relação ao mesmo período de 2018.

Essa variação decorreu do aumento dos recebimentos dos pagamentos dos clientes, em relação a receita de vendas.

Impostos e Contribuições Diferidos

Em 31 de dezembro de 2019, os impostos e contribuições diferidos somavam R\$ 4,1 milhões, uma redução de 17,5% em relação ao mesmo período de 2018 resultante do fato do aumento do reconhecimento da receita ser inferior ao aumento do recebimento efetivo das parcelas dos clientes.

Partes Relacionadas

Em 31 de dezembro de 2019, as partes relacionadas contabilizavam R\$ 6,2 milhões, uma redução de 42,7% em relação ao mesmo período de 2018 pela segregação do passivo a pagar entre curto e longo prazo, com o consequente aumento de longo prazo. Parte dos passivos de curto prazo foram liquidadas e novos passivos referentes à partes relacionadas foram registradas no passivo não circulante.

Provisões para Garantias e Distratos

Em 31 de dezembro de 2019, as provisões para garantias e distratos contabilizavam R\$ 5,2 milhões, devido especialmente a um aumento nominal de R\$ 2,5 milhões nas provisões para garantias, em relação ao mesmo período de 2018. Com o aumento da quantidade de obras em andamento, houve um aumento na provisão para garantia de assistência técnica.

Passivo não circulante

Em 31 de dezembro de 2019, o passivo não circulante era de R\$467,0 milhões, em comparação com R\$356,9 milhões em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, o passivo não circulante era de 67,3% em 31 de dezembro de 2019 e 71,9% em 31 de dezembro de 2018. Este aumento de 30,8%, ou R\$110,1 milhões de incremento nominal se deve especialmente aos seguintes principais fatores:

Empréstimos e financiamentos

O saldo de empréstimos e financiamentos de longo prazo apresentou uma redução de 4,9%, passando de R\$ 219,4 milhões em 31 de dezembro de 2018 para R\$ 208,6 milhões em 31 de dezembro de 2019 devido, principalmente, ao vencimento em dezembro de 2020 de uma transação de Coobrigação de Cessão de recebíveis, que passou do longo para o curto prazo.

Credores a pagar por aquisição de Imóveis

Em 31 de dezembro de 2019, os credores a pagar por aquisição de imóveis de longo prazo representavam R\$ 229,7 milhões, um aumento nominal de R\$ 103,7 milhões em relação ao mesmo período de 2018. Esse aumento decorreu especialmente por conta do crescimento de lançamentos tendo em vista que os terrenos, em sua grande maioria, são adquiridos com permutas financeiras.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2019, o patrimônio líquido era de R\$95,9 milhões em comparação com R\$ 68,9 milhões em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, o patrimônio líquido era de 13,8% em 31 de dezembro de 2019 e 13,9% em 31 de dezembro de 2018. Este aumento é devido, especialmente em relação ao aumento de 32,5%, equivalente a R\$ 27,2 milhões, nas reservas de lucros do período.

As demais contas do ativo, passivo e patrimônio líquido não apresentaram saldos relevantes e/ou sofreram variações relevantes entre 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2019.

COMPARAÇÃO ENTRE AS POSIÇÕES NO BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

ATIVO (em R\$ mil, exceto %)	31/12/2018	AV	31/12/2017	AV	AH
ATIVO CIRCULANTE	484.695	97,7%	295.823	95,4%	63,8%
Caixa e equivalentes de caixa	188.072	37,9%	66.035	21,3%	184,8%
Contas a receber	109.721	22,1%	84.431	27,2%	30,0%
Imóveis a comercializar	178.936	36,1%	141.417	45,6%	26,5%
Tributos a recuperar	2.347	0,5%	1.249	0,4%	87,9%
Outros créditos	5.619	1,1%	2.691	0,9%	108,8%
ATIVO NÃO CIRCULANTE	11.471	2,3%	14.193	4,6%	-19,2%
Contas a receber	2.558	0,5%	5.693	1,8%	-55,1%
Imóveis a comercializar	5.240	1,1%	5.144	1,7%	1,9%
Imobilizado	3.673	0,7%	3.356	1,1%	9,4%
Intangível					
TOTAL DO ATIVO	496.166	100,0%	310.016	100,0%	60,0%

Ativo Circulante

Em 31 de dezembro de 2018, o ativo circulante era de R\$ 484,7 milhões, em comparação com R\$ 295,8 milhões em 31 de dezembro de 2017. Em relação ao total do ativo, o ativo circulante era de 97,7% em 31 de dezembro de 2018 e 95,4% em 31 de dezembro de 2017. Esta variação positiva de R\$ 188,9 milhões ou 63,8% se justifica em relação os seguintes principais fatores:

Caixa e equivalentes de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa apresentou um aumento de 184,8% passando para R\$ 188,1 milhões em 31 de dezembro de 2019 contra R\$ 66,0 milhões em 31 de dezembro de 2018. Esse aumento é devido a captação de recursos para fazer frente aos investimentos e a maior geração de caixa operacional.

Contas a Receber

O aumento de 30,0%, equivalentes a R\$ 25,3 milhões, é resultado do aumento de vendas, passando para R\$ 109,7 milhões em 31 de dezembro de 2018 ante R\$ 84,4 milhões em 31 de dezembro de 2017.

Imóveis a comercializar

Em 31 de dezembro de 2018 a empresa somava R\$ 178,9 milhões de imóveis a comercializar, que considera os imóveis prontos e os imóveis em construção, um aumento nominal de R\$ 37,5 milhões, contra os R\$ 141,4 milhões em 31 de dezembro de 2017. Esse incremento de 26,5% é

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

devido ao lançamento de empreendimentos realizados no período.

Tributos a Recuperar

Em 31 de dezembro de 2018 o saldo era de R\$ 2,3 milhões, um aumento de 87,9% em relação ao exercício de 31 de dezembro de 2017 devido ao aumento de resgate de aplicações financeiras.

Ativo não circulante

Em 31 de dezembro de 2018, o ativo não circulante era de R\$ 11,4 milhões, em comparação com R\$ 14,1 milhões em 31 de dezembro de 2017. Em relação ao total do ativo, o ativo não circulante era de 2,3% em 31 de dezembro de 2018 e 4,6% em 31 de dezembro de 2017. Esta queda de R\$ 2,7 milhões ou 19,8% foi especialmente advindo da redução verificada do Contas a Receber:

Contas a Receber

Em 31 de dezembro de 2018 o saldo era de R\$ 2,6 milhões, uma redução de 55,1% em relação ao exercício de 31 de dezembro de 2017 em virtude do recebimento de clientes com vencimento de longo prazo.

PASSIVO (em R\$ mil, exceto %)	31/12/2018	AV	31/12/2017	AV	AH
PASSIVO CIRCULANTE	70.346	14,2%	77.662	25,1%	-9,4%
Empréstimos e financiamentos	929	0,2%	492	0,2%	88,8%
Fornecedores	15.588	3,1%	8.764	2,8%	77,9%
Credores a pagar por aquisição de imóveis	1.474	0,3%	7.473	2,4%	-80,3%
Obrigações trabalhistas e sociais	8.952	1,8%	6.486	2,1%	38,0%
Obrigações tributárias	5.003	1,0%	3.141	1,0%	59,3%
Adiantamentos de clientes	21.282	4,3%	32.980	10,6%	-35,5%
Impostos e contribuições diferidos	5.029	1,0%	3.934	1,3%	27,8%
Partes relacionadas	10.765	2,2%	13.057	4,2%	-17,6%
Provisão para garantia	1.069	0,2%	208	0,1%	413,9%
Provisão para distratos	255	0,1%	1.127	0,4%	-77,4%
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	356.944	71,9%	195.859	63,2%	82,2%
Empréstimos e financiamentos	219.404	44,2%	97.403	31,4%	125,3%
Credores a pagar por aquisição de imóveis	125.974	25,4%	83.578	27,0%	50,7%
Provisão para garantia	5.472	1,1%	2.920	0,9%	87,4%
Impostos e contribuições diferidos	645	0,1%	244	0,1%	164,3%
Partes relacionadas	-	0,0%	10.765	3,5%	-100,0%
Outros débitos com terceiros - SCP'S	5.357	1,1%	-	0,0%	-
Provisão para contingências	92	0,0%	949	0,3%	-90,3%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	68.876	13,9%	36.495	11,8%	88,7%
Capital social	10	0,0%	10	0,0%	-
Reserva de capital	(14.791)	-3,0%	(14.791)	-4,8%	-
Reservas de lucros	83.643	16,9%	51.271	16,5%	63,1%
Participação dos acionistas não controladores	14	0,0%	5	0,0%	180,0%
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	496.166	100,0%	310.016	100,0%	60,0%

Passivo circulante

Em 31 de dezembro de 2018, o passivo circulante era de R\$ 70,3 milhões em comparação com R\$ 77,7 milhões em 31 de dezembro de 2017. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, o passivo circulante era de 14,8% em 31 de dezembro de 2018 e 25,1% em 31 de dezembro de 2017. Esta redução de R\$ 7,3 milhões, ou 9,4% foi devido principalmente aos seguintes fatores:

Empréstimos e financiamentos

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

O saldo de empréstimos e financiamentos de curto prazo apresentou um aumento de R\$ 0,4 milhão, passando de R\$ 0,5 milhão em 31 de dezembro de 2017 para R\$ 0,9 milhão em 31 de dezembro de 2018 decorrente do aumento de crédito imobiliário frente ao aumento de obras.

Fornecedores

Em 31 de dezembro de 2018, os fornecedores representavam R\$ 15,6 milhões, um aumento de 77,9% em relação ao mesmo período de 2017. Esse aumento nominal de R\$ 6,8 milhões foi devido a aceleração dos empreendimentos no período e consequente aumento de obras em andamento.

Credores a pagar por aquisição de Imóveis

Em 31 de dezembro de 2018, os credores a pagar por aquisição de imóveis representavam R\$ 1,5 milhão, uma redução nominal de R\$ 6,0 milhões em relação ao mesmo período de 2017. Essa redução decorreu do pagamento das obrigações além da segregação para longo prazo.

Obrigações trabalhistas e sociais

Em 31 de dezembro de 2018, o montante equivalia R\$ 8,9 milhões, um aumento de 38,0% em relação ao mesmo período de 2017. Esse aumento decorreu do crescimento de quadro de funcionários da empresa.

Obrigações tributárias

Em 31 de dezembro de 2018, o montante equivalia R\$ 5,0 milhões, um aumento de 59,3% em relação ao mesmo período de 2017. Esse aumento decorreu do incremento das obras em andamento.

Adiantamentos a clientes

Em 31 de dezembro de 2018, os adiantamentos a clientes contabilizavam R\$ 21,3 milhões, uma redução de 35,5% em relação ao mesmo período de 2017. Esse aumento ocorreu por conta do reconhecimento dos recebimentos das parcelas pagas pelos clientes em relação à receita de vendas.

Impostos e Contribuições Diferidos

Em 31 de dezembro de 2018, os impostos e contribuições diferidos somavam R\$ 5,0 milhões, um aumento de 27,8% em relação ao mesmo período de 2017. Esse aumento decorreu do incremento das receitas de vendas em relação ao recebimento fiscal.

Partes Relacionadas

Em 31 de dezembro de 2018, as partes relacionadas contabilizavam R\$ 10,8 milhões, uma redução de 17,6% em relação ao mesmo período de 2017. Essa redução decorreu dos pagamentos pela Companhia de compras de empresas de partes relacionadas.

Provisões para Garantias e Distratos

Em 31 de dezembro de 2018, as provisões para garantias e distratos contabilizavam R\$ 1,3 milhão, comparado a R\$ 1,4 milhão do mesmo período de 2017 decorrente da diminuição da provisão para distratos encerrados no período encerrado em 31 de dezembro de 2018.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Passivo não circulante

Em 31 de dezembro de 2017, o passivo não circulante era de R\$ 195,9 milhões, em comparação com R\$356,9 milhões em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, o passivo não circulante era de 63,2% em 31 de dezembro de 2017 e 71,9% em 31 de dezembro de 2018. Este aumento de 82,2%, ou R\$161,1 milhões de incremento nominal se deve especialmente aos seguintes principais fatores:

Empréstimos e financiamentos

O saldo de empréstimos e financiamentos de longo prazo apresentou um aumento de 125,3%, somando R\$ 219,4 milhões em 31 de dezembro de 2018 ante R\$ 97,4 milhões em 31 de dezembro de 2017, devido ao aumento da captação de recursos de longo prazo para viabilizar os investimentos necessários aos empreendimentos.

Credores a pagar por aquisição de Imóveis

Em 31 de dezembro de 2018, os credores a pagar por aquisição de imóveis de longo prazo representavam R\$ 125,9 milhões, um aumento nominal de R\$ 42,4 milhões em relação ao mesmo período de 2017 devido ao aumento na compra de terrenos a longo prazo.

Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2018, o patrimônio líquido era de R\$ 68,9 milhões em comparação com R\$ 36,5 milhões em 31 de dezembro de 2017. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, o patrimônio líquido era de 13,9% em 31 de dezembro de 2018 e 11,8% em 31 de dezembro de 2017. Este aumento, de R\$ 32,4 milhões ou 88,7%, é devido, especialmente, ao aumento de 63,1%, equivalente a R\$ 32,4 milhões, nas reservas de lucros do período.

As demais contas do ativo, passivo e patrimônio líquido não apresentaram saldos relevantes e/ou sofreram variações relevantes entre 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2019.

DEMONSTRAÇÕES DE FLUXO DE CAIXA

Apresentamos a seguir as explicações das principais variações ocorridas e as explicações sobre o fluxo de caixa da Companhia, a partir de suas demonstrações financeiras:

COMPARAÇÃO ENTRE O PERÍODO DE SEIS MESES ENCERRADO EM 30 DE JUNHO DE 2020 E O MESMO PERÍODO PARA O EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 30 DE JUNHO DE 2019

Demonstrações de fluxo de Caixa (em R\$ mil, exceto %)	30 de junho	
	2020	2019
Caixa líquido - atividades operacionais	-17.735	44.780
Caixa líquido - atividades de investimento	-5.494	-7.139
Caixa líquido - atividades de financiamento	102.505	-69.557
Aumento (redução) de Caixa e equivalentes	79.276	-31.916

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

O fluxo de caixa das atividades operacionais apresentou um fluxo consumido de R\$ 17,7 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020, comparado a um fluxo gerado de R\$ 44,8 milhões no mesmo período em 2019. Essa variação foi negativa em razão das contas a receber e imóveis a comercializar. Esta variação é devida à diminuição das vendas sobre oferta (VSO) da companhia.

O fluxo de caixa das atividades de investimento apresentou um fluxo consumido de R\$ 1,5 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020, comparado a um fluxo consumido de R\$ 7,1 milhão no mesmo período em 2019.

O fluxo de caixa das atividades de financiamento apresentou um fluxo gerado de R\$ 102,5 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020, comparado a um fluxo consumido de R\$ 69,6 milhões no mesmo período em 2019. Essa variação se deve principalmente aos empréstimos e financiamentos captados em 2019.

COMPARAÇÃO ENTRE OS EXERCÍCIOS SOCIAIS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

Demonstrações de fluxo de Caixa (em R\$ mil, exceto %)	31 de dezembro		
	2019	2018	Var.%
Caixa líquido - atividades operacionais	52.682	41.413	27,20%
Caixa líquido - Atividades de investimento	-18.236	-11.367	-60,4%
Caixa líquido - atividades de financiamento	-63.590	91.991	-169,1%
Aumento (redução) de Caixa e equivalentes	-29.144	122.037	-123,9%

O fluxo de caixa das atividades operacionais apresentou um fluxo gerado de R\$ 52,7 no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, comparado a um fluxo gerado de R\$ 41,4 no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018. Essa variação positiva de R\$ 11,3 milhões se deveu, principalmente, ao aumento das provisões de distratos e garantias; à redução nos ativos de imóveis a comercializar e ao aumento dos credores por aquisição de imóveis.

O fluxo de caixa das atividades de investimento apresentou um fluxo consumido de R\$ 18,2 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, comparado a um fluxo consumido de R\$ 11,4 milhão do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018. Essa variação deveu-se, principalmente, ao aumento do imobilizado.

O fluxo de caixa das atividades de financiamento apresentou um fluxo consumido de R\$ 63,6 milhões negativos no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, comparado a um fluxo gerado de R\$ 92,0 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018. Essa redução se deveu, principalmente, à um aumento em dividendos pagos e pagamentos de empréstimos e financiamentos minimizados por empréstimos e financiamentos captados.

COMPARAÇÃO ENTRE OS EXERCÍCIOS SOCIAIS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

Demonstrações de fluxo de Caixa (em R\$ mil, exceto %)	31 de dezembro		
	2018	2017	Var.%
Caixa líquido - atividades operacionais	41.413	17.030	143,2%

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Caixa líquido - Atividades de investimento	-11.367	-6.224	-82,6%
Caixa líquido - atividades de financiamento	91.991	26.012	253,6%
Aumento (redução) de Caixa e equivalentes	122.037	36.818	231,5%

O fluxo de caixa das atividades operacionais apresentou um fluxo gerado de R\$ 41,4 milhões no exercício social findo em 31 de dezembro de 2018, comparado a um fluxo gerado de R\$ 17,0 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017. Essa variação positiva de R\$ 24,4 milhões se deveu, principalmente, à redução de contas a receber, um aumento em, imóveis a comercializar e o aumento de credores a pagar por aquisição de imóveis, minimizados por pagamentos realizados em relação a obrigações sociais e tributárias e adiantamentos a clientes.

O fluxo de caixa das atividades de investimento apresentou um fluxo consumido de R\$ 11,4 milhão no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, comparado a um fluxo consumido de R\$ 6,2 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017. Essa variação se deveu, principalmente, a movimentação de imobilizado.

O fluxo de caixa das atividades de financiamento apresentou um fluxo gerado de R\$ 92,0 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, comparado a um fluxo gerado de R\$ 26,0 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017. Esse aumento de R\$ 66,0 milhões deveu-se, principalmente, à contratação de empréstimos e financiamentos, minimizados pelos pagamentos de empréstimos e financiamentos.

10.2 - Resultado Operacional E Financeiro

a. Resultados das operações da Companhia, em especial:

i. Descrição de quaisquer componentes importantes da receita

Os diretores da Companhia reportaram que a receita da Companhia e suas controladas são voltadas basicamente para um único segmento operacional de incorporação imobiliária, conforme especificado no item 7.2 deste Formulário de Referência. Desta forma, o reconhecimento da receita com venda de imóveis e com a prestação de serviços considera:

(i) *Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis –*

(a) *Nas vendas de unidades concluídas*, a receita é reconhecida quando a venda é efetivada (transferência de riscos e benefícios), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.

(b) *Nas vendas de unidades não concluídas*, são observados os seguintes procedimentos: A Companhia e suas controladas adotaram a NBC TG 47 (IFRS 15) – “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1o de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção da NBC TG 47 e referido ofício circular para a Companhia.

De acordo com a NBC TG 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”.

Ainda de acordo com essa norma, a receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

A Companhia contabiliza os efeitos dos contratos somente quando: (i) as partes aprovam o contrato; (ii) puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; (iii) o contrato possuir substância comercial; e (iv) for provável o recebimento da contraprestação que a Companhia tem direito.

O modelo de negócios da Companhia é predominantemente baseado em contratos de compra e venda de imóveis classificados como tipo 2 com “financiamento na planta”, geralmente voltado à baixa renda. Nessa modalidade, o cliente assina “contrato de compra e venda de imóvel na planta” com a incorporadora, bem como já assina a escritura do imóvel pela fração ideal, já prevendo as condições de pagamento, conforme seguem: (i) pagamentos direto à incorporadora; (ii) financiamento bancário; (iii) recursos provenientes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS); (iv) eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo.

Os valores pagos diretamente à incorporadora (item (i) acima) representam aproximadamente de 5 a 10% do valor do imóvel, sendo o restante do valor proveniente de financiamento bancário,

10.2 - Resultado Operacional E Financeiro

recursos do FGTS e eventuais subsídios (itens de (ii) a (iv) acima). Em seguida, o cliente firma contrato de financiamento bancário (“contrato particular, com caráter de escritura pública”) com uma instituição financeira, contemplando os valores do financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo. A liberação destes recursos fica condicionada ao andamento das obras, de acordo com o percentual atestado no Relatório de Acompanhamento Físico da Obra, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado pela instituição financeira. Este acompanhamento, para fins de liberação das parcelas, é efetuado pela área de engenharia da instituição financeira. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade do imóvel é transferida para o cliente, sendo fiduciariamente alienado à respectiva instituição financeira.

Com isso, nas vendas de unidades não concluídas, são adotados os seguintes procedimentos para reconhecimento do resultado:

- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica “Imóveis a comercializar”;
- As receitas de vendas apuradas, conforme o item anterior, mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos;
- As receitas são reconhecidas a partir do momento em que o empreendimento imobiliário lançado não mais estiver sob os efeitos de cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação;
- Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios “*pro rata temporis*”;
- Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes às contas a pagar por aquisição de terrenos e às operações de financiamento imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido na rubrica de imóveis a comercializar e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita
- As despesas comerciais inerentes à atividade de comercialização são qualificadas como incorridas à medida que ocorre a veiculação e aplicação ou conforme o regime de competência.

10.2 - Resultado Operacional E Financeiro

- A provisão para garantia é constituída em contrapartida do resultado (custo), à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento.
- Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas e custos ou a extensão do prazo para a conclusão dos empreendimentos imobiliários, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no exercício que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram as revisões.

(c) *Distratos* - Nos distratos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A reversão do custo aumenta os estoques de imóveis a comercializar. A Companhia também reconhece, por efeito do distrato, o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado. A Companhia efetua a provisão para distratos, quando em sua análise são identificadas incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade. Estes ajustamentos vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida.

(ii) *Receita com prestação de serviços*

A receita com prestação de serviços corresponde a taxa de administração técnica de construção em obras de terceiros, sendo reconhecida na medida que os serviços são prestados.

No exercício social corrente e nos últimos três exercícios sociais as receitas têm variado principalmente em função do aumento de lançamentos dos empreendimentos.

Na data deste Formulário de Referência, a Companhia e suas subsidiárias são titulares de benefícios fiscais decorrentes da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, que alterou a Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (“Lei de Incorporação”), criando o Regime Especial Tributário do Patrimônio de Afetação (“RET”), conforme alterada pela Lei nº 12.844 de 19 de julho de 2013, que reduziu a carga tributária incidente sobre a receita mensal recebida pela alienação de unidades autônomas pela Companhia e suas subsidiárias. De modo geral, tais benefícios fiscais decorrem da aplicação direta das legislações federais de incentivo ao crescimento da construção civil no Brasil, que garantem à Companhia e as subsidiárias para as quais tenha sido estabelecido o Patrimônio de Afetação, dentre outros benefícios, a adesão ao RET, que sujeita tais empresas ao pagamento da alíquota de 4% (quatro por cento) sobre sua receita mensal, correspondendo ao IRPJ, PIS/PASEP, CSLL e a COFINS. A fruição desses benefícios fiscais está, na maioria dos casos, condicionada à observância de determinados requisitos como utilização dos recursos do Patrimônio de Afetação exclusivamente para pagamento ou reembolso das despesas inerentes à incorporação a qual estão vinculados e estabelecimento de uma Comissão de Representantes dos adquirentes de imóveis, dentre outros, sendo concedida por prazo indeterminado até a exclusão do Patrimônio de Afetação, nas hipóteses previstas na Lei de Incorporação. Para o período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020, esse benefício fiscal representou uma redução de R\$ 11,5 milhões, no valor que a Companhia e suas subsidiárias teriam de recolher caso tais empresas deixassem de ser titulares desses benefícios fiscais. Isso vale também para todas as empresas do setor que tenham submetido seus empreendimentos ao regime do Patrimônio de Afetação. Os valores de créditos fiscais foram repassados para os preços de venda das unidades autônomas, tendo sido proporcionalmente reduzidos pelos valores dos créditos fiscais aplicáveis.

ii. **Fatores que afetaram materialmente os resultados operacionais**

10.2 - Resultado Operacional E Financeiro

Além dos fatores já discutidos neste Formulário de Referência, não existem fatores adicionais que influenciaram os resultados operacionais da Companhia no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020 e nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017. Para uma discussão detalhada das principais variações percebidas nos resultados, vide item 10.1(h) deste Formulário de Referência.

(d) Variações das receitas atribuíveis a modificações de preços, taxas de câmbio, inflação, alterações de volumes e introdução de novos produtos e serviços

No período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020 e nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, a receita líquida foi de, respectivamente, R\$ 395,6, R\$ 718,6 milhões, R\$ 441,3 milhões, R\$ 314,4 milhões, representando um crescimento médio ponderado anual de 32%.

Apesar de parte da receita da Companhia estar vinculado ao índice nacional da construção civil (INCC), a inflação não afetou de forma material as receitas da Companhia, tendo em vista a estabilidade deste índice nos referidos períodos.

A precificação das unidades leva em conta a matriz de custo de produção, composta, dentre outros fatores, pelos gastos com matérias primas, insumos e mão de obra, acrescida de uma margem de contribuição estabelecida pela administração. Na medida em que a inflação afete o preço das matérias primas e insumos que a Companhia utiliza ou gere reflexos no custo da mão de obra em razão de reajustes salariais lastreados em índices inflacionários, o preço dos produtos poderá sofrer um aumento. Não obstante, a inflação pode ter um impacto negativo no poder aquisitivo dos clientes e, diante do cenário de competição dos mercados nos quais a Companhia está inserida, não se pode garantir que será capaz de repassar o aumento dos custos originados da inflação aos clientes finais. Entretanto, como a empresa está focada no segmento econômico, os limites definidos para os produtos asseguram uma menor volatilidade dos preços médios das unidades industriais.

(e) Impacto da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros no resultado operacional e no resultado financeiro do emissor, quando relevante

A inflação pode impactar direta e indiretamente os custos dos produtos, assim como despesas operacionais e o aumento da inflação poderá impactar negativamente o resultado operacional caso a Companhia não seja capaz de repassar esses aumentos de gastos aos clientes finais por meio do aumento dos preços. Adicionalmente, o aumento da inflação pode levar a uma depreciação do cenário macroeconômico, reduzindo investimentos e prejudicando novos negócios e reduzindo também o poder aquisitivo dos clientes finais. Portanto, a depreciação do cenário macroeconômico pode afetar adversamente o resultado operacional da Companhia.

A variação de preços dos insumos além dos previstos pela Companhia, poderá impactar negativamente os resultados operacionais da Companhia na medida em que não seja capaz de repassar os aumentos de custos ao cliente final por meio do aumento dos preços dos produtos que comercializa.

A variação cambial não tem impacto relevante direto no resultado operacional da Companhia. Adicionalmente, na data deste Formulário de Referência, a Companhia não possuía nenhuma dívida ou aplicação financeira em moeda estrangeira e, portanto, a variação cambial não afeta o resultado financeiro.

10.2 - Resultado Operacional E Financeiro

A variação nas taxas juros poderá afetar o custo do financiamento imobiliário e influenciar a demanda pelos produtos da Companhia. Também poderá afetar (i) o custo de financiamento a produção e, desta forma, impactar nos custos de construção dos projetos e (ii) as demais dívidas que a companhia possui ou poderá vir a contratar.

No exercício social corrente, a companhia possuía empréstimos e financiamentos totais de R\$ 352,4 milhões, atrelados à TR e CDI.

A receita financeira também poderá ser influenciada pela modificação nas taxas de juros, na medida em que tal receita advém da aplicação do caixa disponível da Companhia à diferentes taxas de juros, sobretudo CDI.

10.3 - Eventos Com Efeitos Relevantes, Ocorridos E Esperados, Nas Demonstrações Financeiras

a. introdução ou alienação de segmento operacional

Nenhum segmento operacional foi introduzido ou alienado no âmbito das atividades da Companhia para o período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020, e para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017.

b. constituição, aquisição ou alienação de participação societária

Em 25 de junho de 2020, a Companhia adquiriu a única quota da Plano & Plano R2 Incorporações Ltda. (“Plano & Plano R2”) de cada uma das 40 (quarenta) sociedades de propósitos específico (“SPEs”), listadas abaixo, de que era sócia, pelo valor de face patrimonial, não gerando resultado na transferência. Em decorrência das aquisições, as SPEs foram transformadas em sociedade empresária limitada unipessoal, passando a Companhia a ser única sócia.

- (i) Living Brotas Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (ii) Plano Amazonas Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (iii) Plano Aracati Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (iv) Plano Angelim Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (v) Plano Araguaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (vi) Plano Cabreúva Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (vii) Plano Cambuí Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (viii) Plano Carvalho Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (ix) Plano Colorado Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (x) Plano Coqueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xi) Plano Danúbio Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xii) Plano Eufrates Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xiii) Plano Guarita Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xiv) Plano Iguaçu Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xv) Plano Ipiranga Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xvi) Plano Limeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xvii) Plano Madeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xviii) Plano Magnólia Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xix) Plano Paraíba Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xx) Plano Peroba Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxi) Plano Pinheiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxii) Plano Piracicaba Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxiii) Plano São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxiv) Plano Sena Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxv) Plano Solimões Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxvi) Plano Tapajós Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxvii) Plano Tietê Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxviii) Plano Tigre Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxix) Plano Tejo Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxx) Plano Tocantins Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxxi) Plano Videira Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxxii) Plano Xingu Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxxiii) Plano Nilo Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxxiv) Plano Paraná Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxxv) Plano Reno Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxxvi) Plano Jordão Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxxvii) Plano Jacarandá Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxxviii) Plano Columbia Empreendimentos Imobiliários Ltda.;

10.3 - Eventos Com Efeitos Relevantes, Ocorridos E Esperados, Nas Demonstrações Financeiras

- (xxxix) Plano Cambará Empreendimentos Imobiliários Ltda.; e
- (xl) Plano Laranjeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Em razão da extinção da Plano & Plano R2, em 25 de junho de 2020, Rodrigo Luna e Rodrigo Fairbanks von Uhlendorff, então únicos quotistas da Plano & Plano R2, passaram a deter diretamente suas participações societárias na Companhia, conforme descrito nos itens 15.1 / 15.2 deste Formulário de Referência.

Também em 1º de março de 2020, a Companhia passou a deter a totalidade do capital social da Koby Administração de Bens Ltda.

c. eventos ou operações não usuais

Não ocorreram eventos ou operações não usuais no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020 ou nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017.

10.4 - Mudanças Significativas Nas Práticas Contábeis - Ressalvas e Ênfases no Parecer do Auditor

a. mudanças significativas nas práticas contábeis

Normas contábeis adotadas a partir de 1º de janeiro de 2018:

IFRS 15 – Receita de contratos com clientes (NBC TG 47)

A IFRS 15 (NBC TG 47 – Receita de Contrato com Cliente) foi emitida em maio de 2014, alterada em abril de 2016 e estabelece um modelo de cinco etapas para contabilização das receitas decorrentes de contratos com clientes. De acordo com a IFRS 15, a receita é reconhecida por um valor que reflete a contrapartida a que uma entidade espera ter direito em troca de transferência de bens ou serviços para um cliente, com base em cinco passos, detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

Em 12 de dezembro de 2018, as Superintendências de Normas Contábeis e de Auditoria (SNC) e de Relações com Empresas (SEP) emitiram o Ofício circular/CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 o qual descreve manifestação da CVM a respeito da aplicação da NBC TG 47 para entidades brasileiras do setor de incorporação imobiliária, registradas na CVM, asseverando que um nível elevado de distratos observados no setor não coloca em questionamento o reconhecimento da receita pelo POC para os principais contratos de compra e venda de unidades imobiliários com quitação do saldo devedor por um banco privado ou pela própria empresa, devendo ser efetuado o ajustamento contábil por meio de “provisões para distratos”. O Ofício circular afirma que a aplicação do método de reconhecimento de receita pelo POC exige por parte da Administração da empresa a existência e funcionamento de sistemas robustos de controles internos para o perfeito atendimento do atributo fundamental da representação fidedigna.

As alterações estabelecem os critérios para mensuração e registro das vendas, na forma que efetivamente foram realizadas com a devida apresentação, assim como o registro pelos valores que a Companhia tenha direito na operação, considerando eventuais estimativas de perda de valor. Com a aplicação da norma a Companhia manteve reconhecimento da receita referente aos contratos com clientes utilizando a metodologia do “*Percentage of Completion Method – POC*” e reconheceu a “Provisão para distratos”.

IFRS 9 – Instrumentos Financeiros (NBC TG 48)

Em 2014 foi emitida, pelo IASB, a versão final da IFRS 9 Instrumentos Financeiros (NBC TG 48 – Instrumentos Financeiros), que substitui a IAS 39 – Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração (NBC TG 38 – Instrumentos Financeiros) e todas as versões anteriores da IFRS 9. A nova norma reúne os três aspectos do projeto de contabilização de instrumentos financeiros: classificação e mensuração, redução ao valor recuperável do ativo e contabilidade de hedge (*hedge accounting*).

As principais alterações que o IFRS 9 são os novos critérios de classificação de ativos financeiros em três categorias (mensurados ao valor justo por meio do resultado abrangente, mensurados ao custo amortizado e mensurados ao valor justo por meio do resultado) dependendo da característica de cada instrumento e finalidade para quais foram adquiridos, podendo ser classificado em resultado financeiro ou resultado abrangente. Adicionalmente a norma traz um novo modelo de *impairment* para ativos financeiros, sendo um modelo prospectivo de “perdas de créditos

10.4 - Mudanças Significativas Nas Práticas Contábeis - Ressalvas e Ênfases no Parecer do Auditor

esperadas”, em substituição ao modelo anterior de perdas incorridas, e flexibilização das exigências para adoção da contabilidade de hedge.

As classificações de passivos financeiros permanecem os mesmos já previstos no IAS 39 (NBC TG 39) – Instrumentos Financeiros: Apresentação, somente sendo incluídas regras relativas aos passivos financeiros mensurados ao valor justo, não aplicável para as operações mantidas pela Companhia e suas controladas.

i) Classificação e mensuração

As avaliações foram realizadas por meio da verificação do modelo de negócio adotado pela Companhia para gestão de seus ativos financeiros em detrimento às classificações estabelecidas pela IAS 39/ NBC TG 38. Não foi identificado pela Companhia e suas controladas impactos significativos em seus balanços patrimoniais individuais ou consolidados ou no patrimônio líquido na aplicação dos novos requisitos de classificação e mensuração da IFRS 9.

Dessa forma, a Companhia continuou avaliando pelo valor justo todos os ativos financeiros anteriormente mantidos ao valor justo. Para os ativos mensurados ao custo amortizado, tais como contas a receber de clientes, foram avaliadas as características contratuais dos fluxos de caixa e se esses ativos são mantidos em modelo de negócio cujo objetivo seja captar fluxos de caixa contratuais que sejam representados exclusivamente por pagamento de principal e juros.

ii) Redução ao valor recuperável

A NBC TG 48 / IFRS 9 substitui o modelo de ‘perdas incorridas’ da IAS 39 por um modelo de ‘perdas de crédito esperadas’. O novo modelo de redução ao valor recuperável aplica-se aos ativos financeiros mensurados ao custo amortizado, ativos de contratos e instrumentos de dívida mensurados ao VJORA, mas não a investimentos em instrumentos patrimoniais. Nos termos da NBC TG 48 / IFRS 9, as perdas de crédito são reconhecidas mais cedo do que no NBC TG 38 / IAS 39.

Espera-se que as perdas por redução ao valor recuperável de ativos incluídos no escopo do modelo de redução ao valor recuperável da NBC TG 48 / IFRS 9 aumentem e tornem-se mais voláteis.

Após a análise da Administração da Companhia, foi identificado que a principal diferença na mensuração de ativos e passivos financeiros decorrente da adoção do novo pronunciamento está relacionada a alteração do conceito de redução no valor recuperável das contas a receber, que, além do conceito de perda verificada, incorpora também o conceito de perda esperada. No entanto, a Companhia adotou o método prospectivo, sem perceber impacto significativo nas provisões de perda esperada com crédito.

Normas contábeis adotadas a partir de 1º de janeiro de 2019:

Interpretação IFRIC 23 – Incerteza sobre o tratamento do imposto de renda

A Interpretação (ainda sem correspondência equivalente emitida pelo CPC no Brasil, mas que será emitida como ICPC 22) trata da contabilização dos tributos sobre o rendimento nos casos em que os tratamentos tributários envolvem incerteza que afeta a aplicação da IAS 12 (NBC TG 32) e não se aplica a tributos fora do âmbito da IAS 12 nem inclui especificamente os requisitos referentes a juros e multas associados a tratamentos tributários incertos. A Interpretação aborda

10.4 - Mudanças Significativas Nas Práticas Contábeis - Ressalvas e Ênfases no Parecer do Auditor

especificamente o seguinte:

- Se a entidade considera tratamentos tributários incertos separadamente;
- As suposições que a entidade faz em relação ao exame dos tratamentos tributários pelas autoridades fiscais;
- Como a entidade determina o lucro real (prejuízo fiscal), bases de cálculo, prejuízos fiscais não utilizados, créditos tributários extemporâneos e alíquotas de imposto;
- Como a entidade considera as mudanças de fatos e circunstâncias.

A entidade deve determinar se considera cada tratamento tributário incerto separadamente ou em conjunto com um ou mais tratamentos tributários incertos. Deve-se seguir a abordagem que melhor prevê a resolução da incerteza.

A interpretação foi adotada pela Companhia a partir de 1º de janeiro de 2019. No melhor entendimento da Administração, a aplicação da interpretação não trouxe impactos às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, uma vez que os principais tratamentos dos tributos são considerados pela Companhia - com suporte dos seus consultores jurídicos - como provável de serem aceitos pelas autoridades tributárias.

IFRS 16 – Arrendamentos (NBC TG 6 (R-2))

Em julho de 2014, o IASB emitiu o IFRS 16, que substituiu o IAS 17, sendo essa norma aplicável para os períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2019.

A nova norma estabelece os princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de arrendamentos, exigindo que os arrendatários reconheçam os ativos e passivos decorrentes dos contratos de arrendamento, exceto contratos de curto prazo, ou seja de 12 meses ou menos, ou contratos em que o ativo subjacente seja de baixo valor. Ainda, a nova norma prevê que o arrendatário deve aplicar este pronunciamento a seus arrendamentos de duas formas:

- i) Retrospectivamente, a cada período anterior, apresentado de acordo com o IAS 8/NBC TG 23 (Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro); ou
- ii) Retrospectivamente, com efeito cumulativo da aplicação inicial deste pronunciamento, reconhecido na data da aplicação inicial.

Em 31 de dezembro de 2019, a Administração revisou seus contratos de arrendamento de acordo com o entendimento da CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP n.º 02/2019 sobre o CPC 06 (R2) – IFRS 16 e optou em permanecer com a prática contábil anterior concluindo que os impactos não são significativos para as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. As despesas com locações incorridas pela Companhia e suas controladas, incluindo todos os contratos de arrendamentos, inclusive os 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 dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 foram R\$1.993.000,00 R\$1.300.000,00 e R\$238.000,00, respectivamente.

Transição para a norma NBC TG 06 (R2)

A Companhia adotou a norma NBC TG 06 (R2) a partir de 1º de janeiro de 2020 (em virtude da

10.4 - Mudanças Significativas Nas Práticas Contábeis - Ressalvas e Ênfases no Parecer do Auditor

inexistência de operações relevantes anteriores), considerando que o arrendatário pode optar pela adoção da norma utilizando a abordagem retrospectiva completa ou uma abordagem retrospectiva modificada. As provisões transitórias da norma permitem determinadas isenções. A Companhia adotou a NBC TG 06 de acordo com a abordagem retrospectiva com efeito cumulativo na data da adoção inicial (isto é, a partir de 01 de janeiro de 2020, considerando o direito de uso igual ao passivo de arrendamento na data de adoção inicial), não havendo reapresentação de informação comparativa.

A Companhia optou por aplicar a norma a contratos que foram identificados como arrendamentos de acordo com a norma anterior. Portanto, a Companhia não aplicou a norma à contratos que não tenham sido previamente identificados como contendo um arrendamento aplicando a NBC TG 06 (R1)/IAS 17 e o IFRIC 4.

A Companhia optou por utilizar as isenções propostas pela norma sobre contratos de arrendamentos 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.

Os impactos da adoção da norma estão sendo refletidos nas demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas em 30 de junho de 2020, cujo efeito inicial em 1º de janeiro de 2020 foi o reconhecimento de direito de uso e passivo de arrendamento no montante de R\$2.098.000,00 na controladora e R\$3.228.000,00 no consolidado.

A Companhia classificou os contratos de aluguéis dos imóveis onde está localizada a sua sede (e outros imóveis utilizados para estandes de vendas e controladas) como arrendamentos de acordo com a norma. Os passivos foram mensurados ao valor presente dos pagamentos de arrendamentos remanescentes descontados por meio da taxa de empréstimo incremental de 8,3% ao ano em 1º de janeiro de 2020, obtida junto aos principais bancos nos quais a Companhia possui relacionamento, cuja adoção inicial está demonstrada no quadro a seguir:

<i>(Em R\$ mil)</i>	Consolidado
	01/01/2020
Ativo	
Ativos de direito de uso	3.228
Não circulante	3.228
Passivo	
Arrendamentos a pagar – circulante	1.174
Arrendamentos a pagar - não circulante	2.054
	3.228

Os montantes reconhecidos na demonstração dos resultados do período findo em 30 de junho de 2020 são como segue (individual e consolidado):

<i>(Em R\$ mil)</i>	Consolidado
	30/06/2020
Depreciação (despesas administrativas)	(530)
Juros de direito de uso (reconhecidos como despesas financeiras)	340

Novas normas e interpretações ainda não efetivas:

10.4 - Mudanças Significativas Nas Práticas Contábeis - Ressalvas e Ênfases no Parecer do Auditor

Uma série de novas normas serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2019. Embora a adoção antecipada seja permitida, a Companhia e suas controladas não adotaram as normas abaixo relacionadas:

As seguintes normas alteradas e interpretações não deverão ter um impacto significativo nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia.

- Alterações nas referências à estrutura conceitual nas normas IFRS.
- Definição de um negócio (alterações a NBC TG 15/IFRS 3).
- Definição de materialidade (emendas a NBC TG 26/IAS 1 e NBC TG 23/IAS 8).

Na avaliação da Administração, tais alterações não deverão ter impacto significativo às demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

b. Efeitos significativos das alterações em práticas contábeis

Os efeitos das alterações já estão demonstrados no item a acima.

c. Ressalvas e ênfases presentes no relatório do auditor

Não houve quaisquer ressalvas, nos relatórios dos auditores independentes sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas referentes ao período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020 e sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017.

A ênfase apresentada nos relatórios dos auditores da Companhia sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2017, 2018 e 2019 e informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas referentes ao período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020, está descrita a seguir.

Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito nas Notas Explicativas nos 2.1 e 3.13, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, 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 à aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP no 02/2018.

A Grant Thornton Auditores Independentes informa que sua opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Comentários da Administração a respeito das ênfases emitidas pelos auditores independentes:

A Companhia reconhece as receitas decorrentes de oriundas de contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas com base no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra, que corresponde a evolução financeira das obras, método este conhecido como “*percentage of completion*”, de acordo com o NBC TG 47, que estabelece que o reconhecimento

10.4 - Mudanças Significativas Nas Práticas Contábeis - Ressalvas e Ênfases no Parecer do Auditor

de receita de contratos com clientes deve ser realizado com base na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. Tal método está em consonância às práticas adotadas pelas demais entidades de incorporação imobiliária de capital aberto no Brasil. Adicionalmente, em 12 de dezembro de 2018, as Superintendências de Normas Contábeis e de Auditoria (SNC) e de Relações com Empresas (SEP) emitiram o Ofício Circular/CVM/SNC/SEP/no 02/2018 o qual descreve manifestação da CVM a respeito da aplicação da NBC TG 47 para entidades brasileiras do setor de incorporação imobiliária, registradas na CVM, e que a determinação de uma política contábil deve estar alinhada ao modelo de negócio e de gestão da companhia e plenamente integrada ao ambiente econômico e ao contexto fático e jurídico da jurisdição onde a entidade opera. Ainda, o Ofício circular assevera que a qualidade da implementação dessa política contábil escolhida exige sistemas robustos de controles internos para o perfeito atendimento do atributo fundamental da representação fidedigna.

Com a aplicação da norma a Companhia manteve reconhecimento da receita referente aos contratos com clientes utilizando a metodologia do “*Percentage of Completion Method (POC)*”, pois entende que esse método atende aos cinco passos estabelecidos no NBC TG 47 (descritos no item 10.2 deste Formulário de Referência) e estão em linha com o manifesto no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP/no 02/2018, bem como reconhece a “Provisão para distratos” para ajustar os contratos que evidenciam incertezas quanto a entrada de fluxos de caixa para Companhia.

Por outro lado, a Companhia detalhou nos itens “a” e “b” acima descritos as informações relevantes nas práticas contábeis. Em face do exposto, a administração da Companhia acredita que a elaboração de suas demonstrações contábeis segue todas as normas em vigor inerentes ao seu segmento, assim como os pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC e Comissão de Valores Mobiliários – CVM, e portanto representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia. Além disso, a administração da Companhia se manterá atualizada com relação às normas e práticas contábeis aplicáveis.

10.5 - Políticas Contábeis Críticas

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“*International Financial Reporting Standards - IFRS*”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM. Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, conforme descrito em notas explicativas alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico 47 (IFRS 15).

A administração da companhia declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão. As demonstrações financeiras 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 demonstrações financeiras.

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas, e o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das práticas contábeis. As estimativas e premissas contábeis são continuamente avaliadas e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros considerados razoáveis para as circunstâncias.

Dessa forma, detalhamos a seguir as principais premissas e controles utilizados pela Administração nas estimativas críticas:

a) Custos orçados dos empreendimentos

Os custos orçados dos empreendimentos têm impacto direto no reconhecimento das receitas de vendas, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua e a Companhia adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. Com isso, os custos orçados dos empreendimentos são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos para apuração do “percentual de execução ou percentual de conclusão” (POC) de cada empreendimento no momento que são identificadas.

b) Provisão para perda esperada de crédito e distratos

A Administração realiza análises periódicas, a fim de identificar se existem evidências objetivas que indiquem que os benefícios econômicos associados à receita apropriada poderão não fluir para a entidade. Exemplos: **(i)** atrasos no pagamento das parcelas; **(ii)** condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, as respectivas provisões são registradas, sendo que o modelo adotado pela Companhia para perda esperada é a abordagem simplificada.

c) Provisões para garantia

A Companhia presta garantias para cobrir gastos com reparos em imóveis relativos a problemas técnicos de construção que possam surgir nos empreendimentos imobiliários vendidos, limitadas ao período contratual em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento. Componentes

10.5 - Políticas Contábeis Críticas

contratados de terceiros, que possuem garantia própria, não compõem a provisão de garantia da Companhia. A provisão para garantia é calculada considerando a melhor estimativa para fazer frente a desembolsos futuros dessa natureza, levando em consideração a base histórica de gastos incorridos.

10.6 - Itens Relevantes Não Evidenciados Nas Demonstrações Financeiras

a. os ativos e passivos detidos pelo emissor, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (*off-balance sheet items*), tais como:

i.arrendamentos mercantis operacionais, ativos e passivos

Não aplicável à Companhia.

ii.cartelas de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade mantenha riscos e responsabilidades, indicando respectivos passivos

Não aplicável à Companhia.

iii.contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços

Não aplicável à Companhia.

iv.contratos de construção não terminada

Não aplicável à Companhia.

v.contratos de recebimentos futuros de financiamentos

Não aplicável à Companhia. Nos três últimos exercícios sociais e no exercício social corrente, a Companhia não teve itens fora do balanço que tenham, ou possam vir a ter um efeito relevante em sua condição financeira, receitas ou despesas, resultados operacionais, liquidez, investimentos ou recursos de capital.

b. outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

Não aplicável à Companhia, haja vista que não há itens não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia do último exercício social e nas informações financeiras referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2020.

10.7 - Comentários Sobre Itens Não Evidenciados Nas Demonstrações Financeiras

a. como tais itens alteram ou poderão vir a alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras do emissor

Não aplicável à Companhia. Nos três últimos exercícios sociais e no exercício social corrente, a Companhia não teve itens fora do balanço que tenham, ou possam vir a ter um efeito relevante em sua condição financeira, receitas ou despesas, resultados operacionais, liquidez, investimentos ou recursos de capital.

b. natureza e o propósito da operação

Não aplicável à Companhia.

c. natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor do emissor em decorrência da operação

Não aplicável à Companhia.

10.8 - Plano de Negócios

A principal parte dos investimentos da Companhia é destinada à aquisição de terrenos e fomentação de obras. Os terrenos adquiridos, em sua maioria, são capitalizados em empresas subsidiárias que são utilizadas para gerir o empreendimento projetado. Em 31 de dezembro de 2019 a Companhia detinha um banco de terrenos com potencial de vendas aproximadamente de R\$10,0 bilhões em VGV. Eles se encontram distribuídos na região de abrangência de incorporação da companhia, na cidade de São Paulo e região metropolitana, que compreende cidades como Osasco, Barueri, Jundiaí e Guarulhos, localizados em regiões com demanda específica compatível com produtos desenvolvidos para a incorporação imobiliária do segmento econômico.

a. Investimentos, incluindo:

i. descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento e dos investimentos previstos

Os investimentos realizados acumulados até 30 de junho de 2020 foram de R\$ 442,3 milhões. Os investimentos totalizaram R\$ 359,9 milhões no acumulado do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019; R\$ 174,2 milhões em 31 de dezembro de 2018 e R\$ 88,2 milhões em 31 de dezembro de 2017.

Basicamente, os investimentos foram direcionados para suas empresas que efetuam a incorporação, construção e vendas dos empreendimentos

Os terrenos, em sua maioria, são negociados por meio de permuta financeira, gerando baixa demanda de aporte de recursos para viabilizar tais investimentos. Além disto, a Companhia se utilizará dos resultados gerados por suas empresas coligadas para fazer frente ao desenvolvimento dos projetos.

VGV

VGV Lançados	aproximado em R\$ milhões	
	2016	400
	2017	507
	2018	854
	2019	1.229
	Jan-Jun 2020	372
	Acumulado	3.362

Distribuição do Landbank contratado

Em 30 de junho de 2020 100% do landbank da Companhia estava localizado na Região Metropolitana de São Paulo.

ii. fontes de financiamento dos investimentos

Não obstante as fontes de financiamento da Companhia terem sido suficientes no passado, os impactos do COVID-19 nas suas operações podem justificar, no futuro e caso os diretores da Companhia julguem pertinente, a utilização de outras fontes de financiamento como o mercado de capitais ou contratar financiamentos com instituições financeiras com as quais a Companhia tem relacionamento para financiar eventuais investimentos.

10.8 - Plano de Negócios

Para mais informações sobre a estrutura de capital, vide item 10.1 deste Formulário de Referência.

iii.Desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos

Não há desinvestimentos em andamento ou previstos.

b. Desde que já divulgada, indicar a aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva do emissor

Não há aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente na capacidade produtiva da Companhia.

c. Novos produtos e serviços, indicando:

Não aplicável, considerando que não há pesquisas e projetos em desenvolvimento para novos produtos e serviços já divulgados.

10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

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 paralização 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 acredita 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 n 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;
Disponibilização de álcool gel e lavatórios, com água, sabão e papel toalha, para facilitar a higienização das mãos;

10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

Verificação da temperatura de cada funcionário na entrada e durante o dia, caso necessário (aqueles com estado febril igual ou acima de 37,5°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.

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 em 10/06/2020. Para tal, nossas lojas foram readequadas para receber com segurança clientes e colaboradores, realizando somente atendimentos previamente agendados, com no máximo dois clientes por vez, para evitar aglomeração no local.

Além disso, foi ajustado os espaços para que obedeçam 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% foram instalados 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, e foi redobrado todas as medidas de sanitização de copas, banheiros, maçanetas, mesas de atendimento e trabalho, piso, computadores, telefones e balcões de recepção e simulação. Foi determinado, ainda, que a máscara semifacial é de uso obrigatório durante toda a permanência em nossos espaços.

Vendas e Inadimplência

Nos primeiros três meses de 2020, as vendas brutas de unidades somaram 1.316 apartamentos, 29% superior às 1.020 unidades vendidas no mesmo período do ano de 2019. Em consequência das medidas de distanciamento social e queda da confiança do consumidor a partir do final de março de 2020, as vendas de unidades tiveram uma queda em abril e se recuperaram gradualmente nos meses de maio e junho. Em abril de 2020 as vendas brutas de unidades caíram 34,4% comparado ao mesmo mês do ano anterior. Em maio de 2020 essa queda foi menor, alcançando a marca de menos 26,7%. Já em junho de 2020 com os esforços de vendas digitais e a reabertura parcial dos stands de vendas, o número de unidades vendidas cresceu 57,1% comparado com junho de 2019. No acumulado do semestre as vendas brutas de unidades cresceram 10,5%. Apesar

10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

da queda de vendas no segundo trimestre, a Administração da Companhia manteve as metas de lançamentos e vendas para o ano de 2020.

A Companhia acompanha mensalmente o atraso de pagamentos de seus clientes e verificou-se que nos primeiros seis meses do ano não houve aumento do índice de valor em R\$ (reais) atrasado acima de trinta dias sobre o valor total da carteira devida pelos clientes (no pró-soluto). De janeiro a junho de 2020 o índice mensal de atraso acima de 30 dias foi respectivamente de 10,3%, 10,1%, 9,1%, 8,8%, 8,6% e 7,3%. Na realidade o índice de junho de 2020 foi o mais baixo do ano. 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 dos primeiros seis meses de 2020 foi de aproximadamente R\$ 17,5 milhões.

Ressalta-se que apesar dos índices de distratos sobre vendas terem caído nos últimos três semestres (20% no 1o semestre de 2019; 12% no 2o semestre de 2019; e 11% no 1o semestre de 2020), não é possível afirmar que não haverá impacto nos distratos motivados pelos efeitos da pandemia de Covid 19, uma vez que o prazo médio de distratos é de noventa dias. Ainda é possível haver algum efeito nos distratos nos 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 ABRAINCC, 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.

11.1 - Projeções Divulgadas E Premissas

Nos termos do artigo 20 da Instrução CVM nº 480, de 01 de dezembro de 2009, conforme alterada, a divulgação de projeções e estimativas é facultativa, desde que a administração da Companhia não tenha divulgado projeções ou estimativas de qualquer tipo. Dessa forma, tendo em vista que a Companhia não divulga projeções e estimativas até o momento, optou-se por também não divulgar neste Formulário de Referência projeções ou estimativas de qualquer natureza (inclusive operacionais e financeiras) relacionadas aos seus negócios ou atividades.

11.2 - Acompanhamento E Alterações Das Projeções Divulgadas

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não divulga projeções.

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

a. atribuições do conselho de administração e dos órgãos e comitês permanentes que se reportam ao conselho de administração, indicando:

(i) se possuem regimento interno próprio, informando, em caso positivo, órgão responsável pela aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue esses regimentos, locais na rede mundial de computadores onde esses documentos podem ser consultados

Conselho de Administração

O Conselho de Administração é o órgão de deliberação colegiada da Companhia, tendo como atribuições principais o estabelecimento das políticas gerais de negócios e supervisão da gestão da Diretoria.

O Conselho de Administração possui um regimento interno próprio, o qual foi aprovado em sede de Reunião do Conselho de Administração, datada de 17 de julho de 2020 e está disponível para consulta nos *websites* da CVM (www.cvm.gov.br) e da Companhia (www.planoeflanori.com.br).

De acordo com o artigo 14 do Estatuto Social da Companhia, o Conselho de Administração deve ser composto por, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 7 (sete) membros, acionistas ou não, residentes ou não no Brasil, sendo ao menos 2 (dois) ou 20% (vinte por cento), o que for maior, conselheiros independentes, conforme a definição do Regulamento do Novo Mercado, eleitos pela Assembleia Geral de acionistas e por ela destituíveis a qualquer tempo, com mandato unificado de 1 (um) ano, sendo permitida a reeleição. Atualmente Conselho de Administração da Companhia é composto 6 (seis) membros titulares, sendo 2 (dois) membros independentes.

Conforme artigo 16 do Estatuto Social da Companhia, o Conselho de Administração deverá se reunir, ordinariamente, a cada trimestre, e extraordinariamente, sempre que necessário, mediante convocação pelo Presidente do Conselho de Administração, por meio de notificação escrita, inclusive e-mail, com pelo menos 7 (sete) dias de antecedência.

As reuniões do Conselho de Administração serão instaladas com a presença da maioria dos membros em exercício, e as suas deliberações, inclusive propostas a serem submetidas à Assembleia Geral, serão aprovadas pela maioria dos membros presentes, com voto de qualidade ou desempate do Presidente do Conselho de Administração.

Além das responsabilidades atribuídas ao Conselho de Administração na forma da Lei das Sociedades por Ações, Estatuto Social da Companhia determina cumprir-lhe ainda:

- (a) aumento do capital social da Companhia, dentro do capital autorizado, independentemente de reforma estatutária;
- (b) eleição, substituição ou destituição dos membros da Diretoria;
- (c) atribuição aos Diretores das respectivas funções, atribuições e limites de alçada não especificadas neste Estatuto Social;
- (d) criação e alteração dos comitês de assessoramento, a eleição de seus membros e a aprovação de seus regimentos internos;
- (e) atribuições da área de auditoria interna da Companhia;
- (f) orçamento do comitê de auditoria da Companhia, da área de auditoria interna e de eventuais outros comitês que sejam constituídos;

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

- (g) declaração de dividendos intermediários e intercalares e o pagamento de juros sobre capital próprio;
- (h) aprovação e alteração do plano de negócios, do plano de investimentos ou do orçamento anual da Companhia;
- (i) individualização da remuneração dos membros do Conselho de Administração, de seus comitês de assessoramento e da Diretoria da Companhia, incluindo as respectivas metas e remuneração variável para cada exercício social, observado o limite da remuneração global anual fixada pela Assembleia Geral;
- (j) emissão de (i) debêntures não conversíveis em ações, *commercial papers*, notas promissórias, *bonds, notes*; (ii) debêntures conversíveis em ações, dentro do limite do capital autorizado; e (iii) bônus de subscrição, dentro do limite do capital autorizado;
- (k) aquisição de ações de emissão da Companhia para permanência em tesouraria, cancelamento ou posterior alienação, observadas as disposições legais aplicáveis;
- (l) admissão de valores mobiliários de emissão da Companhia em quaisquer mercados e ofertas de valores mobiliários de sua emissão a serem realizadas pela própria Companhia, dentro do limite do capital autorizado;
- (m) contratação da instituição depositária prestadora dos serviços de ações escriturais;
- (n) resolução dos casos omissos neste Estatuto Social e exercer outras atribuições que a lei, o Regulamento do Novo Mercado ou este Estatuto Social não confirmam a outro órgão da Companhia;
- (o) celebração de qualquer contrato ou assunção de qualquer obrigação pela Companhia (i) cujo valor envolvido supere o montante de R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais); ou (ii) independentemente de valor envolvido, se não diretamente relacionado ao objeto social da Companhia, desde que relacionadas ou complementares a referido objeto social;
- (p) prestação, pela Companhia, de quaisquer garantias reais e/ou fidejussórias em favor de suas subsidiárias ou relacionadas a obrigações da Companhia, cujo valor exceda R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais);
- (q) exceto pelo disposto no item “(p)” acima, transações com partes relacionadas em valor superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais);
- (r) aquisição, cessão e/ou alienação de participação em capital social superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), exceto para a constituição de pessoas jurídicas controladas pela Companhia e que tenham sido constituídas para a implementação de um ou mais projetos imobiliários da Companhia;
- (s) aquisição, alienação ou oneração de bens do ativo permanente da Companhia ou de uma subsidiária, cujo valor individual e/ou conjunto de todas as operações, seja superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais);
- (t) definição e modificação de programas de outorga de ações ou de opção de compra ou subscrição de ações, de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral, a administradores e empregados da Companhia ou de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Companhia, ou a pessoas naturais que lhes

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

prestem serviços, sem direito de preferência para os acionistas, na forma prevista no Estatuto Social, sendo certo que a competência para a aprovação das outorgas poderá ser delegada pelo Conselho de Administração para um comitê do Conselho de Administração, conforme venha a ser permitido pelo plano aprovado pela Assembleia Geral; e

- (u) a fixação (e qualquer alteração posterior) de pagamento de bônus ou prêmio a qualquer empregado, conselheiro, diretor, administrador, sociedade controlada ou acionista da Companhia.

Diretoria

A Diretoria é responsável pela administração dos negócios em geral e pela representação legal em todos os atos necessários ou convenientes associados aos negócios da Companhia, ressalvados os atos que a Lei, o Estatuto Social reservem a competência para o Conselho de Administração e/ou para a Assembleia Geral de acionistas.

De acordo com o artigo 18 do Estatuto Social da Companhia, a Diretoria deve ser composta por, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 8 (oito) Diretores, todos, residentes e domiciliados no país, acionistas ou não, sendo um Diretor Presidente, um Diretor Vice-Presidente, um Diretor Financeiro, um Diretor de Relações com Investidores, um Diretor de Operações Financeiras, um Diretor de Incorporação, um Diretor de Engenharia e os demais sem designação específica, eleitos e destituíveis pelo Conselho de Administração, permitida a cumulação de cargos, mediante deliberação do Conselho de Administração, para mandato unificado de até 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

Nos termos do artigo 19 do Estatuto Social da Companhia, a Diretoria reunir-se-á sempre que convocada pelo Diretor Presidente ou por quaisquer dois Diretores, em conjunto, sempre que assim exigirem os negócios sociais, com antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis, e a reunião somente será instalada com a presença da maioria de seus membros. Será considerada regular a reunião de Diretoria em que todos os Diretores compareçam, independentemente de convocação prévia.

Compete a Diretoria, de forma geral:

- (i) zelar pela observância da lei e do Estatuto Social;
- (ii) zelar pela observância das deliberações tomadas nas Assembleias Gerais e nas reuniões do Conselho de Administração;
- (iii) administrar e conduzir os negócios da Companhia, observadas as diretrizes traçadas pelo Conselho de Administração, bem como a representação geral da Companhia, ativa ou passivamente, judicial ou extrajudicialmente;
- (iv) nomear procuradores, devendo especificar no mandato, os atos e operações que poderão praticar e a duração observado que, no caso de procuração para fins de representação judicial, arbitral e administrativa, poderá ser por prazo indeterminado;
- (v) proceder à alienação de bens do ativo, fazer acordos, contratar, contrair obrigações, celebrar contratos, confessar dívidas, abrir, movimentar e encerrar contas em estabelecimentos bancários ou de crédito, renunciar, transigir, dar e receber quitação conceder ônus reais e prestar garantias, com relação a qualquer direito ou obrigação da Companhia, desde que pertinente às operações sociais, observada alçada de deliberação do Conselho de Administração;

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

- (vi) autorizar a abertura e o encerramento de filiais no País ou no exterior; e
- (vii) emitir e aprovar instruções internas julgadas úteis ou necessárias, observado o disposto neste Estatuto Social e na regulamentação em vigor.

A Diretoria não possui regimento interno próprio.

Conselho Fiscal

Nos termos do artigo 23 do Estatuto Social da Companhia, o Conselho Fiscal da Companhia deve ser composto de 3 (três) membros e respectivos suplentes, todos residentes no Brasil, acionistas ou não, eleitos e destituíveis a qualquer tempo pela Assembleia Geral para mandato de 1 (um) ano, sendo permitida a reeleição, nas condições e com as atribuições previstas em lei.

O Conselho Fiscal não funcionará em caráter permanente e somente será instalado mediante convocação dos acionistas, de acordo com as disposições legais.

O Conselho Fiscal da Companhia ainda não possui um regimento interno específico que normatize as responsabilidades, atribuições e suas regras de funcionamento, uma vez que ainda não foi instalado. A Companhia irá elaborar tal documento quando da sua instalação e primeira reunião.

Comitês de Auditoria Não Estatuário (“Comitê de Auditoria”)

O Comitê de Auditoria é composto por 3 (três) membros, sendo um deles designado como coordenador, todos eleitos e destituíveis pelo Conselho de Administração, sendo que ao menos 1 (um) deles deve ser Conselheiro Independente, conforme definição constante do Regulamento do Novo Mercado, com mandato de 1 ano, sendo permitida a reeleição. Com o advento do termo final do mandato, caso não haja manifestação contrária por parte do Conselho de Administração e/ou pelos membros do Comitê de Auditoria; referidos membros serão considerados como automaticamente reeleitos para um novo mandato de 1 (um) ano.

Compete ao Comitê de Auditoria, dentre outras funções que podem ser atribuídas a este órgão pelo Conselho de Administração ou pela regulamentação aplicável, nos termos do artigo 7 do seu Regimento Interno:

- (i) elaborar relatório trimestral resumido contendo a descrição das atividades do Comitê de Auditoria, o qual deverá ser enviado ao Conselho de Administração;
- (ii) sugerir alterações ao Regimento Interno e regras complementares para o seu funcionamento, submetendo-as à deliberação do Conselho de Administração;
- (iii) opinar na contratação e destituição dos auditores independentes, assim como monitorar a efetividade do trabalho de tais auditores e sua independência, discutindo e avaliando o plano anual de trabalho elaborado, encaminhando-o ao Conselho de Administração para apreciação;
- (iv) garantir que não sejam contratados serviços extra auditoria que possam comprometer a independência dos auditores, conforme legislação e regulamentação aplicáveis;
- (v) garantir o contato e reporte direto da auditoria independente com o Conselho de Administração;

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

- (vi) garantir que as auditorias independentes e seus auditores não exerçam quaisquer funções de administração, nem tomem decisões no nível da administração ou atuem em capacidade equivalente à de um funcionário da Companhia;
- (vii) avaliar as demonstrações financeiras e informações trimestrais da Companhia;
- (viii) manifestar-se sobre o relatório de recomendação de falha dos controles internos da auditoria independente;
- (ix) gerenciar e acompanhar os trabalhos da área de controles internos e da auditoria interna, bem como quanto ao tratamento dado às denúncias de fraudes e/ou irregularidades recebidas pelo canal de denúncia, garantindo a proteção, o anonimato e a não-retaliação dos eventuais denunciantes;
- (x) avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia;
- (xi) avaliar, monitorar e fazer recomendação ao Conselho de Administração quanto à correção ou ao aprimoramento das políticas internas da Companhia relacionadas à elaboração e à auditoria das demonstrações financeiras e informações trimestrais e verificar o cumprimento de suas recomendações;
- (xii) avaliar a efetividade e suficiência dos sistemas de controles e gerenciamento de riscos legais, abrangendo o contencioso cível, tributário, trabalhista, dentre outros;
- (xiii) apreciar os relatórios emitidos por órgãos reguladores sobre a Companhia que tenham relação com o escopo do Comitê de Auditoria;
- (xiv) opinar sobre as propostas da administração a serem submetidas à assembleia geral da Companhia, quando relativas à modificação do capital social, orçamento de capital, distribuição de dividendos, transformação, incorporação, fusão ou cisão;
- (xv) aprovar anualmente um cronograma de atividades para o exercício social correspondente, sendo certo que esse cronograma poderá ser revisto ao longo do ano por deliberação do próprio Comitê de Auditoria; e
- (xvi) reunir-se com os demais comitês da Companhia, com a Diretoria e com o Conselho de Administração, para discutir políticas, práticas e procedimentos identificados no âmbito das suas respectivas competências.

A Companhia deve divulgar, anualmente, dentro das demonstrações financeiras, relatório resumido do Comitê de Auditoria contemplando as reuniões realizadas e os principais assuntos discutidos, e destacando as recomendações feitas pelo Comitê de Auditoria ao Conselho de Administração.

De acordo com o regimento interno, o Comitê de Auditoria reunir-se-á (i) ao menos uma vez por trimestre, em caráter ordinário e (ii) em reuniões especiais, sempre que necessário. As reuniões do Comitê de Auditoria serão convocadas pelo Presidente do Conselho de Administração, pelo Coordenador do Comitê ou pela maioria de seus membros, mediante comunicado escrito entregue, inclusive por e-mail, com antecedência mínima de 7 (sete) dias, no qual deverá constar a ordem do dia, a data, a hora e o local da reunião.

O Comitê de Auditoria possui um regimento interno próprio, o qual foi aprovado em sede de Reunião do Conselho de Administração, datada de 17, de julho de 2020, e está disponível para consulta nos *websites* da CVM (www.cvm.gov.br) e da Companhia (www.planoeflanori.com.br).

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

Conforme o Regime Interno do Comitê de Auditoria, todos os membros do Comitê de Auditoria têm os seguintes deveres:

- (i) dedicar o tempo necessário para atuação no Comitê de Auditoria;
- (ii) executar suas atividades com diligência e lealdade, mantendo sigilo sobre toda e qualquer informação da Companhia a que tiver acesso em razão do exercício do cargo, bem como exigir o mesmo tratamento sigiloso dos profissionais que lhe prestem assessoria, utilizando-a somente para o exercício de suas funções;
- (iii) zelar pela adoção das boas práticas de governança corporativa pela Companhia;
e
- (iv) aderir formalmente ao Código de Conduta da Companhia.

Além disso, é vedado aos membros do Comitê de Auditoria:

- (i) receber qualquer vantagem indevida ou desproporcional, em razão do exercício do cargo;
- (ii) usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para a Companhia, as oportunidades comerciais e de investimento de que tenha conhecimento em razão do exercício de seu cargo;
- (iii) omitir-se no exercício ou proteção de direitos da Companhia ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse da Companhia;
- (iv) adquirir, para revender com lucro, bem ou direito que sabe necessário à Companhia ou que esta tenha a intenção de adquirir;
- (v) valer-se de informação privilegiada para obter vantagem para si ou para outrem; e
- (vi) participar direta ou indiretamente da administração de sociedades concorrentes da Companhia ou de suas controladas.

Os membros do Comitê de Auditoria farão jus à uma remuneração, cabendo ao Conselho de Administração, em reunião, fixar a respectiva remuneração individual.

A remuneração do Comitê de Auditoria deverá obedecer a Política de Remuneração da Companhia.

Área de Governança, Riscos e *Compliance*

A Companhia está estruturando a criação da área de Governança, Riscos e *Compliance* para que possa auxiliar a Diretoria na implementação de medidas mitigatórias dos riscos aos quais a Companhia está exposta, bem como na análise da conjuntura econômica brasileira e mundial e seus potenciais reflexos na posição financeira da Companhia. Além disso, juntamente com a administração da Companhia, esta área será responsável por analisar constantemente os riscos aos quais a Companhia está exposta e que possam afetar seus negócios, situação financeira e os resultados das suas operações de forma adversa, monitorando mudanças no cenário macroeconômico e setorial que possam influenciar suas atividades.

A área deverá reportar-se diretamente aos membros da Diretoria e indiretamente ao Comitê de

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

Auditoria, sempre que solicitado pelo órgão. Além disso, será responsável pela disseminação da cultura de governança, riscos e *compliance* entre os colaboradores da Companhia.

A Área de Governança, Riscos e Compliance não irá possuir um regimento interno.

(ii) se o emissor possui comitê de auditoria estatutário, informando, caso positivo, suas principais atribuições, forma de funcionamento e se o mesmo atende aos requisitos da regulamentação emitida pela CVM a respeito do assunto

A Companhia possui um Comitê de Auditoria não estatutário e suas principais atribuições e forma de funcionamento estão descritas no item “a”, subitem “(i)” acima. O Comitê de Auditoria não estatutário atende aos requisitos da regulamentação aplicável editada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Regulamento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

(iii) de que forma o conselho de administração avalia o trabalho da auditoria independente, indicando se o emissor possui uma política de contratação de serviços de extra-auditoria com o auditor independente, e informando o órgão responsável pela aprovação da política, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

Apesar de a Companhia não possuir uma política de contratação de serviços de extra-auditoria com o auditor independente, é de responsabilidade do Conselho de Administração avaliar o trabalho da auditoria independente. Para fins dessa avaliação, o Conselho de Administração conta com a ajuda do Comitê de Auditoria, o qual compete avaliar o desempenho dos auditores independentes e fazer recomendações ao Conselho de Administração para nomear, renomear ou solicitar a sua destituição, bem como revisar as políticas para prestações de serviços efetuados por seus auditores independentes.

b. em relação aos membros da diretoria estatutária, suas atribuições e poderes individuais, indicando se a diretoria possui regimento interno próprio, e informando, em caso positivo, órgão responsável pela aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue o regimento, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

Com relação às atribuições individuais dos Diretores da Companhia, o Estatuto Social da Companhia assim determina:

Diretor Presidente

- (i) convocar e presidir as reuniões da Diretoria;
- (ii) administrar o dia-a-dia e os negócios da Companhia, incluindo a implementação das diretrizes e a execução das decisões tomadas em Assembleia Geral e nas Reuniões do Conselho de Administração;
- (iii) administrar e supervisionar os negócios da Companhia em geral; e
- (iv) emitir e aprovar regras internas que entenda necessárias.

Diretor Vice-Presidente

- (i) auxiliar o Diretor Presidente na coordenação da ação dos demais Diretores da Companhia;

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

(ii) auxiliar o Diretor Presidente na direção da execução das atividades relacionadas com o planejamento geral da Companhia; e

(iii) substituir o Diretor Presidente apenas em caso de vacância, observado o disposto no artigo 13, §2º do Estatuto Social.

Diretor Financeiro

- (i) planejar, coordenar, organizar, supervisionar e dirigir as atividades relativas às operações de natureza financeira, contábil, fiscal e tributária da Companhia;
- (ii) gerir as finanças da Companhia;
- (iii) elaborar e revisar informações trimestrais, demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras da Companhia, bem como o relatório anual da administração da Companhia;
- (iv) definir e planejar a estratégia de financiamento de curto e longo prazos da Companhia, e seus instrumentos e política de investimento dos recursos;
- (v) controlar o cumprimento dos compromissos financeiros no que se refere aos requisitos legais, administrativos, orçamentários, fiscais e contratuais das operações, interagindo com os departamentos da Companhia e com as partes envolvidas;
- (vi) coordenar procedimentos de auditoria, controles patrimoniais, controles internos e gerenciais da Companhia;
- (vii) elaborar relatórios de natureza financeira e prestar informações relativas à sua área de competência aos órgãos da Companhia;
- (viii) orientar a Companhia na tomada de decisões que envolvam riscos de natureza financeira;
- (ix) propor as metas para o desempenho e os resultados das diversas áreas da Companhia, o orçamento da Companhia e acompanhar seus resultados; e
- (x) coordenar a avaliação e implementação de oportunidades de investimento e operações, incluindo financiamentos, sempre no interesse da Companhia.

Diretor de Relações com Investidores

- (i) representar isoladamente a Companhia perante os órgãos de controle e demais instituições que atuam no mercado de capitais (incluindo CVM, Banco Central do Brasil, B3, instituição escrituradora das ações de emissão da Companhia, entidades administradoras de mercados de balcão organizados), competindo-lhe prestar informações aos investidores, à CVM, ao Banco Central do Brasil, às bolsas de valores e mercados de balcão em que a Companhia tenha valores mobiliários de sua emissão admitidos à negociação, bem como demais órgãos relacionados às atividades desenvolvidas no mercado de capitais, conforme legislação aplicável, no Brasil e no exterior;
- (ii) representar a Companhia perante o público investidor prestando as informações necessárias;

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

- (iii) monitorar o cumprimento das obrigações dispostas no Estatuto Social pelos acionistas da Companhia e reportar à Assembleia Geral e ao Conselho de Administração, quando solicitado, suas conclusões, relatórios e diligências;
- (iv) tomar providências para manter atualizado o registro de companhia aberta perante a CVM; e
- (v) reportar ao Diretor Presidente qualquer situação relativa às questões referentes a relações com investidores da Companhia.

Diretor de Operações Financeiras

- (i) coordenar as áreas financeiras, incluindo repasses, crédito e cobrança;
- (ii) coordenar a obtenção de recurso perante instituições financeiras para financiamento da Companhia e de seus empreendimentos; e
- (iii) responder pelas operações financeiras da Companhia, incluindo relações com autoridades, órgãos do governo e instituições financeiras.

Diretor de Incorporação

- (i) coordenar a execução e aprovação dos projetos de cada empreendimento;
- (ii) determinar as condições de comercialização e financiamento dos produtos;
- (iii) auxiliar na prospecção de terrenos, no que tange a avaliação da demanda por segmento e região geográfica; e
- (iv) substituir o Diretor Presidente em caso de ausência ou afastamento temporário deste, hipótese em que lhe incumbirá as funções, atribuições e poderes àquele cometidos pelo Conselho de Administração.

Diretor de Engenharia

- (i) elaboração do orçamento preliminar dos empreendimentos;
- (ii) supervisionar elaboração de cronograma de obras;
- (iii) coordenar a execução das obras; e
- (iv) reportar ao Diretor Presidente qualquer problema com andamento das obras.

A Diretoria não possui regimento interno próprio.

- c. data de instalação do conselho fiscal, se este não for permanente, informando se possui regimento interno próprio, e indicando, em caso positivo, data da sua aprovação pelo conselho fiscal e, caso o emissor divulgue o regimento, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado**

A Companhia não possui conselho fiscal de funcionamento permanente e o Conselho Fiscal não se encontra instalado.

- d. se há mecanismos de avaliação de desempenho do conselho de administração e de cada órgão ou comitê que se reporta ao conselho de administração,**

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

informando, em caso positivo:

A Companhia possui mecanismos formais de avaliação dos membros do Conselho de Administração, da Diretoria, do Conselho Fiscal ou do Comitê a qual foi aprovada em sede de reunião do Conselho de Administração, datada de 17, de julho de 2020 e está disponível na página da Companhia na rede mundial de computadores: www.planoeflanori.com.br.

A Companhia entende que avaliação dos altos membros de sua administração é etapa fundamental à integração e alinhamento estratégico de seus componentes, permitindo o aprimoramento de processos decisórios-chave e a proteção de investimentos realizados pelos seus acionistas.

(i) a periodicidade da avaliação e sua abrangência, indicando se a avaliação é feita somente em relação ao órgão ou se inclui também a avaliação individual de seus membros

A avaliação de desempenho dos integrantes dos Órgãos Administrativos deverá ser conduzida (a) pelo departamento de Recursos Humanos da Companhia; e/ou (b) por consultoria externa independente contratada pelo Diretor Presidente da Companhia (“Consultor Externo”), com renomada expertise na condução de processos de avaliação de desempenho.

O processo de avaliação de desempenho deverá ser realizado anualmente, preferencialmente no mês de novembro. O Consultor Externo deverá proceder com a avaliação por (a) Órgão Administrativo; e/ou (b) por integrante, de modo individual, a exclusivo critério da Companhia.

(ii) metodologia adotada e os principais critérios utilizados na avaliação

Cada integrante dos Órgãos Administrativos deverá, individualmente, atender a entrevistas e/ou responder formulários, para obtenção de dados qualitativos referentes aos Órgãos Administrativos e respectivos integrantes, sendo abordado, dentre outros tópicos:

- (i) a qualidade da comunicação entre próprios integrantes dos Órgãos Administrativos, bem como em relação aos acionistas da Companhia;
- (ii) a qualidade e suficiência das informações prestadas entre os Órgãos Administrativos em processos decisórios;
- (iii) a isenção e independência no desempenho de trabalhos pelos Órgãos Administrativos;
- (iv) o alinhamento dos integrantes dos Órgãos Administrativos com a cultura e princípios corporativos da Companhia;
- (v) a composição técnica dos Órgãos Administrativos;
- (vi) o comprometimento dos integrantes dos Órgãos de Administração para com os objetivos da Companhia;
- (vii) o comprometimento dos integrantes dos Órgãos de Administração com criação de valor para os acionistas da Companhia;
- (viii) a adequação do número de membros de cada Órgão de Administração; e
- (ix) a delegação de competências entre os Órgãos de Administração.

O Consultor Externo deverá também obter dados quantitativos acerca da atuação dos Órgãos de Administração, referentes, dentre outros tópicos, à participação dos respectivos integrantes,

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

diversidade de gênero e idade, formação acadêmica e profissional, atuação em outras sociedades do mesmo grupo econômico ou concorrente.

(iii) como os resultados da avaliação são utilizados pelo emissor para aprimorar o funcionamento deste órgão

O Consultor Externo ou o departamento de Recursos Humanos da Companhia, conforme aplicável, deverá elaborar Relatório de *Feedback*, a ser apresentado aos integrantes dos Órgãos Administrativos, resguardada a confidencialidade das informações prestadas por seus participantes.

O Relatório de *Feedback* deverá indicar: (a) sempre que possível, dados comparativos em relação às avaliações anteriores; e (b) proposições para aprimoramento dos trabalhos desempenhados pelos integrantes dos Órgãos Administrativos, de modo individual e colegiado.

(iv) se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos

A Companhia não contratou serviço de consultoria ou assessoria externos.

12.2 - Regras, Políticas E Práticas Relativas às Assembleias Gerais

a. Prazos de convocação

Nos termos da Lei das Sociedades por Ações, todas as assembleias gerais devem ser convocadas mediante 3 (três) publicações no Diário Oficial do Estado em que esteja situada a sede da Companhia, ou seja, no Estado de São Paulo, e em outro jornal de grande circulação, o qual, no caso da Companhia é o jornal “O Dia”.

Conforme o Parágrafo 1º do Artigo 10º do Estatuto Social da Companhia, a primeira convocação deve ser feita no mínimo 15 (quinze) dias antes da realização da assembleia geral, contado o prazo da primeira publicação do anúncio de convocação, e a segunda convocação deve ser feita com 8 (oito) dias corridos de antecedência antes da assembleia geral. A instalação das assembleias gerais deverá ocorrer de acordo com o previsto na Lei das Sociedades por Ações, e presididas pelo Presidente do Conselho de Administração ou, na ausência deste, pelo Vice-Presidente ou, na sua ausência, por qualquer outro membro do Conselho de Administração ou, ainda, na ausência destes, por qualquer membro da Diretoria da Companhia escolhido pela assembleia geral dentre os acionistas presentes.

A CVM poderá, todavia, a pedido de qualquer acionista e ouvida a Companhia, em determinadas circunstâncias, requerer que a primeira convocação para as assembleias gerais da Companhia seja feita em até 30 (trinta) dias antes da realização da respectiva assembleia geral.

As assembleias gerais da Companhia poderão ainda ser convocadas pelos acionistas da Companhia, conforme disposto no artigo 123, parágrafo único, alíneas “b”, “c” e “d”, e artigo 150 da Lei das Sociedades por Ações.

b. Competências

Compete exclusivamente aos acionistas, em sede de assembleia geral ordinária: (i) tomar as contas dos administradores, examinar, discutir e votar sobre as demonstrações financeiras; (ii) deliberar sobre a destinação do lucro líquido do exercício e distribuição de dividendos; (iii) eleger e destituir os membros do Conselho de Administração; e (iv) eleger e destituir os membros do Conselho Fiscal, se instalado.

Sem prejuízo das matérias previstas na lei, o Artigo 12º do Estatuto social prevê que compete aos acionistas a aprovação em assembleia geral as seguintes matérias: (i) atribuir bonificações em ações e decidir sobre eventuais grupamentos e desdobramentos de ações; (ii) aprovar ou alterar planos de outorga de ações ou de opção de compra ou subscrição de ações aos seus administradores, empregados e pessoas naturais prestadoras de serviço, assim como aos administradores, empregados e pessoas naturais prestadoras de serviços de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Companhia; (iii) eleger ou destituir o liquidante, bem como o Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação; (iv) fixar o limite da remuneração global anual dos membros do Conselho de Administração, da Diretoria e do Conselho Fiscal, caso instalado, da Companhia; (v) deliberar sobre qualquer matéria que lhe seja submetida pelo Conselho de Administração; e (vi) deliberar sobre a política de distribuição de dividendos.

Os acionistas da Companhia poderão, ainda, nas assembleias gerais regularmente instaladas e convocadas, deliberar sobre qualquer matéria relativa ao objeto social da Companhia e tomar todas as decisões que julgarem convenientes aos interesses da Companhia, desde que tais matérias constem da ordem do dia do instrumento convocatório da respectiva assembleia geral.

c. Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia

12.2 - Regras, Políticas E Práticas Relativas às Assembleias Gerais

geral estarão à disposição dos acionistas para análise

Os documentos referentes às assembleias podem ser encontrados no seguinte endereço eletrônico: www.planoeplanori.com.br.

Alternativamente, os documentos podem ser encontrados na sede social da Companhia na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Samuel Morse, nº 74, conjunto 132, parte, Brooklin, CEP 04576-060.

d. Identificação e administração de conflitos de interesses

De acordo com a Política de Transações com Partes Relacionadas, aprovada em Reunião do Conselho de Administração realizada em 21 de agosto de 2020, a manifestação da situação de conflito de interesses e a subsequente abstenção deverão constar da ata da Assembleia Geral na qual foi suscitado o conflito.

A Diretoria será responsável por identificar as partes relacionadas e por classificar as operações como transações com partes relacionadas. Essa avaliação deverá ser feita com relação a toda e qualquer operação a ser celebrada ou procuração a ser outorgada pela Companhia, utilizando os critérios estabelecidos nesta Política e no Pronunciamento Técnico para fins de identificação e classificação de partes relacionadas.

Caso a Diretoria entenda tratar-se de transação com partes relacionadas, deverá (i) se tal transação estiver dentro da competência de aprovação do Conselho de Administração, assinar a documentação pertinente apenas após ter a aprovação do Conselho de Administração; ou (ii) se tal transação não estiver dentro da competência de aprovação do Conselho de Administração, a Diretoria poderá celebrar a documentação competente, observados os termos da presente Política e do Estatuto Social, caso entenda que a transação em análise se encontra em condições de mercado.

Os acionistas da Companhia poderão encaminhar à Diretoria de Relações com Investidores, a qualquer tempo, inclusive após a realização de assembleias gerais, arguição de impedimento de voto em conflito de interesses ou de benefício particular, nos termos do artigo 115 da Lei das Sociedades por Ações, relacionadas a matérias submetidas a assembleias gerais. Caso a arguição de impedimento de voto tenha sido encaminhada por acionista da Companhia com até 8 (oito) dias de antecedência para a data de realização, em primeira convocação, da assembleia geral, o departamento jurídico da Companhia deverá elaborar relatório a ser apresentado ao presidente da assembleia geral, indicando o seu entendimento sobre a matéria.

Caberá ao presidente da mesa da assembleia geral decidir, no curso da própria assembleia, pelo impedimento do acionista em suposto conflito de interesses ou em situação de benefício particular, sem prejuízo da posterior submissão da matéria à CVM, seja pelo acionista reclamante, pelo acionista eventualmente impedido, ou pela Companhia.

São hipóteses de impedimento de voto em razão de conflito de interesses do acionista àquelas (i) relativas a aprovação de laudo de avaliação de bens com os quais concorrer para a formação do capital social; (ii) relativas a aprovação de suas próprias contas como administrador; (iii) que possam beneficiá-lo de modo particular; (iv) que seu interesse seja conflitante com o da Companhia.

e. Solicitação de procurações pela administração para o exercício do direito de voto

Até a data deste Formulário de Referência a administração não possui regras específicas, política ou prática para solicitação de procuração pública para o exercício do direito de voto em

12.2 - Regras, Políticas E Práticas Relativas às Assembleias Gerais

assembleias gerais da Companhia e, portanto, observa o disposto no artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações e na Instrução da CVM nº 481, de 17 de dezembro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 481”).

f. Formalidades necessárias para aceitação de procurações outorgadas por acionistas, indicando se o emissor exige ou dispensa reconhecimento de firma, notariação, consularização e tradução juramentada e se o emissor admite procurações outorgadas por acionistas por meio eletrônico

Nos termos da Lei das Sociedades por Ações e, o acionista pode ser representado na assembleia geral por procurador constituído há menos de um ano, que seja acionista, administrador da Companhia ou advogado; na companhia aberta, como é o caso da Companhia, o procurador pode, ainda, ser instituição financeira, cabendo ao administrador de fundos de investimento representar os condôminos.

Atualmente, são admitidas procurações outorgadas por acionistas por meio eletrônico, desde que apresentadas com até 2 (dois) dias de antecedência da data da respectiva Assembleia Geral e que o documento original do referido instrumento seja exibido à Companhia até o momento da abertura dos trabalhos da respectiva Assembleia Geral.

Os acionistas podem ser representados nas assembleias gerais por procurador, nos termos do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações, desde que o procurador esteja com seu documento de identidade e os seguintes documentos comprovando a validade de sua procuração (para documentos produzidos no exterior, será necessária a apresentação da respectiva tradução juramentada para língua portuguesa e a Companhia não exigirá o reconhecimento de firma e/ou a sua notariação / consularização / apostilamento):

a) Pessoas Jurídicas – cópia do contrato/estatuto social da pessoa jurídica representada, comprovante de eleição dos administradores e a correspondente procuração.

b) Pessoas Físicas – a procuração.

De modo a facilitar os trabalhos, os acionistas representados por procuradores devem enviar, com até 2 (dois) dias de antecedência da data das respectivas assembleias gerais, cópia dos documentos acima elencados por e-mail à Companhia.

g. Formalidades necessárias para aceitação do boletim de voto a distância, quando enviados diretamente à companhia, indicando se o emissor exige ou dispensa reconhecimento de firma, notariação e consularização

Nos termos da Instrução CVM 481, a Companhia possibilita a participação à distância em assembleias gerais por meio do boletim de voto à distância (“Boletim de Voto”). Para participar por meio dessa modalidade, os acionistas da Companhia deverão preencher os campos próprios, assinar o Boletim de Voto e enviá-lo, alternativamente, para: (i) o agente escriturador das ações de emissão da Companhia (“Agente Escriturador”); (ii) o agente de custódia responsável pela custódia das ações de emissão da Companhia de sua titularidade (“Agente de Custódia”), desde que ele esteja apto a receber o Boletim de Voto nos termos da Instrução CVM 481; ou (iii) a Companhia, diretamente.

É recomendado aos acionistas que verifiquem junto ao respectivo Agente Escriturador ou Agente de Custódia como e se este serviço é prestado, bem como seus custos e procedimentos.

Ainda, nos termos da Instrução CVM 481, os acionistas que assim desejarem, também poderão encaminhar o Boletim de Voto diretamente para a Companhia, e, neste caso, devem observar as regras a seguir:

12.2 - Regras, Políticas E Práticas Relativas às Assembleias Gerais

(i) o Boletim de Voto somente será recebido quando enviado fisicamente, por via postal, endereçado ao Departamento de Relações com Investidores da Companhia, localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Samuel Morse, nº 74, conjunto 132, Brooklin, CEP 04576-060, ou quando enviado por e-mail, para o seguinte endereço eletrônico: ri@planoaplano.com.br devendo os originais, neste último caso, serem encaminhados à Companhia antes da data prevista para realização da assembleia geral.

(ii) o Boletim de Voto deverá conter local, data e assinatura do acionista solicitante. Caso o acionista seja considerado uma pessoa jurídica nos termos da legislação brasileira, a assinatura deverá ser de seus representantes legais, ou procuradores com poderes para prática deste tipo de ato.

(iii) o Boletim de Voto encaminhado diretamente à Companhia deverá estar acompanhado da documentação que comprove a qualidade de acionista ou de representante legal do acionista signatário, observados, portanto, os requisitos e formalidades indicados no edital de convocação da assembleia geral.

O Boletim de Voto que estiver desacompanhado da documentação necessária à comprovação da condição de acionista, ou à comprovação de sua representação não será considerado válido, e, em consequência, não será processado pela Companhia, podendo, contudo, ser corrigido e reenviado pelo acionista à Companhia, observados os prazos e procedimentos estabelecidos na Instrução CVM 481.

Segundo o Art. 21-B da Instrução CVM 481, o Boletim de Voto será recebido até 7 (sete) dias antes da assembleia geral. Os Boletins de Voto recebidos após a data estabelecida serão desconsiderados pela Companhia. Nos termos do Art. 21-U da Instrução CVM 481, a Companhia comunicará ao acionista, em até 3 (três) dias do recebimento do Boletim de Voto, se os documentos recebidos são suficientes ou não para que o voto seja considerado válido. Não serão exigidos reconhecimento de firma, motorização, consularização ou apostilamento.

No que se refere as formalidades necessárias para aceitação do referido boletim, serão exigidos: (i) via original do Boletim de Voto; e (ii) cópia autenticada dos seguintes documentos (dispensada autenticação para aqueles disponíveis no website da CVM):

Pessoa Física

- Documento de identidade com foto do acionista ou de seu representante legal: RG, RNE, CNH, passaporte e carteira de registro profissional.

Pessoa Jurídica e Fundos de Investimento

- Documento de identidade com foto do acionista ou de seu representante legal: RG, RNE, CNH, passaporte e carteira de registro profissional.

- Contrato Social ou Estatuto Social consolidado e atualizado.

- Documento que comprove os poderes de representação.

- No caso dos fundos de investimento, regulamento consolidado e atualizado do fundo.

h. Se a Companhia disponibiliza sistema eletrônico de recebimento do boletim de voto a distância ou de participação a distância

A Companhia não disponibiliza sistema eletrônico de recebimento do boletim de voto à distância

12.2 - Regras, Políticas E Práticas Relativas às Assembleias Gerais

ou de participação a distância.

i. Instruções para que acionista ou grupo de acionistas inclua propostas de deliberação, chapas ou candidatos a membros do conselho de administração e do conselho fiscal no boletim de voto a distância

Nos termos do Art. 21-L da Instrução CVM 481, caso o acionista ou o grupo de acionistas queira incluir propostas de deliberação, chapas ou candidatos a membros do Conselho de Administração ou do Conselho Fiscal no Boletim de Voto, será necessária a apresentação destas propostas por meio de correspondência enviada à sede da Companhia, localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Samuel Morse, nº 74, conjunto 132, Brooklin, CEP 04576-060, aos cuidados da Departamento de Relações com Investidores, juntamente com os documentos pertinentes à proposta (incluindo as informações mencionadas no Art. 21-M, da Instrução CVM 481), ou ao meio do endereço eletrônico: ri@planoaplano.com.br nos prazos e na forma estabelecidos pela regulamentação vigente.

j. Se a companhia disponibiliza fóruns e páginas na rede mundial de computadores destinados a receber e compartilhar comentários dos acionistas sobre as pautas das assembleias

A Companhia não dispõe de fóruns e páginas na *internet* destinados a receber comentários dos acionistas sobre as pautas das assembleias.

k. Outras informações necessárias à participação a distância e ao exercício do direito de voto a distância

Excepcionalmente para as Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias da Companhia, realizadas no exercício social de 2020, considerando a crise devido à decretação de pandemia do Coronavírus (COVID-19), a Companhia utilizará as prerrogativas da Instrução CVM nº 561, de 07 de abril de 2015 e da Instrução da CVM nº 622, de 17 de abril de 2020, que alteraram a Instrução CVM 481, para viabilizar o processo de voto a distância, podendo, a critério da Administração, nos termos do art. 1º, parágrafo 4º, da Instrução CVM 481, promover suas assembleias de modo parcial ou exclusivamente digital. Nestas hipóteses, a Companhia divulgará nos documentos de convocação das assembleias as regras e os procedimentos sobre como os acionistas podem participar e votar a distância, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos acionistas, e se a assembleia será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

12.3 - Regras, Políticas E Práticas Relativas ao Conselho de Administração

a. Número de reuniões realizadas no último exercício social, discriminando entre número de reuniões ordinárias e extraordinárias

A Companhia era uma sociedade limitada até junho de 2020 e, portanto, não realizou reunião do conselho de administração no último exercício social.

Conforme o Estatuto Social da Companhia, o Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, a cada trimestre e, extraordinariamente, sempre que necessário para as atividades sociais.

b. Se existirem, as disposições do acordo de acionistas que estabeleçam restrição ou vinculação ao exercício do direito de voto de membros do conselho

Os acionistas controladores (“Acionistas”) e a Companhia, a última na qualidade de interveniente anuente, celebraram em 17 de julho de 2020, acordo de acionistas (“Acordo de Acionistas”). O Acordo de Acionistas regula, dentre outras matérias, o exercício do direito de voto dos representantes dos Acionistas no Conselho de Administração da Companhia sempre de forma conjunta, como um bloco.

Previamente a qualquer reunião do Conselho de Administração da Companhia, independentemente das matérias objeto da respectiva ordem do dia, os Acionistas reunir-se-ão para discutir e determinar a orientação ou posicionamento a ser adotado, conforme o caso, por todos os Acionistas nas Assembleias Gerais ou por seus representantes na reunião do Conselho de Administração a que tais reuniões prévias antecederem (“Reunião Prévia”).

Por ocasião da realização das Reuniões Prévias, o secretário da respectiva Reunião Prévia lavrará ata contendo o resumo das deliberações tomadas (“Atas das Reuniões Prévias”), as quais serão firmadas pelos participantes, tempestivamente transmitidas pelo secretário a todos os Acionistas e a todos os membros do Conselho de Administração e cujo teor, uma vez aprovada pelos Acionistas, será vinculante para o exercício do voto conjunto de seus representantes nas reuniões do Conselho de Administração. Na Reunião Prévia, os Acionistas poderão apresentar, cada um de acordo com seu interesse, voto, dissidência e/ou protesto por escrito, os quais deverão ser anexados pelo secretário à Ata da Reunião Prévia, aplicando-se subsidiariamente às atas das Reuniões Prévias o disposto no artigo 130, §1º, da Lei das Sociedades por Ações.

Para mais informações sobre disposições do Acordo de Acionistas, vide seção 15.5 deste Formulário de Referência.

c. Regras de identificação e administração de conflitos de interesses

Em Reunião do Conselho de Administração, datada de 21 de agosto de 2020, foi aprovada a Política de Transações com Partes Relacionadas (“Política de Transações com Partes Relacionadas”) que visa a estabelecer regras a fim de assegurar que todas as decisões envolvendo partes relacionadas e outras situações com potencial conflito de interesses sejam tomadas tendo em vista os interesses da Companhia, com plena independência e absoluta transparência, de modo a garantir aos acionistas, aos investidores e outras partes interessadas, que a Companhia se encontre de acordo com as melhores práticas de governança corporativa e demais disposições legais aplicáveis.

A Diretoria será responsável por identificar as partes relacionadas e por classificar as operações como transações com partes relacionadas. Essa avaliação deverá ser feita com relação a toda e qualquer operação a ser celebrada ou procuração a ser outorgada pela Companhia, utilizando os critérios estabelecidos nesta Política e no Pronunciamento Técnico para fins de identificação e classificação de partes relacionadas.

12.3 - Regras, Políticas E Práticas Relativas ao Conselho de Administração

Caso a Diretoria entenda tratar-se de transação com partes relacionadas, deverá (i) se tal transação estiver dentro da competência de aprovação do Conselho de Administração, assinar a documentação pertinente apenas após ter a aprovação do Conselho de Administração; ou (ii) se tal transação não estiver dentro da competência de aprovação do Conselho de Administração, a Diretoria poderá celebrar a documentação competente, observados os termos da presente Política e do Estatuto Social, caso entenda que a transação em análise se encontra em condições de mercado.

Os administradores da Companhia, ao identificarem uma matéria dessa natureza, ou outras que possam representar potenciais conflitos de interesses, devem imediatamente manifestar seu conflito de interesses. Adicionalmente, devem abster-se de votar.

Caso solicitado pelo Presidente do Conselho de Administração ou pelo Diretor Presidente, conforme o caso, os administradores que tenham interesse na operação em questão participarão parcialmente da discussão de forma a explicar seu envolvimento na operação e proporcionar informações adicionais sobre a operação e as partes envolvidas. Neste caso, deverão se ausentar da parte final da discussão, incluindo o processo de votação da matéria.

Caso algum membro do Conselho de Administração ou Diretor Estatutário, que possa ter um potencial ganho privado decorrente de alguma decisão, não manifeste seu conflito de interesses, qualquer outro membro do órgão ao qual pertence que tenha conhecimento da situação, deverá fazê-lo.

Neste caso, a não manifestação voluntária do administrador será considerada uma violação da Política, sendo levada ao Conselho de Administração para avaliação de eventual ação corretiva.

A manifestação da situação de conflito de interesses e a subsequente abstenção deverão constar da ata da reunião.

Os acionistas da Companhia poderão encaminhar à Diretoria de Relações com Investidores, a qualquer tempo, inclusive após a realização de assembleias gerais, arguição de impedimento de voto em conflito de interesses ou de benefício particular, nos termos do artigo 115 da Lei das Sociedades por Ações, relacionadas a matérias submetidas a assembleias gerais. Caso a arguição de impedimento de voto tenha sido encaminhada por acionista da Companhia com até 8 (oito) dias de antecedência para a data de realização, em primeira convocação, da assembleia geral, o departamento jurídico da Companhia deverá elaborar relatório a ser apresentado ao presidente da assembleia geral, indicando o seu entendimento sobre a matéria.

Caberá ao presidente da mesa da assembleia geral decidir, no curso da própria assembleia, pelo impedimento do acionista em suposto conflito de interesses ou em situação de benefício particular, sem prejuízo da posterior submissão da matéria à CVM, seja pelo acionista reclamante, pelo acionista eventualmente impedido, ou pela Companhia.

Para mais informações sobre a Política de Transações com Partes Relacionadas, vide item 16.1 deste Formulário de Referência. A íntegra da Política de Transações com Partes Relacionadas pode ser acessada no site de relações com investidores da Companhia (www.planoeflanori.com.br) e no site da Comissão de Valores Mobiliários (www.cvm.gov.br), na categoria "Política de Transações entre Partes Relacionadas".

Adicionalmente, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, os administradores que também forem acionistas da Companhia não poderão votar nas deliberações de assembleia geral relativas:

- (i) ao laudo de avaliação de bens com que concorrer para a formação do capital social;

12.3 - Regras, Políticas E Práticas Relativas ao Conselho de Administração

- (ii) à aprovação de suas contas como administrador; e
- (iii) quaisquer outras que puderem beneficiá-lo de modo particular, ou em que tiver interesse conflitante com o da Companhia.

d. Se o emissor possui política de indicação e de preenchimento de cargos do conselho de administração formalmente aprovada, informando, em caso positivo:

(i) órgão responsável pela aprovação da política, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

A Companhia possui uma política de indicação e de preenchimento de cargos do Conselho de Administração, dos comitês e da Diretoria (“Política de Indicação”), a qual foi aprovada em sede de Reunião do Conselho de Administração, datada de 17 de julho de 2020, e está disponível na página da Companhia na rede mundial de computadores: www.planoepianori.com.br.

(ii) principais características da política, incluindo regras relativas ao processo de indicação dos membros do conselho de administração, à composição do órgão e à seleção de seus membros

As principais características da Política de Indicação são: a indicação de membros do Conselho de Administração, Comitês e Diretoria deverá refletir e consolidar as estruturas existentes para a proteção dos interesses dos acionistas e do mercado em geral.

O processo de indicação deverá garantir que tais órgãos colegiados sejam compostos por profissionais altamente qualificados, comprometidos e alinhados com a missão, visão e valores éticos da Companhia (integridade, comprometimento, responsabilidade, iniciativa, cooperação, simplicidade e determinação), além de possuírem notável experiência profissional, técnica e acadêmica, compatível com o cargo para o qual estão sendo indicados.

O processo de indicação deverá também considerar a diversidade de gênero, idade, formação acadêmica e experiência profissional, bem como a complementariedade de competências e disponibilidade de tempo para o exercício do cargo, para permitir que a Companhia se beneficie da pluralidade de argumentos e de um processo de tomada de decisão com maior qualidade e segurança.

a) Conselho de Administração

O candidato a membro do Conselho de Administração deve ter reputação ilibada, trajetória profissional reconhecida, conhecimento das melhores práticas de governança corporativa e de legislação societária, não podendo ser eleito, salvo dispensa da Assembleia Geral, aquele que:

- (i) ocupar cargos em sociedades que possam ser consideradas concorrentes da Companhia; ou
- (ii) tiver ou representar interesse conflitantes com a Companhia.

São inelegíveis para os cargos de administração da Companhia as pessoas impedidas por lei especial ou declaradas inabilitadas por ato da CVM ou condenadas por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fê pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos

12.3 - Regras, Políticas E Práticas Relativas ao Conselho de Administração

públicos.

b) Comitês

A indicação de membros para composição dos Comitês deverá ser realizada pelos administradores da Companhia, observado requisitos dispostos na Cláusula 3 da Política de Indicação e as regras gerais e específicas aplicáveis previstas no regimento interno do respectivo Comitê.

A reeleição dos membros dos Comitês deverá levar em consideração o desempenho durante o período, bem como a experiência e a assiduidade nas reuniões durante o mandato anterior.

c) Diretoria

O Conselho de Administração deverá indicar para a compor a Diretoria profissionais que detenham, dentre outras competências, a habilidade de conciliar de modo harmônico os interesses dos acionistas, gestores e colaboradores, pautados pela legalidade, ética, respeito aos valores e à cultura da Companhia e responsabilidade socioambiental.

Na indicação dos Diretores deverão ser observados cumulativamente os seguintes requisitos:

- (i) os processos de sucessão eventualmente em curso na Companhia;
- (ii) boa reputação e aderência estrita a critérios de integridade (*compliance*);
- (iii) experiência em liderança, preferencialmente, no negócio ou em área correlata, incluindo experiência em cargo de direção em empresa de grande porte nacional ou internacional;
- (iv) no caso de candidato interno, as avaliações de desempenho e competências aplicáveis, nos últimos 3 (três) anos;
- (v) desejável fluência no idioma inglês; e
- (vi) desejável especialização ou pós-graduação em área afim, técnica ou de gestão.

A proposta de reeleição de Diretores deverá ser baseada em sua avaliação anual, seu contrato de gestão e seus indicadores de desempenho.

12.4 - Descrição da Cláusula Compromissória Para Resolução de Conflitos Por Meio de Arbitragem

O Estatuto Social da Companhia prevê que a Companhia, seus acionistas, administradores e os membros do Conselho Fiscal são obrigados a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma de seu regulamento, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, na Lei das Sociedades por Ações, no Estatuto Social, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, dos demais regulamentos da B3 e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

Adicionalmente, a posse dos membros do Conselho de Administração, da Diretoria e dos membros do Conselho Fiscal é condicionada à assinatura de termo de posse, que deve contemplar sua sujeição à cláusula compromissória referida no Parágrafo 3º do Artigo 13º e Parágrafo 2º do Artigo 23 do Estatuto Social da Companhia, bem como o atendimento aos requisitos legais aplicáveis.

12.5/6 - Composição E Experiência Profissional da Administração E do Conselho Fiscal

Nome	Data de nascimento		Orgão administração	Data da eleição		Prazo do mandato	Número de Mandatos Consecutivos
	Profissão			Cargo eletivo ocupado	Data de posse		
Outros cargos e funções exercidas no emissor							
Renée Garófalo Silveira	06/10/1978		Pertence apenas à Diretoria	17/07/2020	2 anos	0	
270.832.538-89	Geógrafa		19 - Outros Diretores	17/07/2020	Sim	0.00%	
N/A			Diretora de Incorporação				
Glauco Cesar de Oliveira Santos	12/05/1976		Pertence apenas à Diretoria	17/07/2020	2 anos	0	
260.134.118-16	Engenheiro		19 - Outros Diretores	17/07/2020	Sim	0.00%	
N/A			Diretor de Engenharia				
João Luis Ramos Hopp	05/10/1963		Pertence apenas à Diretoria	17/07/2020	2 anos	0	
082.070.288-90	Engenheiro		12 - Diretor de Relações com Investidores	17/07/2020	Sim	0.00%	
Diretor Financeiro							
Leonardo Araújo	23/05/1963		Pertence apenas à Diretoria	17/07/2020	2 anos	0	
069.660.607-04	Administrador de Empresas		19 - Outros Diretores	17/07/2020	Sim	0.00%	
N/A			Diretor de Operações Financeiras				
Luis Henrique Cals de Beauclair Guimaraes	10/08/1966		Pertence apenas ao Conselho de Administração	17/07/2020	1 ano	0	
902.946.707-00	Estatístico		27 - Conselho de Adm. Independente (Efetivo)	17/07/2020	Sim	100.00%	
N/A							
Efraim Horn	05/06/1980		Pertence apenas ao Conselho de Administração	21/08/2020	1 ano	0	
221.487.098-95	Administrador		21 - Vice Presidente Cons. de Administração	21/08/2020	Sim	100.00%	
N/A							
Miguel Maia Mickelberg	02/11/1984		Pertence apenas ao Conselho de Administração	17/07/2020	1 ano	0	
006.105.080-67	Economista		22 - Conselho de Administração (Efetivo)	17/07/2020	Sim	100.00%	
N/A							
Mônica Pires da Silva	14/07/1964		Pertence apenas ao Conselho de Administração	17/07/2020	1 ano	0	

12.5/6 - Composição E Experiência Profissional da Administração E do Conselho Fiscal

Nome	Data de nascimento		Orgão administração	Data da eleição		Prazo do mandato	Número de Mandatos Consecutivos
	Profissão	Cargo eletivo ocupado		Data de posse	Foi eleito pelo controlador		
Outros cargos e funções exercidas no emissor							
806.150.317-49	Contadora/Advogada		27 - Conselho de Adm. Independente (Efetivo)	17/07/2020	Sim		100.00%
Presidente do Comitê de Auditoria							
Rodrigo Fairbanks von Uhlendorff	16/05/1964		Pertence à Diretoria e ao Conselho de Administração	21/08/2020	2 anos	0	
089.012.428-00	Engenheiro e Administrador de Empresas		33 - Conselheiro(Efetivo) e Dir. Presidente	21/08/2020	Sim	100.00%	
Membro do Conselho de Administração							
Rodrigo Uchoa Luna	29/09/1970		Pertence à Diretoria e ao Conselho de Administração	17/07/2020	2 anos	0	
171.461.938-96	Engenheiro		34 - Conselheiro(Efetivo) e Dir. Vice Pres.	17/07/2020	Sim	100.00%	
Presidente do Conselho de Administração							

Experiência profissional / Critérios de Independência

Renée Garófalo Silveira - 270.832.538-89

Ocupa atualmente o cargo de superintendente da Companhia. Está no grupo há quase 13 anos, dentre estes, 9 anos atuou como head da Filial de Natal, Cyrela Plano&Plano. Operação em Parceria com a Cyrela Brazil Realty, lançando mais de R\$ 1 Bi de VGV. Renée é formada em Geografia pela PUC-SP, Mestre em Arquitetura pela FAU-USP e especialista em Gestão Ambiental e da Qualidade pelo SENAC. Seus 23 anos de atuação profissional tiveram uma trajetória eclética, iniciando com a docência e atuando em empresas de Estudos mercadológicos, onde teve o primeiro contato com mercado imobiliário, onde atua há mais de 17 anos. Com a expertise de Inteligência de Mercado, teve a oportunidade de desenvolver as áreas de inteligência de mercado de empresas como Gafisa e do Grupo Carrefour. Possui ainda formação em Sistemas de Gestão da Qualidade, como Leader Assessor de ISO 14000 e 9000, e formação em Coaching pela SBC Coaching.

Renée Garófalo Silveira declara que, não sofreu, nos últimos 5 anos; (i) qualquer condenação criminal que tenha inabilitado a prática de atividade profissional; (ii) qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas; ou (iii) qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Adicionalmente, a Sra. Renée declara que não é pessoa exposta politicamente conforme definido na regulamentação aplicável e que não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.

Glauco Cesar de Oliveira Santos - 260.134.118-16

Formado em Engenharia pela Universidade Mackenzie é atualmente superintendente de Engenharia da Plano& Plano Desenvolvimento Imobiliários Ltda., onde é responsável pela Engenharia, supervisionando as construções, custos, departamento de qualidade, projetos, suprimentos, planejamento, controle de obras e assistência técnica delas.

Glauco Cesar de Oliveira Santos declara que, não sofreu, nos últimos 5 anos: (i) qualquer condenação criminal que tenha inabilitado a prática de atividade profissional; (ii) qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas; ou (iii) qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Adicionalmente, o Sr. Glauco declara que não é pessoa exposta politicamente conforme definido na regulamentação aplicável e que não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.

João Luis Ramos Hopp - 082.070.288-90

Formado em Engenharia Civil pela Escola de Engenharia da Universidade Mackenzie e pós-graduado em administração de empresas (CEAG) pela Escola de Administração de Empresas da Fundação Getúlio Vargas (EAESP/FGV), fez MBA com concentração em finanças pela EAESP/FGV. Ainda cursou para Conselho de Administração no Instituto Brasileiro de Governança Corporativa (IBGC) e realizou Executive Education – Launching New Ventures na Harvard Business School. Foi Diretor de Produção, Diretor Financeiro e Diretor de Relações com Investidores (sendo 15 anos como CFO e 14 anos acumulando cargo de DR) na Saraiva S.A. Livreros Editores – 1990 a 2014. Em 2017/2018 foi Membro Independente do Conselho de Administração da Saraiva S.A. Livreros Editores e desde fevereiro de 2019 é CFO Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário Ltda. Ainda, é sócio da ReSolution Ambiental e da Ecodescartes Manufatura Reversa, empresas voltadas para a triagem, desmontagem e destinação adequada para reciclagem de resíduos sólidos (eletroeletrônicos, lixo orgânico, garrafas de vidro); da Play Tennis Cabo Verde e da Play Club Locação de Espaços Esportivos e Sócio Participativo da 3Albe Plus, empresa voltada para produção e distribuição de produto destinado à prevenção de transmissão de doenças sexualmente transmissíveis. Nenhuma destas empresas integra o grupo econômico da Companhia. João Luis Ramos Hopp declara que, não sofreu, nos últimos 5 anos: (i) qualquer condenação criminal que tenha inabilitado a prática de atividade profissional; (ii) qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas; ou (iii) qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Adicionalmente, o Sr. João declara que não é pessoa exposta politicamente conforme definido na regulamentação aplicável e que não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.

Leonardo Araújo - 069.660.607-04

Formado em Administração de Empresas, Pós-Graduado em Marketing, possui um MBA em Finanças e Controladoria pelo INPG e uma Especialização em Gestão de Risco de Crédito pela Fundação Getúlio Vargas de São Paulo – FGV. Atualmente está cursando MBA em Finanças, Investimentos e Banking na Pontifícia Universidade Católica – PUC. Atua profissionalmente a mais de 20 anos, tendo passagens por grades empresas nacionais e multinacionais como Banco General Motors do Brasil, onde trabalhou por aproximadamente 8 anos ocupando cargos na área comercial e na área financeira e Construtora Tenda, onde trabalhou por aproximadamente 4 anos e ocupou os cargos de gerente de crédito e gerente de serviços financeiros. Nenhuma destas empresas integra o grupo econômico da Companhia. Possui ainda formações na área de desenvolvimento pessoal, tendo concluído formações em Practitioner de Programação Neurolinguística e Coaching Financeiro – ICF. Atualmente ocupa o cargo de superintendente financeiro no Plano e Plano Desenvolvimento Imobiliário, empresa onde atua a aproximadamente 9 anos, sendo responsável pela gestão de risco e contas a receber, compreendendo as áreas de crédito, cobrança, contas a receber, repasse e captação de recursos.

Leonardo Araújo declara que, não sofreu, nos últimos 5 anos: (i) qualquer condenação criminal que tenha inabilitado a prática de atividade profissional; (ii) qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas; ou (iii) qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Adicionalmente, o Sr. Leonardo declara que não é pessoa exposta politicamente conforme definido na regulamentação aplicável e que não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.

Luis Henrique Cals de Beauclair Guimarães - 902.946.707-00

Luis Henrique Cals de Beauclair Guimarães é o CEO da Raízen desde abril de 2016. Anteriormente, ele foi o CEO da Companhia de Gás de São Paulo (Comgás) de abril de 2013 a dezembro de 2015. Em abril de 2015, simultaneamente, ele se tornou o Diretor de Relações com Investidores da Comgás e membro do Conselho de Administração da Distribuidora de Gás Participações S.A., uma companhia pertencente ao Grupo Cosan. Ele também foi Vice-Presidente Executivo de Vendas da Raízen por 2 anos, como parte do grupo de transição que criou a empresa. Formado em Estatística, Luis possui MBA em Marketing pela Coppead – UFRJ e tem mais de 20 anos de experiência profissional, principalmente na Shell, onde ocupou vários cargos no Brasil, Estados Unidos e Inglaterra.

Luis Henrique Cals de Beauclair Guimarães declara que, não sofreu, nos últimos 5 anos: (i) qualquer condenação criminal que tenha inabilitado a prática de atividade profissional; (ii) qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas; ou (iii) qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Adicionalmente, o Sr. Luis Henrique Cals de Beauclair Guimarães declara que não é pessoa exposta politicamente conforme definido na regulamentação aplicável e que não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.

Luis Henrique Cals de Beauclair Guimarães é membro independente do Conselho de Administração da Companhia e declara que cumpre os requisitos para tal cargo e que não se enquadra em nenhuma situação que implique a perda de sua independência do conselho. nos termos do Regulamento do Novo Mercado e do Regimento Interno do Conselho de Administração, quais sejam: (i) não é acionista controlador direto ou indireto de nossa Companhia; (ii) não tem seu exercício de voto nas reuniões do Conselho de Administração de nossa Companhia vinculado por acordo de acionistas que tenha por objeto matérias relacionadas a nossa Companhia; (iii) não é cônjuge, companheiro ou parente, em linha reta ou colateral, até o segundo grau, de nosso acionista controlador, de administrador de nossa Companhia ou de administrador de nosso acionista controlador; e (iv) não foi empregado ou diretor de nossa Companhia ou de nosso acionista controlador nos últimos três anos.

Efraim Horn - 221.487.098-95

Formado em Administração e Filosofia pela Talmudic University of Florida (TUF), com MBA pela Fundação Armando Alvares Penteado (FAAP), desde 2004 na Cyrela Brazil Realty, acionista da Companhia, atuou nas áreas de Terrenos, Financeiro e esteve a frente das atividades de expansão da companhia para o Norte e o Nordeste. Atualmente, o executivo é co-presidente da Cyrela Brazil Realty responsável pelas Unidades de Negócio de São Paulo, Norte e Nordeste bem como Desenvolvimento Urbano e Terrenos.

O Sr. Efraim declara que, não sofreu, nos últimos 5 anos: (i) qualquer condenação criminal que tenha inabilitado a prática de atividade profissional; (ii) qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas; ou (iii) qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Adicionalmente, o Sr. Efraim declara que não é pessoa exposta politicamente conforme definido na regulamentação aplicável e que não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.

Miguel Maia Mickelberg - 006.105.080-67

Formado em Ciências Econômicas pela UFRGS e possui MBA pelo MIT Sloan School of Management, tendo obtido o Certificate in Finance pela mesma escola. Miguel está desde 2007 na Cyrela Brazil Realty, acionista da Companhia, e exerce o cargo de Diretor Financeiro (CFO) e Diretor de Relações com Investidores. Ele atualmente é responsável pelas áreas de controladoria, planejamento financeiro, contabilidade, tributos, relações com investidores, captação de dívida corporativa, captação de dívida atrelada a projetos e tecnologia da informação. Antes de exercer o cargo de CFO, Miguel foi Controller da Cyrela Brazil Realty. O Sr. Miguel declara que, nos últimos 5 anos: (i) qualquer condenação criminal que tenha inabilitado a prática de atividade profissional; (ii) qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas; ou (iii) qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Adicionalmente, o Sr. Miguel declara que não é pessoa exposta politicamente conforme definido na regulamentação aplicável e que não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.

Mônica Pires da Silva - 806.150.317-49

Profissional com 30 anos de experiência em liderar equipes multinacionais e multifuncionais em finanças, operação de negócios, fusões e aquisições, transformação de estratégia de negócios, recuperação e novas start-ups. Também possui experiência em liderar processos globais e transformação de projetos inovadores, iniciativas de serviços compartilhados, transformação de negócios. Experiência como Diretora de Finanças, Processos e Inovação. Iniciativas líderes de promover a conscientização e o empoderamento dos Diretores sobre os revolucionários processos/tecnologias de inovação. Pioneira no suporte de gerenciamento de infraestrutura Hackathons na IBM Brasil. Experiência de empreendedora - dona da Escola de Cursos Profissionais. Experiência de trabalho em ambientes de tecnologias revolucionárias. Sólida experiência em Finanças, incluindo responsabilidade pelo Planejamento Estratégico e Financeiro, Previsão, Controle Orçamentário, Coordenação de Capex, Preços, Relatórios Gerenciais, Balançete, Receitas e Despesas, Análise de Custos de Produtos/Serviços, Gerenciamento de Postos e Riscos. Experiência em relacionamento, estratégia e incentivos financeiros com Parceiros de negócios. Sólida experiência em Processos de Auditoria, Controles e Compliance, incluindo responsabilidade por implementar a Sarbanes-Oxley na IBM Brasil. Sólida experiência em Estratégia e Operações Comerciais, incluindo responsabilidade por Reengenharia de Processos de Negócios, suporte operacional de vendas, liderança de projeto de equipe de gerenciamento, gerenciamento de fusões e aquisições, análise de casos de negócios de serviços compartilhados e Reengenharia de reestruturação e otimização de finanças, impostos departamentos de operações. Responsabilidade pela análise de fusões e aquisições, coordenação mais de 100 pessoas.

Mônica Pires da Silva declara que, nos últimos 5 anos: (i) qualquer condenação criminal que tenha inabilitado a prática de atividade profissional; (ii) qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas; ou (iii) qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Adicionalmente, a Sra. Mônica Pires da Silva declara que não é pessoa exposta politicamente conforme definido na regulamentação aplicável e que não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.

Mônica Pires da Silva é membro independente do Conselho de Administração da Companhia e declara que cumpre os requisitos para tal cargo e que não se enquadra em nenhuma situação que implique a perda de sua independência do conselho, nos termos do Regulamento do Novo Mercado e do Regimento Interno do Conselho de Administração, quais sejam: (i) não é acionista controladora direta ou indireta de nossa Companhia; (ii) não tem seu exercício de voto nas reuniões do Conselho de Administração de nossa Companhia vinculado por acordo de acionistas que tenha por objeto matérias relacionadas a nossa Companhia; (iii) não é cônjuge, companheira ou parente, em linha reta ou colateral, até o segundo grau, de nosso acionista controlador, de administrador de nossa Companhia ou de nosso acionista controlador; e (iv) não foi empregado ou diretor de nossa Companhia ou de nosso acionista controlador nos últimos três anos.

Rodrigo Fairbanks von Uhlendorff - 089.012.428-00

Formado em Engenharia Civil e Administração de Empresas pela Universidade Mackenzie e Owner President and Management pela Harvard Business School é membro do Sindicato das Indústrias da Construção de São Paulo onde participa do Comitê de Tecnologia, Qualidade e Meio Ambiente e do Conselho Fiscal (SindusCon-SP) e da Comissão de Edificações Uso e Solo (CEUSO). É desde 1987 sócio da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário Ltda, antecessora da Companhia.

Rodrigo Fairbanks von Uhlendorff declara que, nos últimos 5 anos: (i) qualquer condenação criminal que tenha inabilitado a prática de atividade profissional; (ii) qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas; ou (iii) qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Adicionalmente, o Sr. Rodrigo declara que não é pessoa exposta politicamente conforme definido na regulamentação aplicável e que não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.

Rodrigo Uchoa Luna - 171.461.938-96

Formado em Engenharia Civil pela Universidade Mackenzie é sócio fundador da Incorporadora e Construtora Plano&Plano, empresa do grupo econômico da Companhia. Foi ex-presidente da FIABCI-Brasil e atualmente é vice-presidente da Habitação Econômica do Secovi-SP e Diretor da Comissão Consultiva de Produtos Financeiros Imobiliários do Secovi.

Rodrigo Uchoa Luna declara que, nos últimos 5 anos: (i) qualquer condenação criminal que tenha inabilitado a prática de atividade profissional; (ii) qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas; ou (iii) qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Adicionalmente, o Sr. Rodrigo declara que não é pessoa exposta politicamente conforme definido na regulamentação aplicável e que não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
Renée Garófalo Silveira - 270.832.538-89	N/A
Glauco Cesar de Oliveira Santos - 260.134.118-16	N/A

João Luis Ramos Hopp - 082.070.288-90	N/A
Leonardo Araújo - 069.660.607-04	N/A
Luis Henrique Cals de Beauclair Guimaraes - 902.946.707-00	N/A
Efraim Horn - 221.487.098-95	N/A
Miguel Maia Mickelberg - 006.105.080-67	N/A
Mônica Pires da Silva - 806.150.317-49	N/A
Rodrigo Fairbanks von Uhlendorff - 089.012.428-00	N/A
Rodrigo Uchoa Luna - 171.461.938-96	N/A

12.7/8 - Composição Dos Comitês

Nome	Tipo comitê		Tipo de Auditoria	Cargo ocupado	Data de nascimento	Data posse	Prazo mandato
	Descrição outros comitês	Profissão					
Outros cargos/funções exercidas no emissor							
Carlos Antonio Vergara Camas	Comitê de Auditoria	Comitê de Auditoria estatutário	Auditoria Não estatutário	Membro do Comitê (Efetivo)	27/04/1949	17/07/2020	1 ano
000.583.368-00			Administrador de Empresas		17/07/2020	0	100.00%
N/A							
Henrique Hildebrand Garcia	Comitê de Auditoria	Comitê de Auditoria estatutário	Auditoria Não estatutário	Membro do Comitê (Efetivo)	17/08/1977	17/07/2020	1 ano
167.311.438-55			Advogado		17/07/2020	0	100.00%
N/A							
Mônica Pires da Silva	Comitê de Auditoria	Comitê de Auditoria estatutário	Auditoria Não estatutário	Presidente do Comitê	14/07/1964	17/07/2020	1 ano
806.150.317-49			Contadora/Advogada		17/07/2020	0	100.00%
Conselheiro							

Experiência profissional / Critérios de Independência

Carlos Antonio Vergara Camas - 000.583.368-00

Bacharel e Licenciado em Ciências Econômicas e Administrativas pela Universidad de Chile; Engenheiro Comercial e Contador Auditor pela Universidad de Chile. MBA em Derivativos e Riscos BM&F (atual B3); MBA Executivo em Finanças IBMEC; Pós-Graduação em Ciências Contábeis pela Universidade de São Paulo - USP. Possui um bom relacionamento no mercado financeiro com órgãos reguladores e associações de classe; Professor Convidado em diversas disciplinas de cursos de Pós Graduação; Possui uma carreira de mais de 30 anos como executivo em Instituições Financeiras no Brasil e empresas de Consultoria e Auditoria, como Banco Itaú, Banco Francês e Brasileiro, EY - Ernst & Young, PWC - PricewaterhouseCoopers, Dresdner Bank, Banco Santander, entre outros. Atua há anos em Conselhos Fiscais, Comitês de Auditoria e Comitês de Riscos de empresas com atuação em diversos setores da economia.

Carlos Antonio Vergara Camas declara que, não sofreu, nos últimos 5 anos: (i) qualquer condenação criminal que tenha inabilitado a prática de atividade profissional; (ii) qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas; ou (iii) qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Adicionalmente, o Sr. Carlos Antonio declara que não é pessoa exposta politicamente conforme definido na regulamentação aplicável e que não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.

Henrique Hildebrand Garcia - 167.311.438-55

Advogado desde 2002. Graduado pela PUC/SP, MBA em Gestão da Sustentabilidade pela FGV e Mestrando em Direito Comercial pela PUC/SP. Foi Gerente Jurídico, Diretor Jurídico, Vice-Presidente Jurídico e de Governança, Diretor Administrativo e Secretário do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal do Grupo Saraiva de 2002 a 2020, onde liderou as iniciativas em sustentabilidade do Saraiva e também criou a área de Governança, Riscos e Compliance. Também foi membro do Conselho de Administração da Saraiva e Siciliano S.A. Foi sócio responsável pela área de sócio e mercado de capitais do escritório Rolim, Viotti e Leite Campos Advogados e Professor Assistente nos cursos de Especialização Lato Sensu em Direito Empresarial da PUC-SP. É membro do Conselho Fiscal da Rádio e Televisão Bandeirantes S.A. Atualmente exerce o cargo de Gerente Jurídico da Companhia.

Henrique Hildebrand Garcia declara que, não sofreu, nos últimos 5 anos: (i) qualquer condenação criminal que tenha inabilitado a prática de atividade profissional; (ii) qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas; ou (iii) qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Adicionalmente, o Sr. Henrique declara que não é pessoa exposta politicamente conforme definido na regulamentação aplicável e que não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.

Mônica Pires da Silva - 806.150.317-49

Profissional com 30 anos de experiência em liderar equipes multinacionais e multifuncionais em finanças, operação de negócios, fusões e aquisições, transformação de estratégia de negócios, recuperação e novas start-ups. Também possui experiência em liderar processos globais e transformação e projetos inovadores, iniciativas de serviços compartilhados, transformação de negócios. Experiência como Diretora de Finanças, Processos e Inovação. Iniciativas líderes de promover a conscientização e o empoderamento dos Diretores sobre os revolucionários processos/tecnologias de inovação. Pioneira no suporte de gerenciamento de infraestrutura Hackathons na IBM Brasil. Experiência de empreendedora - dona da Escola de Cursos Profissionais. Experiência de trabalho em ambientes de tecnologias revolucionárias. Sólida experiência em Finanças, incluindo responsabilidade pelo Planejamento Estratégico e Financeiro, Previsão, Controle Orçamentário, Coordenação de Capex, Preços, Relatórios Gerenciais, Balancete, Receitas e Despesas, Análise de Custos de Produtos/Serviços, Gerenciamento de Impostos e Riscos. Experiência em relacionamento, estratégia e incentivos financeiros com Parceiros de negócios. Sólida experiência em processos de Auditoria, Controles e Compliance, incluindo responsabilidade por Implementar a Sarbanes-Oxley na IBM Brasil. Sólida experiência em Estratégia e Operações Comerciais, incluindo responsabilidade por Reengenharia de Processos de Negócios, suporte operacional de vendas, liderança de projeto de equipe de gerenciamento de riscos, contratação e compra. Experiência prática em gerenciamento de equipes, reestruturação e otimização de finanças, impostos departamentos de operações. Responsabilidade pelas análises de fusões e aquisições, análise de casos de negócios de serviços compartilhados e Reengenharia de Processos de Negócios. Liderança em projetos nacionais e internacionais de processos de integração/reestruturação durante M&A, coordenando mais de 100 pessoas. Mônica Pires da Silva declara que, não sofreu, nos últimos 5 anos: (i) qualquer condenação criminal que tenha inabilitado a prática de atividade profissional; (ii) qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas; ou (iii) qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que a tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Adicionalmente, a Sra. Mônica Pires da Silva declara que não é pessoa exposta politicamente conforme definido na regulamentação aplicável e que não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
Carlos Antonio Vergara Camas - 000.583.368-00 N/A	N/A
Henrique Hildebrand Garcia - 167.311.438-55 N/A	N/A
Mônica Pires da Silva - 806.150.317-49 N/A	N/A

12.9 - Existência de Relação Conjugal, União Estável ou Parentesco Até O 2º Grau Relacionadas A Administradores do Emissor, Controladas E Controladores

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Na data deste Formulário de Referência, não havia relação conjugal, união estável ou parentesco até o 2º grau entre administradores da Companhia, controladas e controladores.

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Na data deste Formulário de Referência, não havia relações de subordinação, prestação de serviço ou controle entre administradores e controladas, controladores, fornecedores, devedores, credores e clientes.

12.11 - Acordos, Inclusive Apólices de Seguros, Para Pagamento ou Reembolso de Despesas Suportadas Pelos Administradores

A Companhia possui um seguro de responsabilidade civil para seus administradores (D&O) que assegura prejuízo financeiro decorrente de reclamação judicial ou extrajudicial em face das pessoas físicas que sejam administradores, diretores e tomadores de decisão da Companhia, com cobertura máxima de R\$20 milhões. O valor anual do prêmio corresponde a R\$35 mil.

12.12 - Outras informações relevantes

Reunião de Sócios da Companhia

Seguem abaixo, com relação às Reuniões de Sócios da Companhia realizadas nos últimos três exercícios sociais, (i) data de realização; (ii) eventuais casos de instalação em segunda convocação; e (iii) quórum de instalação:

Evento	Data	Quórum e Instalação	Instalação em segunda convocação
Instrumento Particular de 1ª Alteração Contratual	31/05/2017	100%	Não
Instrumento Particular de 2ª Alteração Contratual	01/08/2018	100%	Não
Instrumento Particular de 3ª Alteração Contratual	01/02/2019	100%	Não
Instrumento Particular de 3ª Alteração Contratual	01/10/2019	100%	Não
Reunião de Sócios	06/08/2018	100%	Não
Reunião de Sócios	12/09/2019	100%	Não

Divulgação de cargos dos membros do Conselho de Administração

Para informações sobre os cargos de administração ocupados pelos membros do Conselho de Administração da Companhia em outras entidades vide item 12.5/6 deste Formulário de Referência.

Governança Corporativa

A Companhia pretende ingressar no Segmento do Novo Mercado que estabelece práticas diferenciadas de governança corporativa. Em 2000, a B3 introduziu três segmentos de negociação, com níveis diferentes de práticas de governança corporativa, denominados Nível 1, Nível 2 e Novo Mercado, com o objetivo de estimular as companhias a seguir melhores práticas de governança corporativa e adotar um nível de divulgação de informações adicional em relação ao exigido pela legislação. Os segmentos de listagem são destinados à negociação de ações emitidas por companhias que se comprometam voluntariamente a observar práticas de governança corporativa e exigências de divulgação de informações, além daquelas já impostas pela legislação brasileira. Em geral, tais regras ampliam os direitos dos acionistas e elevam a qualidade das informações fornecidas aos acionistas. O Novo Mercado é o mais rigoroso deles, exigindo maior grau de práticas de governança corporativa dentre os três segmentos.

As companhias que ingressam no Novo Mercado submetem-se, voluntariamente, a determinadas regras mais rígidas do que aquelas presentes na legislação brasileira, obrigando-se, por exemplo, a emitir apenas ações ordinárias; manter em circulação, no mínimo, 25% do capital social ou 15% do capital social, desde que o volume financeiro médio diário de negociação das ações da companhia se mantenha igual ou superior a R\$25.000.000,00, considerados os negócios realizados nos últimos 12 (doze) meses; constituir um Comitê de Auditoria, entre outros. A adesão ao Novo Mercado se dá por meio da assinatura de contrato entre a companhia, seus administradores e acionistas controladores e a B3, além da adaptação do estatuto da companhia de acordo com as regras contidas no Regulamento do Novo Mercado.

Ao assinar os contratos, as companhias devem adotar as normas e práticas do Novo Mercado. As regras impostas pelo Novo Mercado visam a conceder transparência com relação às atividades e situação econômica das companhias ao mercado, bem como maiores poderes para os acionistas minoritários de participação na administração das companhias, entre outros direitos.

13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária

a. Objetivos da política ou prática de remuneração informando se a política de remuneração foi formalmente aprovada, órgão responsável por sua aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado:

Em Reunião do Conselho de Administração, datada de 17 de julho de 2020, foi aprovada a Política de Remuneração de Administradores da Companhia (“Política de Remuneração”).

A Política de Remuneração estabelece as diretrizes que deverão ser observadas quanto à remuneração dos membros do Conselho de Administração (“Conselho de Administração”), da Diretoria Estatutária (“Diretoria”) e dos Comitês de Assessoramento ao Conselho de Administração (“Comitês”) (em conjunto, os “Administradores”), bem como dos membros do Conselho Fiscal (quando instalado) (“Conselho Fiscal”) da Companhia.

A remuneração global dos membros do Conselho de Administração, dos Comitês, da Diretoria e do Conselho Fiscal (quando instalado) deverá ser fixada pela Assembleia Geral da Companhia (“Assembleia Geral”), sendo que, em relação ao Conselho Fiscal, a remuneração será fixada na Assembleia Geral que os eleger, respeitando os valores mínimos estabelecidos por lei e os limites da remuneração global fixada em Assembleia Geral.

A Política de Remuneração tem como objetivo atrair, incorporar, reter e proporcionar o desenvolvimento, na Companhia, de profissionais qualificados no mercado, cuja atuação pode ajudar a Companhia na consecução de seus objetivos sociais. As práticas de remuneração e as políticas de incentivo de curto e longo prazo estão apoiadas nos seguintes pilares: (a) estimular a expansão, o êxito e a consecução dos objetivos sociais da Companhia; (b) alinhar os interesses dos acionistas da Companhia aos de Administradores e empregados da Companhia e de suas controladas; e (c) possibilitar à Companhia ou sociedades controladas atrair e manter a elas vinculados administradores e empregados que sejam considerados executivos-chave.

Os Administradores e os membros do Conselho Fiscal (quando instalado) poderão ter componentes de remunerações, condições e benefícios diferentes, que serão estabelecidos de acordo com especificidades relacionadas ao tempo dedicado, conhecimento técnico, experiência, participação em comitês de assessoramento, dentre outras características.

O inteiro teor da Política de Remuneração poderá ser consultado no site de relações com investidores da Companhia (www.planoeflanori.com.br) ou no site da Comissão de Valores Mobiliários (www.cvm.gov.br), na categoria Política de Remuneração.

b. Composição da remuneração, indicando:

A remuneração global dos Administradores poderá ser constituída pelos seguintes componentes: (i) remuneração fixa; (ii) remuneração variável; (iii) benefícios; (iv) políticas de incentivo de curto e longo prazo; e (v) outros que o Conselho de Administração venha a determinar, exceto pelos membros do Conselho Fiscal que, quando instalado, farão jus somente à remuneração fixa.

Além da remuneração prevista para os membros dos Comitês, aqueles que porventura também participem de outro órgão da Companhia poderão ter sua remuneração atribuída a um ou mais cargos que ocupem, respeitados os limites estabelecidos nas normas aplicáveis à Companhia.

i. descrição dos elementos da remuneração e os objetivos de cada um deles;

Segue abaixo a descrição dos elementos da remuneração e os objetivos de cada um deles

13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária

segregados por órgão da administração:

Conselho de Administração

Composição da Remuneração	Descrição e Objetivos
Remuneração Fixa	A Remuneração Fixa tem como objetivo a compensação direta pelos serviços prestados, em linha com as práticas de mercado, e poderá ser revista anualmente, a critério do Conselho de Administração, de forma que seja adequada às práticas de mercado ou atualizada monetariamente.

Não são elementos da remuneração do Conselho de Administração (i) remuneração variável; (ii) benefícios diretos e indiretos; (iii) benefícios pós-emprego; (iii) benefícios motivados pela cessação do exercício do cargo; (iv) remuneração baseada em ações; ou (v) incentivos de longo prazo.

Diretoria

Composição da Remuneração	Descrição e Objetivos
Remuneração Fixa	A Remuneração Fixa tem como objetivo a compensação direta pelos serviços prestados, em linha com as práticas de mercado, e poderá ser revista anualmente, a critério do Conselho de Administração, de forma que seja adequada às práticas de mercado ou atualizada monetariamente.
Remuneração Variável	A Remuneração Variável tem como objetivo direcionar as ações da Diretoria ao cumprimento dos objetivos estratégicos de médio e longo prazo da Companhia, visando a atender aos interesses de seus investidores, de seus clientes e demais <i>stakeholders</i> da Companhia, sujeitando-se ao atingimento de metas individuais e coletivas.
Benefícios Diretos e Indiretos	Os benefícios têm por objetivo oferecer à Diretoria um pacote compatível com a prática de mercado. Os membros da Diretoria fazem jus aos benefícios de assistência médica e seguro de vida.

Não são elementos da remuneração da Diretoria a (i) benefícios pós-emprego; (ii) benefícios motivados pela cessação do exercício do cargo; (iii) remuneração baseada em ações; e (iv) incentivos de longo prazo.

Diretoria Não Estatutária

Na data deste Formulário de Referência, a Companhia não possui Diretoria Não Estatutária.

Conselho Fiscal

Na data deste Formulário de Referência, o Conselho Fiscal da Companhia não está instalado.

Comitês Estatutários

Na data deste Formulário de Referência, a Companhia não possui Comitês Estatutários instalados.

Comitês Não Estatutários – Comitê de Auditoria

13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária

Composição da Remuneração	Descrição e Objetivos
Remuneração Fixa Anual	A Remuneração Fixa tem como objetivo a compensação direta pelos serviços prestados, em linha com as práticas de mercado, e poderá ser revista anualmente, a critério do Conselho de Administração, de forma que seja adequada às práticas de mercado ou atualizada monetariamente.

Não são elementos da remuneração dos membros dos Comitês (i) remuneração variável; (ii) benefícios diretos e indiretos; (iii) benefícios pós-emprego; (iii) benefícios motivados pela cessação do exercício do cargo; (iv) remuneração baseada em ações; e (v) incentivos de longo prazo.

ii. Em relação aos três últimos exercícios sociais, qual a proporção de cada elemento na remuneração total

Participação % de Cada Elemento na Remuneração Anual				
Diretoria Estatutária				
	Remuneração Fixa	Benefícios	Remuneração Variável	Outros - INSS ônus do empregador
2017	18,64%	77,63%	0,00%	3,73%
2018	66,30%	21,44%	0,00%	12,26%
2019	68,62%	6,13%	11,52%	13,72%

Durantes os três últimos exercícios os membros do Conselho de Administração não receberam remuneração e não havia Conselho Fiscal e nenhum comitê estatutário instalado.

iii. metodologia de cálculo e de reajuste de cada um dos elementos da remuneração

Compete ao Conselho de Administração determinar a remuneração individual dos Administradores, respeitados os limites dos valores globais anuais fixados pela Assembleia Geral, além de respeitar a prática de mercado.

A remuneração dos membros do Conselho de Administração não deve ser baseada em participação em reuniões.

O Conselho de Administração pode vincular a remuneração dos Administradores a resultados, com metas relacionadas de forma clara e objetiva à geração de valor econômico para a Companhia no longo prazo.

A remuneração fixa dos Administradores e dos membros do Conselho Fiscal será baseada nas responsabilidades do cargo e experiências individuais.

A parcela variável estará vinculada ao desempenho da própria Companhia, dependendo dos resultados e do alcance de metas individuais.

iv. razões que justificam a composição da remuneração

13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária

A composição da remuneração é determinada pela Política de Remuneração, a qual tem como objetivo atrair, incorporar, reter e proporcionar o desenvolvimento, na Companhia, de profissionais qualificados no mercado, cuja atuação pode ajudar a Companhia na consecução de seus objetivos sociais. As práticas de remuneração e as políticas de incentivo de curto e longo prazo estão apoiadas nos seguintes pilares:

- (a) estimular a expansão, o êxito e a consecução dos objetivos sociais da Companhia;
- (b) alinhar os interesses dos acionistas da Companhia aos de Administradores e empregados da Companhia e de suas controladas; e
- (c) possibilitar à Companhia ou sociedades controladas atrair e manter a elas vinculados Administradores e empregados que sejam considerados executivos-chave.

v.a existência de membros não remunerados pelo emissor e a razão para esse fato

Na data deste Formulário de Referência, todos os membros efetivos do Conselho de Administração, da Diretoria e membros dos Comitês eram remunerados.

c. Principais indicadores de desempenho que são levados em consideração na determinação de cada elemento da remuneração:

Os montantes a serem atribuídos no âmbito da remuneração variável deverão resultar de processo de avaliação objetiva e subjetiva do Diretor Estatutário, sendo que a avaliação objetiva poderá resultar do cumprimento de metas anuais estabelecidas em contrato de gestão, enquanto a avaliação subjetiva será aquela realizada por superiores, pares e/ou subordinados conforme venha a ser determinado pelo Conselho de Administração.

A parcela variável da remuneração dos membros da Diretoria estará vinculada ao desempenho da própria Companhia e do alcance de metas individuais. Os principais indicadores utilizados para determinar a remuneração variável dos membros da Diretoria são:

1. Vendas Nominais (R\$) – líquida de distratos
2. Margem de Lucro (%)
3. Valor de Lançamentos de Empreendimentos Imobiliários (R\$)
4. Valor de Aquisição de Terrenos (R\$)
5. Variação de Custo de Obra (%)
6. Geração de Caixa (R\$)
7. Venda de Imóveis em Estoque (R\$)
8. Relação de Despesas Gerais e Administrativas sobre Vendas Nominais Líquidas de Distratos (%)

d. Como a remuneração é estruturada para refletir a evolução dos indicadores de desempenho:

A Remuneração Fixa poderá ser revista, anualmente, de forma que seja adequada às práticas de mercado ou atualizada monetariamente.

A Remuneração Variável estará vinculada ao desempenho da própria Companhia, dependendo dos resultados e do alcance de metas individuais.

e. Como a política ou prática de remuneração se alinha aos interesses de curto, médio e longo prazo da Companhia:

A Política de Remuneração contém mecanismos que permitem a definição de práticas alinhadas

13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária

às condições de mercado, garantindo a atração e retenção de talentos que por sua vez trabalham para o atingimento de objetivos de curto prazo e de longo prazo. Os indicadores utilizados na remuneração variável dos membros da Diretoria são objetivos claros e definidos e tem efeitos nos resultados, tanto do exercício social base da remuneração, bem como dos exercícios futuros.

f. Existência de remuneração suportada por subsidiárias, controladas ou controladores diretos ou indiretos:

Não há remuneração suportada por subsidiárias, controladas ou controladores para o exercício de cargos na Companhia.

g. Existência de qualquer remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de determinado evento societário, tal como a alienação do controle societário da Companhia:

Não aplicável, uma vez que, na data deste Formulário de Referência, não havia qualquer remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de determinado evento societário, tal como a alienação do controle societário da Companhia.

h. Práticas e procedimentos adotados pelo conselho de administração para definir a remuneração individual do conselho de administração e da diretoria, indicando:

i. Os órgãos e comitês do emissor que participam do processo decisório, identificando de que forma participam;

Compete ao Conselho de Administração determinar a remuneração individual dos Administradores, respeitados os limites dos valores globais anuais fixados pela Assembleia Geral, utilizando-se de estudos elaborados pelo departamento de Recursos Humanos e/ou outras referências de mercado.

ii. Critérios e metodologia utilizada para a fixação da remuneração individual, indicando se há a utilização de estudos para a verificação das práticas de mercado, e, em caso positivo, os critérios de comparação e a abrangência desses estudos;

Os Administradores e os membros do Conselho Fiscal (quando instalado) poderão ter componentes de remuneração, condições e benefícios diferentes, que serão estabelecidos de acordo com especificidades relacionadas ao tempo dedicado, conhecimento técnico, experiência, participação em comitês de assessoramento, dentre outras características, além de avaliações de condições de remuneração de mercado, incluindo empresas do setor e empresas de mesmo porte.

iii. Com que frequência e de que forma o conselho de administração avalia a adequação da política de remuneração do emissor.

A Política de Remuneração foi aprovada pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 17 de julho de 2020 entrando em vigor em tal data por prazo indeterminado.

A Política de Remuneração será revista anualmente e, a critério do Conselho de Administração, será ajustada de forma que seja adequada às práticas de mercado ou atualizada monetariamente.

13.2 - Remuneração Total do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal

Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2020 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	5,00	5,50	0,00	10,50
Nº de membros remunerados	2,00	5,50	0,00	7,50
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	288.000,00	4.734.672,40	0,00	5.022.672,40
Benefícios direto e indireto	0,00	148.118,61	0,00	148.118,61
Participações em comitês	60.000,00	0,00	0,00	60.000,00
Outros	69.600,00	946.934,48	0,00	1.016.534,48
Descrição de outras remunerações fixas	Conforme orientação do OFÍCIO CIRCULAR/CVM/SEP/Nº 02/2020 no item 13.2 o valor do INSS foi evidenciado de forma segregada.	Conforme orientação do OFÍCIO CIRCULAR/CVM/SEP/Nº 02/2020 no item 13.2 o valor do INSS foi evidenciado de forma segregada.	Conforme orientação do OFÍCIO CIRCULAR/CVM/SEP/Nº 02/2020 no item 13.2 o valor do INSS foi evidenciado de forma segregada.	
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação de resultados	0,00	5.470.172,48	0,00	5.470.172,48
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00	0,00	0,00
Observação	O número de membros foi apurado da forma especificada no Ofício-Circular CVM/SEP/Nº02/2020	O número de membros foi apurado da forma especificada no Ofício-Circular CVM/SEP/Nº02/2020.	O número de membros foi apurado da forma especificada no Ofício-Circular CVM/SEP/Nº02/2020.	
Total da remuneração	477.600,00	11.299.897,97	0,00	11.777.497,97

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2019 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	4,00	4,50	0,00	8,50
Nº de membros remunerados	0,00	4,50	0,00	4,50
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	0,00	1.346.125,45	0,00	1.346.125,45
Benefícios direto e indireto	0,00	120.261,94	0,00	120.261,94
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	269.225,09	0,00	269.225,09

Descrição de outras remunerações fixas		Conforme orientação do OFÍCIO CIRCULAR/CVM/SEP/Nº02/2020 no item 13.2 o valor do INSS foi evidenciado de forma segregada.		
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação de resultados	0,00	225.993,20	0,00	225.993,20
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00	0,00	0,00
Observação	O número de membros foi apurado da forma especificada no Ofício-Circular CVM/SEP/Nº02/2020	O número de membros foi apurado da forma especificada no Ofício-Circular CVM/SEP/Nº02/2020	O número de membros foi apurado da forma especificada no Ofício-Circular CVM/SEP/Nº02/2020	
Total da remuneração	0,00	1.961.605,68	0,00	1.961.605,68

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2018 - Valores Anuais

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	4,00	2,25	0,00	6,25
Nº de membros remunerados	0,00	2,25	0,00	2,25
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	0,00	276.981,22	0,00	276.981,22
Benefícios direto e indireto	0,00	89.572,56	0,00	89.572,56
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	51.198,64	0,00	51.198,64
Descrição de outras remunerações fixas		Conforme orientação do OFÍCIO CIRCULAR/CVM/SEP/Nº02/2020 no item 13.2 o valor do INSS foi evidenciado.		
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00

Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00	0,00	0,00
Observação	O número de membros foi apurado da forma especificada no Ofício-Circular CVM/SEP/Nº02/2020	O número de membros foi apurado da forma especificada no Ofício-Circular CVM/SEP/Nº02/2020	O número de membros foi apurado da forma especificada no Ofício-Circular CVM/SEP/Nº02/2020	
Total da remuneração	0,00	417.752,43	0,00	417.752,43

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2017 - Valores Anuais

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	4,00	2,00	0,00	6,00
Nº de membros remunerados	0,00	2,00	0,00	2,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	0,00	22.488,00	0,00	22.488,00
Benefícios direto e indireto	0,00	93.665,97	0,00	93.665,97
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	4.497,60	0,00	4.497,60
Descrição de outras remunerações fixas		Conforme orientação do OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SEP/Nº02/2020 no item 13.2 o valor do INSS foi evidenciado de forma segregada.		
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00	0,00	0,00

Observação	O número de membros foi apurado da forma especificada no Ofício-Circular CVM/SEP/Nº02/2020	O número de membros foi apurado da forma especificada no Ofício-Circular CVM/SEP/Nº02/2020	O número de membros foi apurado da forma especificada no Ofício-Circular CVM/SEP/Nº02/2020	
Total da remuneração	0,00	120.651,57	0,00	120.651,57

13.3 - Remuneração Variável do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal

Previsão para o exercício Social a se encerrar em 31 de dezembro de 2020				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	5,00	5,50	0,00	10,50
Nº de membros remunerados	0,00	5,50	0,00	5,50
Bônus				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas fossem atingidas	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Participação nos resultados				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	R\$ 0,00	R\$ 5.010.172,48	R\$ 0,00	R\$ 5.010.172,48
Valor máximo previsto no plano de remuneração	R\$ 0,00	R\$ 5.930.172,48	R\$ 0,00	R\$ 5.930.172,48
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas fossem atingidas	R\$ 0,00	R\$ 5.470.172,48	R\$ 0,00	R\$ 5.470.172,48

Dados do exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2019				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	4,00	4,50	0,00	8,50
Nº de membros remunerados	0,00	4,50	0,00	4,50
Bônus				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas fossem atingidas	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Participação nos resultados				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	R\$ 0,00	R\$ 213.600,00	R\$ 0,00	R\$ 213.600,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	R\$ 0,00	R\$ 320.400,00	R\$ 0,00	R\$ 320.400,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas fossem atingidas	R\$ 0,00	R\$ 267.000,00	R\$ 0,00	R\$ 267.000,00
Valor efetivamente reconhecido no resultado	R\$ 0,00	R\$ 225.993,20	R\$ 0,00	R\$ 225.993,20

13.3 - Remuneração Variável do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal

Dados do exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2018				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	4,00	2,25	0,00	6,25
Nº de membros remunerados	0,00	0,00	0,00	0,00
Bônus				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas fossem atingidas	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Participação nos resultados				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas fossem atingidas	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Valor efetivamente reconhecido no resultado	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00

Dados do exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2017				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	4,00	2,00	0,00	6,00
Nº de membros remunerados	0,00	0,00	0,00	0,00
Bônus				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas fossem atingidas	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Participação nos resultados				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas fossem atingidas	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Valor efetivamente reconhecido no resultado	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00

13.4 - Plano de Remuneração Baseado em Ações do Conselho de Administração E Diretoria Estatutária

Não aplicável, uma vez que na data deste Formulário de Referência não havia plano de remuneração baseado em ações.

13.5 - Remuneração Baseada em Ações

Não aplicável, uma vez que na data deste Formulário de Referência não havia plano de remuneração baseado em ações.

13.6 - Opções em Aberto

Não aplicável, uma vez que na data deste Formulário de Referência não havia plano de remuneração baseado em ações.

13.7 - Opções Exercidas E Ações Entregues

Não aplicável, uma vez que na data deste Formulário de Referência não havia plano de remuneração baseado em ações.

13.8 - Precificação Das Ações/opções

Não aplicável, uma vez que na data deste Formulário de Referência não havia plano de remuneração baseado em ações.

13.9 - Participações Detidas Por Órgão

SOCIEDADE	Número de Ações/Quotas em 31 de Dezembro de 2019		
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal
PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	5.001	0	0
CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDEMENTOS E PARTICIPAÇÕES	77.464	0	0
PLANO & PLANO R2 INCORPORAÇÕES LTDA.	10.000	0	0
PLANO AMAZONAS EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	5.001	0	0
PLANO DANÚBIO EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	5.001	0	0
PLANO MADEIRA EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	5.001	0	0
PLANO XINGU EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	5.001	0	0
PLANO TOCANTINS EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	5.001	0	0
PLANO TIETÊ EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	5.001	0	0
PLANO ARAGUAIA EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	5.001	0	0
PLANO IGUAÇÚ EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	5.001	0	0
PLANO PARAÍBA EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	5.001	0	0
PLANO SOLIMÕES EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	5.001	0	0
PLANO TIGRE EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	5.001	0	0
PLANO IPIRANGA EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	5.001	0	0
PLANO SENÁ EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	5.001	0	0
PLANO SÃO FRANCISCO EMPREENDEMENTOS	5.001	0	0

13.9 - Participações Detidas Por Órgão

IMOBILIÁRIOS LTDA.			
PLANO COLORADO EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	5.001	0	0
PLANO COLUMBIA EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	5.001	0	0
PLANO JORDÃO EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	5.001	0	0
PLANO NILO EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	5.001	0	0
PLANO PARANÁ EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	5.001	0	0
PLANO RENO EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	5.001	0	0
PLANO ARACATI EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	5.001	0	0
PLANO EUFRATES EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	5.001	0	0
PLANO PIRACICABA EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	5.001	0	0
PLANO TAPAJÓS EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	5.001	0	0
PLANO TEJO EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	5.001	0	0
PLANO CABREUVA EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	5.001	0	0
PLANO ANGELIM EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	5.001	0	0
PLANO CARVALHO EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	5.001	0	0
PLANO PINHEIRO EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	5.001	0	0
PLANO PEROBA EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	5.001	0	0
LIVING BROTAS EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	5.100.489	0	0
PLANO GUARITÁ EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	5.001	0	0

13.9 - Participações Detidas Por Órgão

PLANO EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	CAMBUÍ	5.001	0	0
PLANO EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	COQUEIRO	5.001	0	0
PLANO EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	MAGNÓLIA	5.001	0	0
PLANO EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	LIMEIRA	5.001	0	0
PLANO EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	CAMBARÁ	5.001	0	0
PLANO EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	JACARANDÁ	5.001	0	0
PLANO EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	VIDEIRA	5.001	0	0
PLANO & VENDAS CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA.		5.000	0	0

13.10 - Informações Sobre Planos de Previdência Conferidos Aos Membros do Conselho de Administração E Aos Diretores Estatutários

Não aplicável, uma vez que na data deste Formulário de Referência, a Companhia não possui planos de previdência aos membros do seu Conselho de Administração e Diretores Estatutários.

13.11 - Remuneração Individual Máxima, Mínima E Média do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária E do Conselho Fiscal

Valores anuais

	Diretoria Estatutária			Conselho de Administração			Conselho Fiscal		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Nº de membros remunerados	4,50	2,25	2,00	4,00	4,00	4,00	0,00	0,00	0,00
Valor da maior remuneração (Reais)	667.179,63	107.030,85	65.187,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor da menor remuneração (Reais)	64.236,66	51.020,55	55.464,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor médio da remuneração (Reais)	435.912,37	185.667,75	60.325,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Observação

Diretoria Estatutária	
31/12/2019	O número de membros de cada órgão foi apurado da forma especificada no Ofício-Circular CVM/SEP/Nº02/2020. A maior remuneração da Diretoria foi percebida por membro que exerceu a função durante os 12 meses do exercício. O valor da menor remuneração anual individual da Diretoria foi apurado considerando as remunerações efetivamente reconhecidas no resultado do exercício. A remuneração média considera o total da remuneração anual percebida pelos membros da Diretoria dividido pelo número de membros remunerados informado no item 13.2 acima.
31/12/2018	O número de membros de cada órgão foi apurado da forma especificada no Ofício-Circular CVM/SEP/Nº02/2020. A maior remuneração da Diretoria foi percebida por membro que exerceu a função durante os 12 meses do exercício. O valor da menor remuneração anual individual da Diretoria foi apurado considerando as remunerações efetivamente reconhecidas no resultado do exercício. A remuneração média considera o total da remuneração anual percebida pelos membros da Diretoria dividido pelo número de membros remunerados informado no item 13.2 acima.
31/12/2017	O número de membros de cada órgão foi apurado da forma especificada no Ofício-Circular CVM/SEP/Nº02/2020. A maior remuneração da Diretoria foi percebida por membro que exerceu a função durante os 12 meses do exercício. O valor da menor remuneração anual individual da Diretoria foi apurado considerando as remunerações efetivamente reconhecidas no resultado do exercício. A remuneração média considera o total da remuneração anual percebida pelos membros da Diretoria dividido pelo número de membros remunerados informado no item 13.2 acima.

Conselho de Administração

Conselho Fiscal

13.12 - Mecanismos de Remuneração ou Indenização Para os Administradores em Caso de Destituição do Cargo ou de Aposentadoria

Não aplicável, uma vez que, na data deste Formulário de Referência, a Companhia não firmou com os membros do Conselho de Administração e Diretores Estatutários quaisquer arranjos contratuais, apólices de seguros ou outros instrumentos que estruturam mecanismo de remuneração ou indenização em caso de destituição do cargo ou aposentadoria.

13.13 - Percentual na Remuneração Total Detido Por Administradores E Membros do Conselho Fiscal Que Sejam Partes Relacionadas Aos Controladores

Exercício de 2019

	<u>Conselho de Administração</u>	<u>Diretoria Estatutária</u>	<u>Conselho Fiscal</u>
Número de membros	4,00	4,50	0,00
Número de membros – parte relacionada aos controladores	3,00	2,00	0,00
Valor da remuneração total do órgão no exercício	0,00	1.961.605,68	0,00
Valor da remuneração total atribuída a partes relacionadas ao controlador no órgão no exercício	0,00	141.965,76	0,00
% da remuneração total do órgão	0,00%	7,24%	0,00%

Exercício de 2018

	<u>Conselho de Administração</u>	<u>Diretoria Estatutária</u>	<u>Conselho Fiscal</u>
Número de membros	4,00	2,25	0,00
Número de membros – parte relacionada aos Controladores	3,00	2,00	0,00
Valor da remuneração total do órgão no exercício	0,00	417.752,43	0,00
Valor da remuneração total atribuída a partes relacionadas ao controlador no órgão no exercício	0,00	113.838,32	0,00
% da remuneração total do órgão	0,00%	27,25%	0,00%

Exercício de 2017

	<u>Conselho de Administração</u>	<u>Diretoria Estatutária</u>	<u>Conselho Fiscal</u>
Número de membros	4,00	2,00	0,00
Número de membros – parte relacionada aos controladores	3,00	2,00	0,00
Valor da remuneração total do órgão no exercício	0,00	120.651,57	0,00
Valor da remuneração total atribuída a partes relacionadas ao controlador no órgão no exercício	0,00	120.651,57	0,00
% da remuneração total do órgão	0,00%	100,00%	0,00%

13.14 - Remuneração de Administradores E Membros do Conselho Fiscal, Agrupados Por Órgão, Recebida Por Qualquer Razão Que Não A Função Que Ocupam

Exercício de 2019

	<u>Conselho de Administração</u>	<u>Diretoria Estatutária</u>	<u>Conselho Fiscal</u>
Número de membros	4,00	4,50	0,00
Número de membros remunerados por outras funções	0,00	2,25	0,00
Valor da remuneração total do órgão no exercício	0,00	1.961.605,68	0,00
Valor da remuneração atribuída a outras funções	0,00	5.539.610,34	0,00
Função exercida relacionada à remuneração atribuída		Serviços de Administração de Empreendimentos	

Exercício de 2018

	<u>Conselho de Administração</u>	<u>Diretoria Estatutária</u>	<u>Conselho Fiscal</u>
Número de membros	4,00	2,25	0,00
Número de membros remunerados por outras funções	0,00	2,00	0,00
Valor da remuneração total do órgão no exercício	0,00	417.752,43	0,00
Valor da remuneração atribuída a outras funções	0,00	5.068.292,63	0,00
Função exercida relacionada à remuneração atribuída		Serviços de Administração de Empreendimentos	

Exercício de 2017

	<u>Conselho de Administração</u>	<u>Diretoria Estatutária</u>	<u>Conselho Fiscal</u>
Número de membros	4,00	2,00	0,00
Número de membros remunerados por outras funções	0,00	2,00	0,00
Valor da remuneração total do órgão no exercício	0,00	120.651,57	0,00
Valor da remuneração atribuída a outras funções	0,00	3.514.716,56	0,00
Função exercida relacionada à remuneração atribuída		Serviços de Administração de Empreendimentos	

13.15 - Remuneração de Administradores E Membros do Conselho Fiscal Reconhecida no Resultado de Controladores, Diretos ou Indiretos, de Sociedades Sob Controle Comum E de Controladas do Emissor

Os administradores e membros do conselho fiscal da Companhia, nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, não fizeram jus à remuneração reconhecidas no resultado de controladas da Companhia, seus controladores diretos e indiretos e sociedades sob controle comum, que os tenha sido atribuído em função ou não do exercício de cargo na Companhia.

13.16 - Outras Informações Relevantes

No item 13.2 deste Formulário de Referência foi informado o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria e do Conselho Fiscal. Para tanto, o cálculo do número de membros de cada órgão foi apurado nos termos do Ofício-Circular CVM/SEP/Nº02/2020, aferindo-se o número de membros em cada mês do exercício, somando o resultado de todos os meses e dividindo pelo número de meses do exercício, obtendo assim, uma média anual do nº de membros dos órgãos de administração.

Diretoria

Para 2020:

Meses	Nº de membros
Janeiro	5
Fevereiro	5
Março	5
Abril	5
Maio	5
Junho	5
Julho*	6
Agosto*	6
Setembro*	6
Outubro*	6
Novembro*	6
Dezembro*	6
Total	66
Média (Total/Nº de meses)	5,50

* Previsão

Em 2019:

Meses	Nº de membros
Janeiro	5
Fevereiro	5
Março	5
Abril	4
Maio	4
Junho	4
Julho	4
Agosto	4
Setembro	4
Outubro	5
Novembro	5
Dezembro	5
Total	54
Média (Total/Nº de meses)	4,50

Em 2018:

Meses	Nº de membros
Janeiro	2
Fevereiro	2
Março	2
Abril	2
Maio	2
Junho	2
Julho	2
Agosto	2
Setembro	2
Outubro	2
Novembro	2
Dezembro	5
Total	27
Média (Total/Nº de meses)	2,25

Para 2017:

Meses	Nº de membros
Janeiro	2
Fevereiro	2
Março	2
Abril	2
Maio	2
Junho	2
Julho	2
Agosto	2
Setembro	2
Outubro	2
Novembro	2
Dezembro	2
Total	24
Média (Total/Nº de meses)	2,00

13.16 - Outras Informações Relevantes**Conselho de Administração**

Para 2020:

Meses	Nº de membros
Janeiro	4
Fevereiro	4
Março	4
Abril	4
Maio	4
Junho	4
Julho*	6
Agosto*	6
Setembro*	6
Outubro*	6
Novembro*	6
Dezembro*	6
Total	60
Média (Total/Nº de meses)	5,00

* Previsão.

Em 2019:

Meses	Nº de membros
Janeiro	4
Fevereiro	4
Março	4
Abril	4
Maio	4
Junho	4
Julho	4
Agosto	4
Setembro	4
Outubro	4
Novembro	4
Dezembro	4
Total	48
Média (Total/Nº de meses)	4,00

Em 2018:

Meses	Nº de membros
Janeiro	4
Fevereiro	4
Março	4
Abril	4
Maio	4
Junho	4
Julho	4
Agosto	4
Setembro	4
Outubro	4
Novembro	4
Dezembro	4
Total	48
Média (Total/Nº de meses)	4,00

Para 2017:

Meses	Nº de membros
Janeiro	4
Fevereiro	4
Março	4
Abril	4
Maio	4
Junho	4
Julho	4
Agosto	4
Setembro	4
Outubro	4
Novembro	4
Dezembro	4
Total	48
Média (Total/Nº de meses)	4,00

13.16 - Outras Informações Relevantes**Conselho Fiscal**

Para 2020:

Meses	Nº de membros
Janeiro	0
Fevereiro	0
Março	0
Abril	0
Maio	0
Junho	0
Julho*	0
Agosto*	0
Setembro*	0
Outubro*	0
Novembro*	0
Dezembro*	0
Total	0
Média (Total/Nº de meses)	0,00

* Previsão

Em 2019:

Meses	Nº de membros
Janeiro	0
Fevereiro	0
Março	0
Abril	0
Maio	0
Junho	0
Julho	0
Agosto	0
Setembro	0
Outubro	0
Novembro	0
Dezembro	0
Total	0
Média (Total/Nº de meses)	0,00

Em 2018:

Meses	Nº de membros
Janeiro	0
Fevereiro	0
Março	0
Abril	0
Maio	0
Junho	0
Julho	0
Agosto	0
Setembro	0
Outubro	0
Novembro	0
Dezembro	0
Total	0
Média (Total/Nº de meses)	0,00

Para 2017:

Meses	Nº de membros
Janeiro	0
Fevereiro	0
Março	0
Abril	0
Maio	0
Junho	0
Julho	0
Agosto	0
Setembro	0
Outubro	0
Novembro	0
Dezembro	0
Total	0
Média (Total/Nº de meses)	0,00

14.1 - Descrição Dos Recursos Humanos

As informações prestadas nesta seção referem-se ao consolidado da Companhia e de suas controladas operacionais.

a. Número de empregados (total, por grupos com base na atividade desempenhada e por localização geográfica)

A tabela a seguir evidencia a composição do quadro de colaboradores da Companhia (incluindo suas controladas) nas datas indicadas:

	Exercício social corrente	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Número Total de Empregados	609	596	471	380
Por grupos				
Administrativo	244	253	213	191
Operacional	365	343	258	189
Por localização geográfica				
São Paulo	609	596	471	380

b. Número de terceirizados (total, por grupos com base na atividade desempenhada e por localização geográfica)

A tabela a seguir evidencia a composição dos trabalhadores terceirizados contratados pela Companhia (incluindo suas controladas) nas datas indicadas:

	Exercício social corrente	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Número Total de Terceirizados	1664	1356	1262	1105
Por grupos				
Administrativo	5	5	5	5
Operacional	1659	1351	1257	1100
Por localização geográfica				
São Paulo	1664	1356	1262	1105

c. Índice de rotatividade

O quadro abaixo evidencia os índices de rotatividade da Companhia (incluindo suas controladas) nos três últimos exercícios sociais e no exercício social corrente:

Exercício social corrente			
Rotatividade	Ativos	Desligados	Índice
Total	609	51	8,3%
2019			
Rotatividade	Ativos	Desligados	Índice
Total	596	141	23,65%
2018			
Rotatividade	Ativos	Desligados	Índice
Total	471	78	16,5%

14.1 - Descrição Dos Recursos Humanos

2017			
Rotatividade	Ativos	Desligados	Índice
Total	380	103	27,1%

14.2 - Alterações Relevantes - Recursos Humanos

Não houve nenhuma alteração relevante no quadro de colaboradores da Companhia (incluindo suas controladas).

14.3 - Descrição da Política de Remuneração Dos Empregados

a. Política de salários e remuneração variável

Nos últimos três exercícios sociais (2017, 2018 e 2019), a Companhia adotou a política de remuneração (“Política de Remuneração”) com o objetivo de estabelecer critérios e descrever sistemática adotada para os processos que envolvem alterações de cargos e/ou remuneração de colaboradores, oferecendo consistência à prática de reconhecimento pelo desempenho individual e à retenção dos talentos, visando manter a competitividade frente às empresas concorrentes.

A política de remuneração abrange todos os cargos de gestão e administrativos da empresa. As remunerações dos colaboradores lotados nas obras (operacionais) são estabelecidos com base em tabela específica de obras e possuem sistema de gestão de remuneração específica.

O processo de remuneração fixa envolve (i) a estrutura de cargos; (ii) competências técnicas; (iii) competências comportamentais; e, (iv) descrições de cargos.

Com relação à remuneração variável, a Companhia adota o Programa de Participação nos Resultados (“PPR”), que abrange somente empregados efetivos. Não estão incluídos os autônomos e/ou terceiros que prestem serviços, bem como temporários, aprendizes e estagiários.

O pagamento do valor equivalente à participação dos resultados de determinado ano será efetuado em uma única parcela, até o dia 31 de março do ano imediatamente subsequente, vinculado ao atingimento das metas previstas no PPR.

b. Política de benefícios

A política de remuneração da Companhia contempla um conjunto de benefícios oferecidos tanto aos colaboradores efetivos como aos estagiários contratados. São eles:

1. Assistência Médica
2. Vale Transporte / Fretado / Estacionamento para gerentes e coordenadores
3. Vale Refeição e Vale Alimentação
4. Seguro de Vida, cesta natalidade, auxílio funeral (conforme anexo)
5. *Day off*
6. Recesso de final de ano e emenda de feriados para gerentes, coordenadores, estagiários, aprendizes (sem controle de banco de horas)
7. Convênio e parcerias com academia, farmácia, instituições de ensino e restaurantes
8. *Free Coffee*

c. Características dos planos de remuneração baseados em ações dos empregados não administradores, identificando (i) grupo de beneficiários; (ii) condições para exercício; (iii) preços de exercício; (iv) prazos de exercício; (v) quantidade de ações comprometidas pelo plano

Na data deste Formulário de Referência não havia plano de remuneração baseado em ações para empregados.

14.4 - Descrição Das Relações Entre O Emissor E Sindicatos

Os empregados da Companhia são representados pelo Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de São Paulo – SINTRACON-SP.

A Companhia acredita ter um bom relacionamento com seus empregados e sindicato que os representam. A Companhia cumpre as convenções coletivas de trabalho definidas e na hipótese de discordância legal, e busca o amparo jurídico e meios legais para defender o posicionamento ou interesse em questão. A Companhia procura se abster de qualquer envolvimento político partidário e/ou sindical.

As convenções coletivas atualmente em vigor são celebradas anualmente.

Não houve paralisações ou greves nos últimos três exercícios sociais e no exercício social corrente.

14.5 - Outras Informações Relevantes - Recursos Humanos

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes que não tenham sido descritas nos itens 14.1 a 14.4 deste Formulário de Referência.

15.1 / 15.2 - Posição Acionária

Acionista		Participa de acordo de acionistas		Acionista controlador		Última alteração	
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Nome do Representante Legal ou Mandatário	Participa de acordo de acionistas	Tipo pessoa	CPF/CNPJ	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)
Acionista Residente no Exterior		Ações ordinárias %		Ações preferenciais (Unidades)		Total ações %	
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)				
Detalhamento por classes de ações (Unidades)							
Classe ação							
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações							
73.178.600/0001-18	Brasil-SP	Sim	0	Sim	30/06/2020	0,000%	100.000.000
Não			50,000%				50,000%
Rodrigo Fairbanks von Uhlendorff							
089.012.428-00	Brasileiro	Sim	0	Não	30/06/2020	0,000%	42.860.000
Não			21,430%				21,430%
Rodrigo Uchoa Luna							
171.461.938-96	Brasileiro	Sim	0	Não	30/06/2020	0,000%	57.140.000
Não			28,570%				28,570%
OUTROS							
0			0			0,000%	0
ACÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:							
0			0			0,000%	0
TOTAL							
200.000.000			100,000%	0		0,000%	200.000.000
							100,000%

15.1 / 15.2 - Posição Acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA									
ACIONISTA									
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração					
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário	Tipo pessoa	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)					
Detalhamento de ações (Unidades)									
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)					
CONTROLADORA / INVESTIDORA									
Cyrrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações									
				CPF/CNPJ acionista					
				73.178.600/0001-18					
AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:									
15.316.495	3,831	0	0,000	15.316.495					
Dynamo Administração de Recursos Ltda									
72.116.353/0001-62	Brasileira-SP	Não	Não	05/02/2020					
Não									
20.596.300	5,150	0	0,000	20.596.300					
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %							
TOTAL	0	0,000							
EH Capital Management									
Brasileira-SP									
Sim									
Elié Horn									
7.502.400	1,876	0	0,000	7.502.400					
004.812.978-04									
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %							
TOTAL	0	0,000							
Eirenor S.A.									
Brasileira-SP									
Sim									
Elié Horn									
21.900.008	5,479	0	0,000	21.900.008					
004.812.978-04									
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %							
TOTAL	0	0,000							

15.1 / 15.2 - Posição Acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA									
ACIONISTA									
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração					
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário	Tipo pessoa	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %				
Detalhamento de ações (Unidades)									
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %				
CONTROLADORA / INVESTIDORA									
Cyrrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações									
CPF/CNPJ acionista									
73.178.600/0001-18									
Elie Horn									
004.812.978-04	Brasileira-SP	Sim	Sim	30/11/2019					
Não									
72.389.100	18,106	0	0,000	72.389,100	18,106				
Classe ação									
TOTAL	0	0,000							
OUTROS									
262.038.494	65,557	0	0,000	262.038.494	65,557				
Susette Horn									
223.974.298-45	Brasileira-SP	Sim	Sim	01/04/2011					
Não									
2	0,001	0	0,000	2	0,001				
Classe ação									
TOTAL	0	0,000							
TOTAL									
399.742.799	100,000	0	0,000	399.742.799	100,000				

15.1 / 15.2 - Posição Acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário	Tipo pessoa		CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações (Unidades)						
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA						
Eirenor S.A.						
				CPF/CNPJ acionista		
				05.837.212/0001-41		
AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:						
0	0,000	0	0,000	0	0,000	
Elie Horn						
004.812.978-04	Brasileira-SP	Não	Não	30/11/2019		
Não						
21.900.008	100,000	0	0,000	21.900.008	100,000	
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %				
TOTAL	0	0,000				
OUTROS						
0	0,000	0	0,000	0	0,000	
TOTAL						
21.900.008	100,000	0	0,000	21.900.008	100,000	

15.1 / 15.2 - Posição Acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo pessoa	CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações (Unidades)						
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA						
EH Capital Management						
AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:						
0	0,000	0	0,000	0	0,000	
10	100,000	0	0,000	10	100,000	
OUTROS						
10	100,000	0	0,000	10	100,000	
TOTAL						
10	100,000	0	0,000	10	100,000	

Composição capital social
CPF/CNPJ acionista

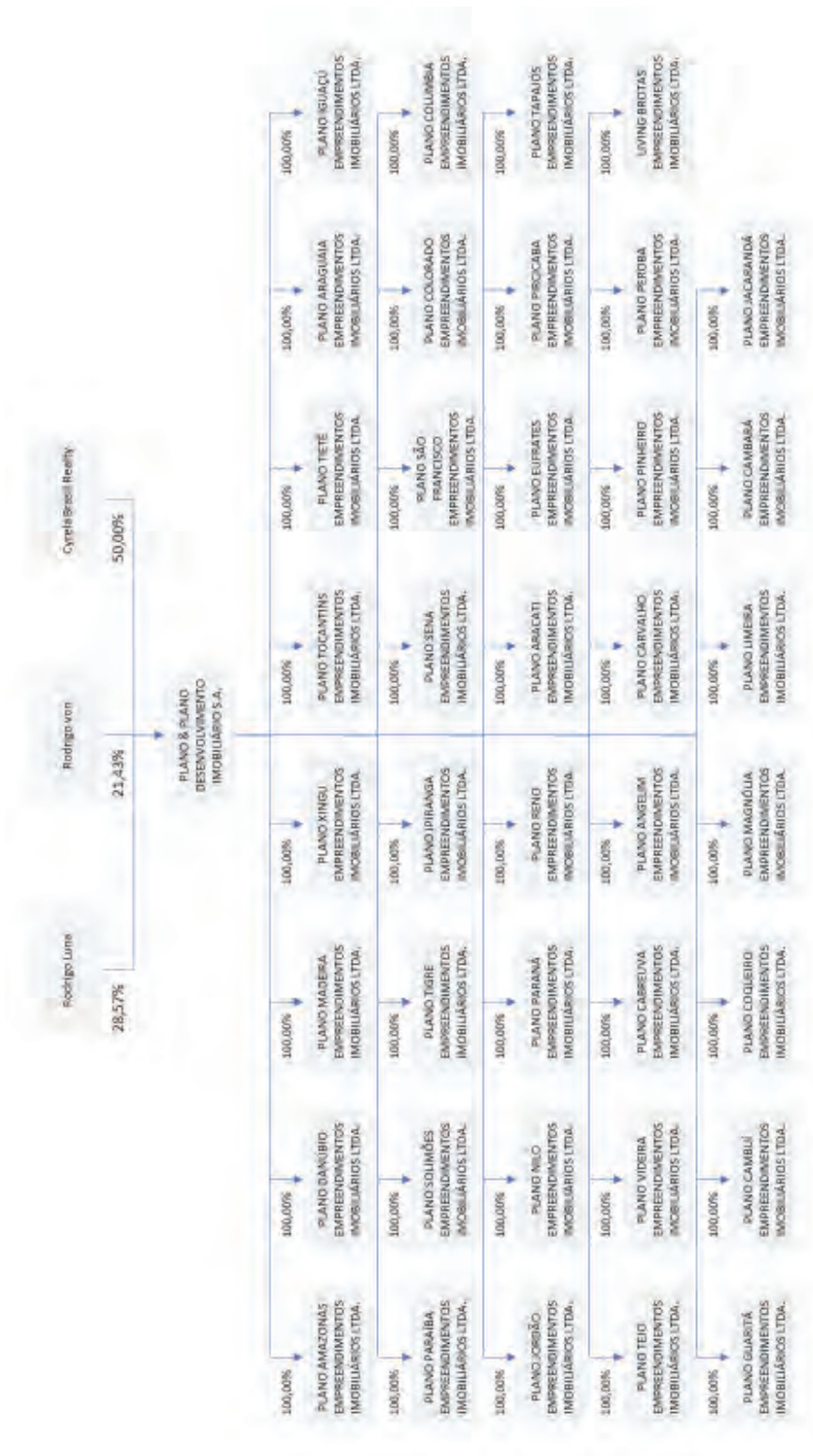
15.3 - Distribuição de Capital

Data da última assembleia / Data da última alteração	21/08/2020
Quantidade acionistas pessoa física (Unidades)	2
Quantidade acionistas pessoa jurídica (Unidades)	1
Quantidade investidores institucionais (Unidades)	0

Ações em Circulação

Ações em circulação correspondente a todas ações do emissor com exceção das de titularidade do controlador, das pessoas a ele vinculadas, dos administradores do emissor e das ações mantidas em tesouraria

Quantidade ordinárias (Unidades)	0	0,000%
Quantidade preferenciais (Unidades)	0	0,000%
Preferencial Classe A	0	0,000000%
Total	0	0,000%



15.5 - Acordo de Acionistas Arquivado na Sede do Emissor ou do Qual O Controlador Seja Parte

a. partes

O Acordo de Acionistas da Companhia foi celebrado por Rodrigo Uchoa Luna (“Luna”), Rodrigo Fairbanks Von Uhlendorff (“Von” e em conjunto com Luna, “Plano R2”), Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações (“CBR” e, quando referida em conjunto com a Plano R2, os “Acionistas”) e, na qualidade de interveniente anuente, a Companhia.

Neste item 15.5, o termo “Acionista” se refere ora à CBR, ora à Plano R2 (que considera Luna e Von em conjunto), a depender do contexto em que é utilizado.

b. data de celebração

O Acordo de Acionistas foi celebrado em 30 de junho de 2020.

c. prazo de vigência

O Acordo de Acionistas entra em vigor na data de celebração e permanecerá válido por um período de 6 (seis) anos contados de tal data; ressalvado, no entanto, que o Acordo de Acionistas se rescindirã de pleno direito na hipótese em que Plano R2 e CBR deixem de ser acionistas da Companhia.

d. descrição das cláusulas relativas ao exercício do direito de voto e do poder de controle

Independentemente da respectiva ordem do dia, os Acionistas exercerão seu direitos de voto relativo à totalidade das ações de emissão da Companhia de sua titularidade, sejam elas ações vinculadas ou não, nas Assembleias Gerais da Companhia, bem como farão com que seus representantes no Conselho de Administração da Companhia exerçam seus direitos de voto no respectivo órgão corporativo, sempre de forma conjunta, como um bloco, de acordo com o que for definido em Reunião Prévia.

A deliberação dos Acionistas em Reunião Prévia será uma instrução de voto vinculando todos os Acionistas e seus representantes no Conselho de Administração da Companhia, sendo certo que os Acionistas são obrigados a votar nas Assembleias Gerais da Companhia com a totalidade das ações de emissão da Companhia de sua titularidade, sempre em conformidade com a instrução de voto deliberada em Reunião Prévia, estejam ou não tais ações vinculadas ao Acordo de Acionistas, incluindo as ações que vierem a tomar emprestadas.

e. descrição das cláusulas relativas à indicação de administradores, membros de comitês estatutários ou de pessoas que assumam posições gerenciais

Para a eleição dos conselheiros, os Acionistas deverão votar com suas ações de emissão da Companhia por eles detidas, vinculadas ou não ao Acordo de Acionistas, de modo que sejam eleitos 2 (dois) membros indicados pelo Plano R2, 2 (dois) membros indicados pelo CBR e 1 (um) a 3 (três) membros independentes e, ainda, os Acionistas se comprometem a indicar e eleger para o cargo de conselheiro apenas pessoas de reputação ilibada e capacitadas para o desempenho de suas atribuições. Os Acionistas devem votar de forma a eleger a maior quantidade possível de membros indicados por eles para o Conselho de Administração, respeitadas as disposições aplicáveis do Regulamento do Novo Mercado. Os Acionistas devem exercer os respectivos direitos de voto com o objetivo de eleger Luna como Presidente do Conselho de Administração.

O Plano R2 e o CBR devem fazer com que os conselheiros designados por eles, na medida legalmente possível, (a) estejam presentes nas reuniões do Conselho de Administração (inclusive remotamente, conforme descrito no Acordo de Acionistas) e (b) expressem suas opiniões nas reuniões do Conselho de Administração em conformidade com as disposições estabelecidas no Acordo de Acionistas.

15.5 - Acordo de Acionistas Arquivado na Sede do Emissor ou do Qual O Controlador Seja Parte

Ademais, os Acionistas deverão fazer com que os membros do Conselho de Administração por eles indicados votem para que os membros da Diretoria sejam eleitos na forma do Acordo de Acionistas, sendo que o diretor financeiro exercerá também a função de diretor de relações com investidores. Os Acionistas deverão indicar Von como diretor presidente, o qual por sua vez indicará os demais diretores da Companhia para aprovação e eleição pelos membros do Conselho de Administração. CBR e Plano R2 devem instruir seus representantes a eleger qualquer dos membros da Diretoria da Companhia indicados pelo Von, ressalvado o diretor financeiro que será eleito de acordo com a regra geral de aprovação.

f. descrição das cláusulas relativas à transferência de ações e à preferência para adquiri-las

Qualquer Transferência de ações vinculadas ao Acordo de Acionistas (“Ações Vinculadas”) pelos Acionistas que não esteja de acordo com as suas disposições será considerada nula de pleno direito, não devendo ser registrada pela Companhia.

“Transferir” (ou termos correlatos, como “Transferência”) significa direta ou indiretamente, vender, alienar, ceder, transferir, outorgar direitos, outorgar opção, doar, conferir ao capital de outra sociedade ou de qualquer outra forma dispor ou prometer dispor.

Para os fins do Acordo de Acionistas, são consideradas transferências permitidas, não se sujeitando às disposições previstas no Acordo de Acionistas, as Transferências de Ações Vinculadas (a) pelos Acionistas a qualquer de suas controladas e (b) da Plano R2 para CBR e vice-versa (“Transferências Permitidas”). Na hipótese de transferência de ações entre os Acionistas e qualquer de suas controladas, como condição para tal operação, o Acionista que pretender Transferir as Ações Vinculadas deverá antes desta Transferência: (a) enviar notificação prévia aos outros Acionistas informando-os sobre a Transferência pretendida e fornecendo descrição do controlador ou controlada correspondente, conforme o caso, (b) caso aplicável, comprometer-se por escrito a não Transferir ou compartilhar o controle da controlada cessionária com terceiros, por qualquer forma, sem antes fazer retornar as Ações Vinculadas para o Acionista cedente, (c) garantir solidariamente todas as obrigações do controlador e/ou da controlada, conforme o caso, relacionadas ao Acordo de Acionistas e (d) fazer com que o controlador e/ou a controlada, conforme o caso, adira ao Acordo de Acionistas.

Os Acionistas que desejem Transferir para terceiros, no âmbito da bolsa de valores de São Paulo – B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) – parte de suas Ações Vinculadas poderão desvincular tais ações e Transferi-las, na B3 (com exceção de Transferência na B3 via *block trade*), desde que as Ações Vinculadas detidas após a pretendida Transferência, representem individualmente, por bloco, no mínimo, 14% (catorze por cento) do capital social total e votante da Companhia. Caso este limite não seja observado, tal Transferência de Ações Vinculadas somente poderá ser realizada mediante a anuência prévia e expressa do outro Acionista, conforme aplicável.

Caso qualquer dos Acionistas deseje transferir para terceiros, na B3, via *block trade*, parte de suas Ações Vinculadas, deverá notificar ao outro Acionista, para que este possa avaliar se deseja transferir o mesmo percentual de suas Ações Vinculadas, de forma que a Transferência das Ações Vinculadas via *block trade* para terceiros somente poderá ocorrer em proporções iguais. Caso este direito não seja exercido, a Transferência via *block trade* deverá ocorrer no prazo de 30 (trinta) dias contados do transcurso do prazo de 15 (quinze) dias do envio da notificação, pelo preço no mínimo igual àquele incluído no edital ou aviso informando o respectivo leilão.

Será vedada a Transferência, pelos Acionistas, de Ações Vinculadas a concorrentes da Companhia, salvo mediante aprovação do outro Acionista ou caso seja efetuada via *block trade*.

Na hipótese em que os Acionistas recebam oferta vinculante, irrevogável e irretroatável, de terceiro

15.5 - Acordo de Acionistas Arquivado na Sede do Emissor ou do Qual O Controlador Seja Parte

de boa-fé (“Oferta”) para a Transferência privada da totalidade ou de parte das Ações Vinculadas de sua propriedade, tal Acionista somente poderá fazê-lo se (a) tal Oferta for para pagamento à vista em moeda corrente nacional e (b) primeiro oferecer tais Ações Vinculadas aos outros Acionistas mediante envio de notificação na forma do Acordo de Acionistas (“Aviso de Oferta”), para que estes apresentem uma proposta para adquirir a totalidade (e não menos que a totalidade) das Ações Ofertadas (“Direito de Preferência”). O Aviso de Oferta deverá conter todos os termos e condições ofertados para tal Transferência, incluindo, sem limitação, o número de Ações Ofertadas a serem transferidas, o preço por ação, a confirmação de que o pagamento ocorrerá à vista e em moeda corrente nacional e a identificação do terceiro ofertante, incluindo as informações de seus sócios até o nível da pessoa física. A falta de manifestação a respeito do exercício do Direito de Preferência no prazo estabelecido ocasionará, para todos os efeitos, a automática renúncia irrevogável e irreatável ao exercício do Direito de Preferência. Caso os Acionistas não se manifestem tempestivamente, ou caso expressamente manifestem intenção de não exercer seu Direito de Preferência ou de exercê-lo apenas parcialmente, o outro Acionista estará livre para Transferir as Ações, observados os prazos e procedimentos do Acordo de Acionistas.

g. descrição das cláusulas que restrinjam ou vinculem o direito de voto de membros do conselho de administração ou de órgãos de fiscalização e controle

Previamente a qualquer Assembleia Geral ou reunião do Conselho de Administração da Companhia, independentemente das matérias objeto da respectiva ordem do dia, os Acionistas reunir-se-ão para discutir e determinar a orientação ou posicionamento a ser adotado, conforme o caso, por todos os Acionistas nas Assembleias Gerais ou por seus representantes na reunião do Conselho de Administração a que tais reuniões prévias antecederem (“Reunião Prévia”). A deliberação dos Acionistas em Reunião Prévia será uma instrução de voto vinculando todos os Acionistas e seus representantes no Conselho de Administração da Companhia.

Por ocasião da realização das Reuniões Prévias, o secretário da respectiva Reunião Prévia lavrará ata contendo o resumo das deliberações tomadas (“Atas das Reuniões Prévias”), as quais serão firmadas pelos participantes, tempestivamente transmitidas pelo secretário a todos os Acionistas e a todos os membros do Conselho de Administração e cujo teor, uma vez aprovada pelos Acionistas, será vinculante para o exercício do voto conjunto dos Acionistas ou de seus representantes nas reuniões do Conselho de Administração, conforme o caso. Na Reunião Prévia, o Plano R2, de um lado, e o CBR, de outro, poderão apresentar voto, dissidência e/ou protesto por escrito, os quais deverão ser anexados pelo secretário à Ata da Reunião Prévia, aplicando-se subsidiariamente às atas das Reuniões Prévias o disposto no artigo 130, § 1º, da Lei das Sociedades Por Ações.

15.6 - Alterações Relevantes Nas Participações Dos Membros do Grupo de Controle E Administradores do Emissor

Nos últimos 3 exercícios sociais e no exercício social corrente não houve aquisições ou alienações relevantes, conforme definidas no artigo 12 da Instrução CVM nº 358/02, nas participações dos membros do grupo de controle indireto e de administradores.

15.7 - Principais Operações Societárias

I – Companhia e SPEs

Em 2020, a Companhia realizou uma reorganização societária que compreendeu na extinção da sociedade Plano & Plano R2 Incorporações Ltda. (“Plano & Plano R2”), sócia da Companhia antes de sua transformação em sociedade anônima.

Em razão da extinção da Plano & Plano R2, a totalidade de sua participação societária em 40 (quarenta) sociedades de propósitos específico, listadas abaixo, (“SPEs”) foram transferidas para Companhia.

- (i) Living Brotas Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (ii) Plano Amazonas Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (iii) Plano Aracati Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (iv) Plano Angelim Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (v) Plano Araguaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (vi) Plano Cabreúva Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (vii) Plano Cambuí Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (viii) Plano Carvalho Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (ix) Plano Colorado Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (x) Plano Coqueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xi) Plano Danúbio Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xii) Plano Eufrates Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xiii) Plano Guarita Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xiv) Plano Iguaçu Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xv) Plano Ipiranga Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xvi) Plano Limeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xvii) Plano Madeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xviii) Plano Magnólia Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xix) Plano Paraíba Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xx) Plano Peroba Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxi) Plano Pinheiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxii) Plano Piracicaba Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxiii) Plano São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxiv) Plano Sena Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxv) Plano Solimões Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxvi) Plano Tapajós Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxvii) Plano Tietê Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxviii) Plano Tigre Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxix) Plano Tejo Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxx) Plano Tocantins Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxxi) Plano Videira Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxxii) Plano Xingu Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxxiii) Plano Nilo Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxxiv) Plano Paraná Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxxv) Plano Reno Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxxvi) Plano Jordão Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxxvii) Plano Jacarandá Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxxviii) Plano Columbia Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxxix) Plano Cambará Empreendimentos Imobiliários Ltda.; e
- (xl) Plano Laranjeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Nesse sentido, segue abaixo quadro sobre a referida operação em relação à Companhia:

Exercício Social	2020
a) Evento	1ª Alteração Contrato Social das SPEs

15.7 - Principais Operações Societárias

b) Principais condições do negócio	Extinção da Plano & Plano R2 Incorporações Ltda.
c) Sociedades envolvidas	Plano & Plano R2 Incorporações Ltda.; SPEs e Companhia.
d) Efeitos resultantes da operação no quadro societário	Transformação das SPEs em sociedade empresária limitada unipessoal, sendo a Companhia a única sócia.
e) Quadro societário antes e depois da operação	
Para todas as SPEs	
<u>Antes</u>	
Sócios	Quotas Participação no capital total (%)
Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (antiga denominação da Companhia)	9.999 99%
Plano & Plano R2 Incorporações Ltda.	1 1%
<u>Após</u>	
Sócios	Quotas Participação no capital total (%)
Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (antiga denominação da Companhia)	10.000 100%
f) Mecanismos utilizados para garantir o tratamento equitativo entre os acionistas	Não aplicável, uma vez que não produziu repercussões no tratamento equânime entre os sócios.

II - Plano & Plano Construções e Participações Ltda.

Em razão da extinção da Plano & Plano R2, o quadro societário da Plano & Plano Construções e Participações Ltda., sociedades do grupo, também foi alterado, conforme abaixo:

Exercício Social	2020
a) Evento	1ª Alteração Contrato Social da Plano & Plano Construções e Participações Ltda.
b) Principais condições do negócio	Extinção da Plano & Plano R2 Incorporações Ltda.
c) Sociedades envolvidas	Plano & Plano R2 Incorporações Ltda.; Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e Companhia
d) Efeitos resultantes da operação no quadro societário	Retirada da sócia Plano & Plano R2 Incorporações Ltda. e do Rodrigo Uchoa Luna e do Rodrigo Faibanks Von Uhlendorff como novos sócios.
e) Quadro societário antes e depois da operação	
<u>Antes</u>	
Sócios	Quotas Participação no capital total (%)
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações.	154.798.069 86,40%
Plano & Plano R2 Incorporações Ltda.	24.356.837 13,60%

15.7 - Principais Operações Societárias

<u>Após</u>		
Sócios	Quotas	Participação no capital total (%)
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações.	154.798.069	86,40%
Rodrigo Uchoa Luna.	13.916.106	7,77%
Rodrigo Fairbanks Von Uhlendorff .	10.444.731	5,83%
f) Mecanismos utilizados para garantir o tratamento equitativo entre os acionistas	Não aplicável, uma vez que não produziu repercussões no tratamento equânime entre os sócios.	

III - Koby Administração de Bens Ltda.

Exercício Social	2020
a) Evento	1ª Alteração Contrato Social da Koby Administração de Bens Ltda.
b) Principais condições do negócio	Ingresso da Companhia/Retirada das sócias Plano & Plano Construções e Participações Ltda. e Plano & Plano Incorporações Ltda.
c) Sociedades envolvidas	Plano & Plano Construções e Participações Ltda.; Plano & Plano Incorporações Ltda e Companhia.
d) Efeitos resultantes da operação no quadro societário	Transformação da Koby Administração de Bens Ltda. em sociedade empresária limitada unipessoal, sendo a Companhia a única socia.
e) Quadro societário antes e depois da operação	
Para todas as SPEs	
<u>Antes</u>	
Sócios	Quotas Participação no capital total (%)
Plano & Plano Construções e Participações Ltda.	1.285.999 99%
Plano & Plano Incorporações Ltda.	1 1%
<u>Após</u>	
Sócios	Quotas Participação no capital total (%)
Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (antiga denominação da Companhia)	10.000 100%
f) Mecanismos utilizados para garantir o tratamento equitativo entre os acionistas	Não aplicável, uma vez que não produziu repercussões no tratamento equânime entre os sócios.

15.8 - Outras Informações Relevantes - Controle E Grupo Econômico

Na data deste Formulário de Referência está vigente o acordo de acionistas da Companhia celebrado por Rodrigo Uchoa Luna (“Luna”), Rodrigo Fairbanks Von Uhlendorff (“Von”), Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações (“CBR” e, quando referida em conjunto com a Luna e Von, os “Acionistas”) e, na qualidade de interveniente anuente, a Companhia (“Acordo de Acionistas”).

O Acordo de Acionistas determina que os Acionistas comprometem-se a, uma vez realizada uma oferta pública inicial de ações da Companhia (“IPO Qualificado”), (i) submeter à deliberação do Conselho de Administração da Companhia a criação e implementação de um plano de *stock options* e/ou opção de compra ou subscrição de ações (“Stock Option Plan”), sem direito de preferência para os acionistas, em favor dos seus administradores (incluindo Luna e Von), empregados e pessoas naturais prestadoras de serviços, podendo essa opção ser estendida aos administradores e empregados das sociedades controladas pela Companhia, direta ou indiretamente, em volume que represente até 5% (cinco por cento) do capital social; e (ii) envidar os melhores esforços para que os termos e condições do Stock Option Plan disponham que (a) em uma primeira etapa, ao Luna e ao Von, na qualidade de administradores, sejam outorgadas opções de compra sobre ações representativas de 2,5% (dois e meio por cento) do capital social da Companhia, sendo 1,43% (um vírgula quarenta e três por cento) do capital social da Companhia para Luna e 1,07% (um vírgula sete por cento) para Von, a um preço de exercício equivalente ao preço de oferta das ações de emissão da Companhia no âmbito do IPO Qualificado, com um desconto de 25% (vinte e cinco por cento), devendo ser observado um período de *vesting* de tal forma que haja uma liberação anual de 10% (dez por cento) das opções nos 4 (quatro) primeiros anos posteriores à outorga do Stock Option Plan e de 60% (sessenta por cento) das opções no 5º (quinto) e último ano posterior à outorga do Stock Option Plan; e (b) em etapas posteriores, a outros administradores e executivos da Companhia sejam outorgadas opções de compra sobre ações representativas de até 2,5% (dois e meio por cento) do capital social da Companhia, cabendo ao Conselho de Administração a deliberação e definição das condições aplicáveis a tais outorgas, incluindo as condições referentes ao respectivo preço de exercício e período de *vesting*.

16.1 - Descrição Das Regras, Políticas E Práticas do Emissor Quanto À Realização de Transações Com Partes Relacionadas

As atuais regras e práticas da Companhia para realização de operações e negócios com partes relacionadas determina que tais operações observem a legislação tributária vigente e os preços e condições usuais de mercado, bem como as práticas de governança corporativa adotadas pela Companhia e aquelas recomendadas e/ou exigidas pela legislação.

Deve ser observado o Código da Conduta e a Política de Transações com Partes Relacionadas da Companhia (“Política de Transações com Partes Relacionadas”), no que se refere à contratação direta e indireta de parentes de administradores, gestores e colaboradores.

A Política de Transações com Partes Relacionadas tem por objetivo estabelecer regras e consolidar os procedimentos a fim de assegurar que todas as decisões envolvendo transações com partes relacionadas e outras situações com potencial conflito de interesses sejam tomadas tendo em vista o melhor interesse da Companhia, com plena independência e absoluta transparência. De modo a garantir aos acionistas, aos investidores e outras partes interessadas, que a Companhia se encontre de acordo com as melhores práticas de governança corporativa e demais disposições legais aplicáveis.

No curso regular dos negócios da Companhia, são contratadas operações com partes relacionadas em condições que observem a legislação tributária vigente e os preços e condições de mercado, conforme dados constantes do item 16.2 deste Formulário de Referência. Estas operações seguem critérios de estrita submissão às regras de governança, para afastar favorecimentos de sociedades do mesmo grupo da Companhia ou de seus controladores.

Em 21 de agosto de 2020, o Conselho de Administração aprovou a Política de Transações com Partes Relacionadas, a qual estabelece que a Companhia poderá contratar com partes relacionadas, observando rigorosamente as mesmas normas e critérios de contratação que utiliza para selecionar e contratar prestadores de serviços e desde que, de acordo com a Política de Transações com Partes Relacionadas, as operações sejam contratadas em condições de mercado, isto é, observem, durante a negociação, os princípios da competitividade, conformidade, transparência, equidade e, principalmente, comutatividade, devendo ser observados os mesmos princípios, procedimentos e interesses que norteiam transações entre partes independentes, sempre a preços, termos e condições que prevaleçam no mercado ao tempo de sua aprovação e pautadas pelo respeito às normas legais e éticas (“Condições de Mercado”).

A Política de Transações com Partes Relacionadas se encontra alinhada com as exigências da Lei das Sociedades por Ações, particularmente no que diz respeito ao cumprimento do dever de lealdade dos administradores para com a Companhia. De acordo com o artigo 155 da referida lei, o administrador deve servir com lealdade a Companhia, exigindo que os interesses da Companhia sempre se sobreponham aos interesses pessoais dos tomadores de decisão. Ademais, o artigo 156 da mesma lei determina que, havendo conflito de interesses, cabe ao administrador comunicar aos demais, bem como ao Conselho de Administração, da situação de conflito, tornando-se impedido de intervir na operação e devendo fazer constar em ata do Conselho de Administração a natureza e extensão do seu interesse.

São consideradas partes relacionadas da Companhia aquelas que se enquadrem nas definições estabelecidas pelo Pronunciamento Técnico CPC nº 5 (R1) - Divulgação sobre Partes Relacionadas, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis e aprovado pela Comissão de Valores Mobiliários por meio da Deliberação CVM nº 642, de 7 de outubro de 2010. Para fins da Política de Transações com Partes Relacionadas são as pessoas físicas ou jurídicas com as quais a Companhia tenha possibilidade de contratar em condições que não sejam as de comutatividade e independência que caracterizam as transações com terceiros alheios à Companhia.

De acordo com o Pronunciamento Técnico, as transações com partes relacionadas são conceituadas como a “transferência de recursos, serviços ou obrigações entre partes relacionadas, independentemente de haver ou não um valor alocado à transação”. São exemplos de transações

16.1 - Descrição Das Regras, Políticas E Práticas do Emissor Quanto À Realização de Transações Com Partes Relacionadas

com partes relacionadas: (a) compras e vendas de produtos e serviços; (b) contratos de empréstimos ou adiantamentos; (c) contratos de agenciamento ou licenciamento; (d) avais, fianças e quaisquer outras formas de garantias; (e) transferência de pesquisa, tecnologia e outros recursos intelectuais; (f) compartilhamento de infraestrutura ou estrutura; e (g) patrocínios e doações, dentre outros.

Os contratos entre partes relacionadas deverão detalhar as suas características principais (direitos, responsabilidades, qualidade, preços, encargos, prazos etc.) e a finalidade do negócio, bem como devem estar claramente refletidos nas demonstrações financeiras e neste Formulário de Referência da Companhia, bem como divulgadas nos termos da legislação aplicável.

A Política de Transações com Partes Relacionadas está disponível para consulta nos websites da CVM (www.cvm.gov.br) e da Companhia (www.planoepianori.com.br).

16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida cobrados	Taxa de juros
Plano & Plano Construções e Participações Ltda.	01/03/2020	2.518.974,00	1.809.000,00	2.518.947	Indeterminado	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Coligada						
Objeto contrato	Compra e Venda de quotas Plano Laranjeira Empreendimento Imobiliário Ltda.						
Garantia e seguros	N/A						
Rescisão ou extinção	Caso qualquer das declarações e garantias prestadas pelas Vendedoras sejam inverídicas						
Natureza e razão para a operação	Compra e Venda de quotas Plano Laranjeira Empreendimento Imobiliário Ltda. Taxa de Juros: CDI (até lançamento do empreendimento) e INCC (após o lançamento do empreendimento).						
Posição contratual do emissor	Outra						
Especificar	Compradora						
Plano & Plano Construções e Participações Ltda.	01/08/2019	4.317.835,00	3.868.000,00	4.317.835	Indeterminado	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Coligada						
Objeto contrato	Compra e Venda de quotas da Cambara Empreendimentos Imobiliários Ltda.						
Garantia e seguros	N/A						
Rescisão ou extinção	Caso qualquer das declarações e garantias prestadas pelas Vendedoras sejam inverídicas						
Natureza e razão para a operação	Compra e Venda de quotas Plano Cambara Empreendimento Imobiliário Ltda. Taxa de Juros: CDI (até lançamento do empreendimento) e INCC (após o lançamento do empreendimento)						
Posição contratual do emissor	Outra						
Especificar	Compradora						
Plano & Plano Construções e Participações Ltda.	28/10/2019	19.488.130,00	14.806.000,00	19.488.130	Indeterminado	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Coligada						
Objeto contrato	Compra e Venda de quotas da Jacarandá Empreendimentos Imobiliários Ltda.						

16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida cobrados	Taxa de juros
Garantia e seguros	N/A						
Rescisão ou extinção	Caso qualquer das declarações e garantias prestadas pelas Vendedoras sejam inverídicas						
Natureza e razão para a operação	Compra e Venda de quotas Plano Jacarandá Empreendimento Imobiliário Ltda. Taxa de Juros: CDI (até lançamento do empreendimento) e INCC (após o lançamento do empreendimento).						
Posição contratual do emissor	Outra						
Especificar	Compradora						
P2 PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA	01/08/2014	34.187,40	20.500,00	34.187,40	36 (trinta e seis) meses contados a partir de 01/08/2017	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Coligada						
Objeto contrato	Locação conjuntos 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509 e 510						
Garantia e seguros	Fiança da Plano & Plano Construções e Participações Ltda.						
Rescisão ou extinção	Descumprimento das obrigações / falência / determinação judicial						
Natureza e razão para a operação	Contrato de Locação de Imóvel em que o emissor é Beneficiário Final Taxa de Juros:1% ao mês + IGP-M/FGV						
Posição contratual do emissor	Outra						
Especificar	Beneficiária Final do Contrato de Aluguel						

16.3 - Identificação Das Medidas Tomadas Para Tratar de Conflitos de Interesses E Demonstração do Caráter Estritamente Comutativo Das Condições Pactuadas ou do Pagamento Compensatório Adequado

a. Identificar as medidas tomadas para tratar de conflitos de interesses

Em Reunião do Conselho de Administração, datada de 21 de agosto de 2020, foi aprovada a Política de Transações com Partes Relacionadas (“Política”) que visa a estabelecer regras e consolidar os procedimentos a fim de assegurar que todas as decisões envolvendo partes relacionadas e outras situações com potencial conflito de interesses sejam tomadas tendo em vista os interesses da Companhia, com plena independência e absoluta transparência, de modo a garantir aos acionistas, aos investidores e outras partes interessadas, que a Companhia se encontre de acordo com as melhores práticas de governança corporativa e demais disposições legais aplicáveis.

A Diretoria será responsável por identificar as partes relacionadas e por classificar as operações como transações com partes relacionadas. Essa avaliação deverá ser feita com relação a toda e qualquer operação a ser celebrada ou procuração a ser outorgada pela Companhia, utilizando os critérios estabelecidos nesta Política e no Pronunciamento Técnico para fins de identificação e classificação de partes relacionadas.

Caso a Diretoria entenda tratar-se de transação com partes relacionadas, deverá (i) se tal transação estiver dentro da competência de aprovação do Conselho de Administração, assinar a documentação pertinente apenas após ter a aprovação do Conselho de Administração; ou (ii) se tal transação não estiver dentro da competência de aprovação do Conselho de Administração, a Diretoria poderá celebrar a documentação competente, observados os termos da presente Política e do Estatuto Social, caso entenda que a transação em análise se encontra em condições de mercado.

Os administradores da Companhia, ao identificarem uma matéria dessa natureza, ou outras que possam representar potenciais conflitos de interesses, devem imediatamente manifestar seu conflito de interesses. Adicionalmente, devem abster-se de votar.

Caso solicitado pelo Presidente do Conselho de Administração ou pelo Diretor Presidente, conforme o caso, os administradores que tenham interesse na operação em questão participarão parcialmente da discussão de forma a explicar seu envolvimento na operação e proporcionar informações adicionais sobre a operação e as partes envolvidas. Neste caso, deverão se ausentar da parte final da discussão, incluindo o processo de votação da matéria.

Caso algum membro do Conselho de Administração ou Diretor Estatutário, que possa ter um potencial ganho privado decorrente de alguma decisão, não manifeste seu conflito de interesses, qualquer outro membro do órgão ao qual pertence que tenha conhecimento da situação, deverá fazê-lo.

Neste caso, a não manifestação voluntária do administrador será considerada uma violação da Política, sendo levada ao Conselho de Administração para avaliação de eventual ação corretiva.

A manifestação da situação de conflito de interesses e a subsequente abstenção deverão constar da ata da reunião.

Os acionistas da Companhia poderão encaminhar à Diretoria de Relações com Investidores, a qualquer tempo, inclusive após a realização de assembleias gerais, arguição de impedimento de voto em conflito de interesses ou de benefício particular, nos termos do artigo 115 da Lei das Sociedades por Ações, relacionadas a matérias submetidas a assembleias gerais. Caso a arguição de impedimento de voto tenha sido encaminhada por acionista da Companhia com até 8 (oito) dias de antecedência para a data de realização, em primeira convocação, da assembleia geral, o departamento jurídico da Companhia deverá elaborar relatório a ser apresentado ao presidente da assembleia geral, indicando o seu entendimento sobre a matéria.

16.3 - Identificação Das Medidas Tomadas Para Tratar de Conflitos de Interesses E Demonstração do Caráter Estritamente Comutativo Das Condições Pactuadas ou do Pagamento Compensatório Adequado

Caberá ao presidente da mesa da assembleia geral decidir, no curso da própria assembleia, pelo impedimento do acionista em suposto conflito de interesses ou em situação de benefício particular, sem prejuízo da posterior submissão da matéria à CVM, seja pelo acionista reclamante, pelo acionista eventualmente impedido, ou pela Companhia.

A Política se encontra alinhada as exigências da Lei das Sociedades por Ações, particularmente no que diz respeito ao cumprimento do dever de lealdade dos administradores para com a Companhia. De acordo com o artigo 155 da referida lei, o administrador deve servir com lealdade a companhia, exigindo que os interesses da companhia sempre se sobreponham aos interesses pessoais dos tomadores de decisão. Ademais, o artigo 156 da mesma lei determina que, havendo conflito de interesses, cabe ao administrador comunicar aos demais, bem como ao Conselho de Administração, da situação de conflito, tornando-se impedido de intervir na operação e devendo fazer constar em ata do Conselho de Administração a natureza e extensão do seu interesse.

Para mais informações sobre conflitos de interesses, consultar quadros dos itens 12.2(d) e 12.3(c) deste Formulário de Referência.

b. Demonstrar o caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado

A Política, em conjunto com o Regimento Interno do Comitê de Auditoria da Companhia, aprovado em Reunião do Conselho de Administração, datada de 17 de julho de 2020 (“Regimento Interno do Comitê de Auditoria”), tem propósito de disciplinar o funcionamento, estrutura e forma de atuação do Comitê de Auditoria da Companhia, bem como permitir que os demais órgãos interno da Companhia, seus acionistas e demais interessados na Companhia acompanhem a atuação do Comitê de Auditoria, observadas as disposições do estatuto social da Companhia e da legislação aplicável, contribuindo assim para o fortalecimento de suas práticas de governança.

Os negócios e operações com partes relacionadas são realizados com base em condições estritamente comutativas e adequadas de modo a preservar os interesses de ambas as partes envolvidas no negócio. Cumpre ressaltar que as operações e negócios da Companhia com partes relacionadas seguem os padrões praticados no mercado.

A Companhia acredita que se as referidas operações com partes relacionadas fossem contratadas com terceiros, seriam mantidos os mesmos termos e condições contratados.

16.4 - Outras Informações Relevantes - Transações Com Partes Relacionadas

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes que não tenham sido descritas nos itens 16.1 a 16.3 deste Formulário de Referência.

17.1 - Informações Sobre O Capital Social

Data da autorização ou aprovação	Valor do capital (Reais)	Prazo de integralização	Quantidade de ações ordinárias (Unidades)	Quantidade de ações preferenciais (Unidades)	Quantidade total de ações (Unidades)
Tipo de capital					
	Capital Emitido				
21/08/2020	60.221.642,27		200.000.000	0	200.000.000
Tipo de capital					
	Capital Subscrito				
21/08/2020	60.221.642,27		200.000.000	0	200.000.000
Tipo de capital					
	Capital Integralizado				
21/08/2020	60.221.642,27		200.000.000	0	200.000.000
Tipo de capital					
	Capital Autorizado				
17/07/2020	300.000.000,00		0	0	0

17.2 - Aumentos do Capital Social

Data de deliberação	Orgão que deliberou o aumento	Data emissão	Valor total emissão (Reais)	Tipo de aumento	Ordinárias (Unidades)	Preferenciais (Unidades)	Total ações (Unidades)	Subscrição / Capital anterior	Preço emissão	Fator cotação
01/07/2020	Assembleia Geral	01/07/2020	60.221.642,27	Sem emissão de ações	0	0	0	0,00000000	0,00	R\$ por Unidade

Critério para determinação do preço de emissão

Forma de integralização

17.3 - Informações Sobre Desdobramentos, Grupamentos E Bonificações de Ações

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não realizou quaisquer desdobramentos, grupamentos e bonificações de ações de emissão da Companhia nos últimos três exercícios sociais e no exercício social corrente.

17.4 - Informações Sobre Reduções do Capital Social

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não sofreu redução do capital social da Companhia nos últimos três exercícios sociais e no exercício social corrente.

17.5 - Outras Informações Relevantes

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes que não tenham sido descritas nos itens 17.1 a 17.4 deste Formulário de Referência.

18.1 - Direitos Das Ações

Espécie de ações ou CDA	Ordinária
Tag along	100,000000
Direito a dividendos	De acordo com a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”) e com o estatuto social da Companhia é assegurado aos acionistas o direito ao recebimento de dividendo obrigatório anual não inferior a 25% do lucro líquido apurado nas demonstrações financeiras da Companhia, diminuído ou acrescido dos seguintes valores: (i) importância destinada à constituição de reserva legal; e (ii) importância destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores.
Direito a voto	Pleno
Conversibilidade	Não
Direito a reembolso de capital	Não
Restrição a circulação	Não
Resgatável	Não
Hipóteses de resgate e fórmula de cálculo do valor de resgate	
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, nem o estatuto social nem a assembleia geral poderão privar o acionista dos direitos de: (i) participar dos lucros sociais; (ii) participar do acervo da companhia, em caso de liquidação; (iii) fiscalizar, na forma prevista nesta Lei das Sociedades por Ações, a gestão dos negócios sociais; (iv) preferência para a subscrição de ações, partes beneficiárias conversíveis em ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição, observado o disposto nos artigos 171 e 172 da Lei das Sociedades por Ações; e (v) retirar-se da sociedade nos casos previstos na Lei das Sociedades por Ações.
Outras características relevantes	De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, o Regulamento do Novo Mercado, a regulamentação vigente e o Estatuto Social da Companhia, a realização de oferta pública de aquisição de ações é exigida nas hipóteses de alienação de controle, cancelamento de registro de companhia aberta e saída do Novo Mercado.

18.2 - Descrição de Eventuais Regras Estatutárias Que Limitem O Direito de Voto de Acionistas Significativos ou Que os Obriguem A Realizar Oferta Pública

Não existem no Estatuto Social da Companhia regras que limitem o direito de voto de acionistas significativos ou que os obriguem a realizar oferta pública.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, o Regulamento do Novo Mercado, a regulamentação vigente e o Estatuto Social da Companhia, a realização de oferta pública de aquisição de ações é exigida nas hipóteses de alienação de controle, cancelamento de registro de companhia aberta e saída do Novo Mercado.

18.3 - Descrição de Exceções E Cláusulas Suspensivas Relativas A Direitos Patrimoniais ou Políticos Previstos no Estatuto

O Estatuto Social da Companhia não prevê hipótese adicional de suspensão de direitos às estabelecidas na Lei das Sociedades por Ação, que prevê, em seu artigo 120, que a Assembleia Geral dos seus acionistas pode deliberar a suspensão dos direitos do acionista que deixar de cumprir qualquer obrigação imposta pela Lei das Sociedades por Ações, por sua regulamentação ou pelo Estatuto Social, cessando a suspensão logo que regularizada a obrigação que tenha dado causa à suspensão. Adicionalmente, nos termos do artigo 171, parágrafo 4º da Lei das Sociedades por Ações, o direito de preferência pode estar sujeito a prazo decadencial, não inferior a trinta dias.

18.4 - Volume de Negociações E Maiores E Menores Cotações Dos Valores Mobiliários Negociados

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Até a data deste Formulário de Referência, a Companhia não possuía valores mobiliários admitidos à negociação em mercados organizados nos últimos três exercícios sociais e no exercício social corrente. A oferta pública inicial de ações da Companhia está sendo requerida junto à CVM e à B3.

18.5 - Outros Valores Mobiliários Emitidos no Brasil

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Na data deste Formulário de Referência, não havia outros valores mobiliários de emissão da Companhia que não as suas ações.

18.5.a - Número de Titulares de Valores Mobiliários

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Na data deste Formulário de Referência, não havia outros valores mobiliários de emissão da Companhia que não as suas ações.

18.6 - Mercados Brasileiros em Que Valores Mobiliários São Admitidos À Negociação

A oferta pública inicial de ações de emissão da Companhia está sendo requerida junto à CVM e à B3. Uma vez concedido o registro, as ações ordinárias de emissão da Companhia serão admitidas à negociação no segmento Novo Mercado da B3.

18.7 - Informação Sobre Classe E Espécie de Valor Mobiliário Admitida À Negociação em Mercados Estrangeiros

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui, na data de arquivamento deste Formulário de Referência, valores mobiliários admitidos à negociação em mercados estrangeiros.

18.8 - Títulos Emitidos no Exterior

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia, na data de arquivamento deste Formulário de Referência, não possui valores mobiliários emitidos no exterior.

18.9 - Ofertas Públicas de Distribuição

Não aplicável, tendo em vista que não houve ofertas públicas relativas a valores mobiliários de emissão da Companhia nos últimos três exercícios sociais e no exercício social corrente.

18.10 - Destinação de Recursos de Ofertas Públicas

Nos três últimos exercícios sociais e no exercício social corrente, não houve ofertas de valores mobiliários de emissão da Companhia que não as suas ações.

18.11 - Ofertas Públicas de Aquisição

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não realizou ofertas públicas de aquisição relativas a ações de emissão de terceiros desde sua constituição.

18.12 - Outras Inf. Relev. - Val. Mobiliários

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes que não foram evidenciadas no item 18 deste Formulário de Referência.

19.1 - Informações Sobre Planos de Recompra de Ações do Emissor

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não aplicável, tendo em vista que não aprovou planos para recompra de ações de emissão da Companhia nos últimos três exercícios sociais ou no exercício social corrente.

19.2 - Movimentação Dos Valores Mobiliários Mantidos em Tesouraria

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

A Companhia não mantém valores mobiliários em tesouraria no exercício social corrente e não manteve valores mobiliários em tesouraria nos três últimos exercícios sociais.

19.3 - Outras Inf. Relev. - Recompra/tesouraria

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes que não foram evidenciadas no item 19 deste Formulário de Referência.

20.1 - Informações Sobre A Política de Negociação de Valores Mobiliários

Data aprovação 21/08/2020

Órgão responsável pela aprovação Conselho de Administração

Cargo e/ou função A Companhia, seus acionistas controladores, diretores, membros do Conselho de Administração, do Conselho Fiscal e de quaisquer órgãos com funções técnicas ou consultivas criados por disposição estatutária ou por quaisquer empregados e terceiros contratados pela Companhia que tenham acesso permanente ou eventual às informações relativas à Ato ou Fato Relevante antes de sua comunicação e divulgação ao mercado ("Pessoas Sujeitas à Política").

Principais características e locais de consulta

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 21 de agosto de 2020, a Companhia aprovou a "Política de Divulgação de Ato ou Fato Relevante e Negociação com Valores Mobiliários" ("Política de Negociação"), a qual, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 358, de 03 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Instrução CVM nº 358"), visa a regulamentar as operações com valores mobiliários de emissão da Companhia ("Valores Mobiliários"), estabelecendo as restrições, condutas e políticas de negociação a serem observadas pelas Pessoas Sujeitas à Política de Negociação. Neste sentido, a Política de Negociação estabelece (i) as regras para negociação de Valores Mobiliários pelas Pessoas Sujeitas à Política, dentro dos limites legais; e (ii) normas para coibir a utilização de informações privilegiadas sobre ato ou fato relevante relativo à Companhia ("Informações Privilegiadas"), em benefício próprio das Pessoas Sujeitas à Política em negociações com Valores Mobiliários. Tais regras também procuram coibir a prática de insider trading (uso indevido em benefício próprio ou de terceiros de Informações Privilegiadas) e tipping (dicas de Informações Privilegiadas para que terceiros delas se beneficiem), preservando a transparência nas negociações dos Valores Mobiliários da Companhia.

A Política de Negociação pode ser consultada no site da Companhia (www.planoeflanori.com.br) ou, ainda, no site da CVM (www.cvm.gov.br).

Períodos de vedação e descrição dos procedimentos de fiscalização Nos termos da Política de Negociação, é vedada a negociação de Valores Mobiliários pela Companhia e Pessoas Sujeitas à Política nas seguintes hipóteses, conforme aplicável: (a) sempre que tenham conhecimento de ato ou fato relevante relativo à Companhia, conforme definido na Instrução CVM nº 358 ("Ato ou Fato Relevante"), até a sua divulgação ao mercado; (b) sempre que existir intenção de promover incorporação, cisão total ou parcial, fusão, transformação ou reorganização societária; (c) sempre que estiver em curso a aquisição ou a alienação de ações de emissão da Companhia pela própria Companhia, suas controladas, coligadas ou outra sociedade sob controle comum, ou se houver sido outorgada opção ou mandato para o mesmo fim; (d) no período de 15 (quinze) dias corridos que anteceder a divulgação das informações trimestrais (ITR) e anuais (DFP) da Companhia, exceto os planos individuais de investimento, que deverão observar o disposto na Política de Negociação; (e) em todos os períodos em que o Diretor de Relações com Investidores tenha determinado a vedação de negociação, mediante autorização prévia do presidente do Conselho de Administração da Companhia; e (f) no contexto de uma oferta pública de distribuição de Valores Mobiliários e nos termos do artigo 48 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, desde a data em que tenham tomado conhecimento de tal oferta pública até a publicação do anúncio de encerramento relativo à oferta pública em questão. Não obstante o disposto no item 21 da Política de Remuneração, a vedação também se aplica às Pessoas Sujeitas à Política que se afastarem da Companhia anteriormente à divulgação de Ato ou Fato Relevante originada durante seu período de gestão: (a) pelo prazo de 6 (seis) meses após o seu afastamento; ou (b) antes de completados 6 (seis) meses de seu afastamento, até a divulgação ao mercado, pela Companhia, do Ato ou Fato Relevante em questão.

No que se refere à fiscalização da Política de Negociação, o Diretor de Relações com Investidores é o responsável pela prestação de informações ao público investidor, à CVM e às Bolsas de Valores, pela atualização do registro de companhia aberta da Companhia perante a CVM, bem como responsável pela emissão do alerta com relação à vedação à negociação.

20.2 - Outras Informações Relevantes

Não há outras informações que Companhia julgue relevantes que não foram evidenciadas no item 20.1 deste Formulário de Referência.

21.1 - Descrição Das Normas, Regimentos ou Procedimentos Internos Relativos À Divulgação de Informações

A Política de Divulgação de Ato ou Fato Relevante e de Negociação com Valores Mobiliários de Emissão da Companhia (“Política de Divulgação”), a qual está descrita no item 21.2 deste Formulário de Referência, foi aprovada pelo Conselho de Administração da Companhia em 17 de julho de 2020. A Política de Divulgação pode ser consultada no site da Companhia (www.planoeflanori.com.br) ou, ainda, no site da CVM (www.cvm.gov.br).

Além disso, para assegurar que as regras sobre divulgação de informações constantes na Política de Divulgação sejam cumpridas, é exigido que cada uma das pessoas que deverão observar as disposições da Política assine um termo de adesão à Política de Divulgação, por meio do qual se dão por cientes de seus termos e se comprometem a cumpri-los em sua integridade.

Adicionalmente, de acordo com a legislação e as normas da CVM em vigor, em especial a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”) e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 358, de 3 de janeiro de 2002 conforme alterada (“Instrução CVM 358”), toda e qualquer companhia de capital aberto deve, como regra geral, apresentar à CVM e à B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3”) determinadas informações periódicas, tais como informações financeiras trimestrais e demonstrações financeiras anuais acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes, bem como arquivar junto à CVM e à B3 quaisquer acordos de acionistas existentes, avisos concernentes às assembleias gerais de acionistas e cópias de atas e comunicados relativos à divulgação de atos ou eventuais fatos relevantes.

A Instrução CVM 358 disciplina, ainda, regras a respeito da divulgação e do uso de informações sobre os Atos ou Fatos Relevantes (conforme abaixo definidos), inclusive, mas não se limitando, ao que se refere à divulgação de informações relativas à negociação e a aquisição de títulos emitidos pelas companhias de capital aberto.

Tais regras:

- estabelecem o conceito de Ato ou Fato Relevante que origina a obrigatoriedade de divulgação. Enquadram-se no conceito de Ato ou Fato Relevante as decisões tomadas pelos acionistas controladores, resoluções de assembleia geral de acionistas ou da administração da companhia, ou quaisquer outros atos ou fatos políticos, administrativos, técnicos, financeiros ou econômicos relacionados com os negócios da companhia que possam influenciar (i) a cotação dos valores mobiliários de emissão da Companhia ou a eles referenciados; (ii) a decisão dos investidores de negociarem e/ou manterem tais valores mobiliários; ou (iii) a decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titulares de valores mobiliários emitidos pela Companhia ou a eles referenciados;
- dão exemplos de Atos ou Fatos Relevantes, tais como a celebração de contratos prevendo a transferência de controle da companhia, a entrada ou retirada de acionistas que mantenham com a companhia qualquer contrato ou colaboração operacional, administrativa, financeira ou tecnológica, bem como a ocorrência de qualquer reestruturação societária realizada entre as sociedades relacionadas à companhia em questão, dentre outros;
- impõem à companhia aberta o envio de Atos ou Fatos Relevantes à CVM, por meio do sistema Empresas.Net fornecido pela CVM e pela B3, bem como divulgá-los ao mercado em geral, por meio de, no mínimo, um dos seguintes canais de comunicação (i) jornais de grande circulação geralmente utilizados pela referida companhia; ou (ii) de pelo menos 1 (um) portal de notícias com página na rede mundial de computadores, que disponibilize, em seção disponível para acesso gratuito, a informação em sua integralidade;

21.1 - Descrição Das Normas, Regimentos ou Procedimentos Internos Relativos À Divulgação de Informações

- exigem que o adquirente do controle de uma companhia de capital aberto divulgue um fato relevante, inclusive sua intenção, ou não, de promover o cancelamento do registro da companhia como companhia aberta, no prazo de um ano;
- exigem que os administradores e os membros do conselho fiscal (ou de qualquer órgão técnico ou consultivo criado por disposição estatutária) de uma companhia de capital aberto divulguem à CVM e à B3 a titularidade e negociações realizadas com valores mobiliários emitidos pela referida companhia, suas controladoras e controladas (desde que sejam companhias abertas), inclusive aquelas detidas por seus cônjuges, companheiros, dependentes incluídos na sua declaração anual de imposto de renda e sociedades controladas;
- exigem que qualquer acionista controlador, direto ou indireto, qualquer acionista que eleja membros do conselho de administração ou conselho fiscal, bem como qualquer pessoa natural ou jurídica, ou grupo de pessoas, agindo em conjunto ou representando um mesmo interesse, divulgue a alteração de sua participação por meio negócio ou o conjunto de negócios por meio do qual sua participação direta ou indireta ultrapassa, para cima ou para baixo, os patamares de 5% (cinco por cento), 10% (dez por cento), 15% (quinze por cento), e assim sucessivamente, de espécie ou classe de ações representativas do capital social da Companhia; e
- proíbem a negociação de valores mobiliários com base em informações privilegiadas.

Ademais, a Companhia aderiu ao Novo Mercado, segmento especial de listagem de governança corporativa da B3 que, adicionalmente à legislação e às normas da CVM aplicáveis, contempla regras de divulgação mais rigorosas e amplia as informações a serem divulgadas pelas companhias de capital aberto que adotem tais práticas diferenciadas de governança corporativa. O Regulamento do Novo Mercado, dentre outras, impõe a necessidade de realização de reunião pública com analistas e demais interessados, ao menos uma vez ao ano, para divulgação de informações quanto à sua respectiva situação econômico-financeira, projetos e perspectivas, e a divulgação anual de cronograma de eventos corporativos.

Ainda, de acordo com a regulamentação da CVM aplicável, antes da divulgação ao mercado de Ato ou Fato Relevante ocorrido referente à Companhia, é vedada a negociação com valores mobiliários de sua emissão: (i) pela própria Companhia; (ii) pelos eventuais acionistas controladores, diretos ou indiretos; (iii) pelos seus diretores; (iv) pelos seus conselheiros; (v) pelos membros de quaisquer órgãos com funções técnicas ou consultivas, criados por disposição estatutária; (vi) por quem quer que, em virtude de seu cargo, função ou posição na Companhia, nas sociedades controladoras, controladas ou coligadas, tenha conhecimento da informação relativa ao Ato ou Fato Relevante; (vii) por quem quer que tenha conhecimento do Ato ou Fato Relevante, sabendo que se trata de informação ainda não divulgada ao mercado, em especial aqueles que tenham relação comercial, profissional ou de confiança com a Companhia, tais como auditores independentes, analistas de valores mobiliários, consultores e instituições integrantes do sistema de distribuição, aos quais compete verificar a respeito da divulgação da informação antes de negociar com valores mobiliários de emissão da Companhia ou a eles referenciados; e (viii) pelos administradores que se afastarem de sua administração antes da divulgação pública de negócio ou fato iniciado durante seu período de gestão, e cuja vedação se estenderá pelo prazo de 6 (seis) meses após o seu afastamento.

A referida vedação também prevalece se existir a intenção da Companhia de promover incorporação, cisão total ou parcial, fusão, transformação ou reorganização societária, ou, em relação a acionistas controladores, diretos ou indiretos, diretores e membros do conselho de administração, sempre que estiver em curso a aquisição ou a alienação de ações de emissão da Companhia pela própria Companhia, suas controladas, coligadas ou outra sociedade sob controle

21.1 - Descrição Das Normas, Regimentos ou Procedimentos Internos Relativos À Divulgação de Informações

comum, ou se houver sido outorgada opção ou mandato para o mesmo fim. É também vedada a negociação de valores mobiliários de emissão da Companhia pelas pessoas mencionadas no parágrafo acima no período de 15 (quinze) dias anterior à divulgação das informações trimestrais (ITR) e demonstrações financeiras (DFP).

21.2 - Descrição da política de divulgação de ato ou fato relevante e dos procedimentos relativos à manutenção de sigilo sobre informações relevantes não divulgadas

A Companhia possui uma política de divulgação de ato e fato relevantes (“Política de Divulgação”) elaborada nos termos da Instrução CVM nº 358, de 03 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Instrução CVM 358”) e aprovada pelo Conselho de Administração em 17 de julho de 2020.

A Política de Divulgação tem por objetivo estabelecer as diretrizes e procedimentos a serem observados na divulgação, por parte da Companhia, de atos ou fatos relevantes, cuja definição consta do artigo 2º da Instrução CVM 358 (“Ato ou Fato Relevante”), além de instituir elevados padrões de conduta e transparência, que devem ser observados tanto pelo Diretor de Relações com Investidores quanto pelas demais Pessoas Sujeitas à Política (conforme abaixo definido) identificadas na Política de Divulgação.

Sujeitam-se às normas e procedimentos da Política de Divulgação a Companhia e os acionistas controladores, diretores, membros do Conselho de Administração, do Conselho Fiscal e de quaisquer órgãos com funções técnicas ou consultivas criados por disposição estatutária ou por quaisquer empregados e terceiros contratados pela Companhia que tenha acesso permanente ou eventual às informações relativas à Ato ou Fato Relevante antes de sua comunicação e divulgação ao mercado, as quais deverão aderir formalmente à Política de Divulgação por meio da assinatura do termo de adesão e toda e qualquer pessoa que venha a ter informações sobre atos ou fatos relevantes ainda não divulgados pela Companhia (“Pessoas Sujeitas à Política”).

A comunicação de Ato ou Fato Relevante à CVM, a Brasil, Bolsa, Balcão – B3 e quaisquer outras bolsas de valores ou mercados de balcão organizado em que a Companhia mercados de balcão organizados em que a Companhia tenha valores mobiliários admitidos à negociação, no país ou no exterior, (“Bolsas de Valores”) e ao mercado em geral deve ser feita imediatamente, por meio de documento escrito, de modo claro e preciso, em linguagem acessível ao público investidor.

A divulgação de Ato ou Fato Relevante (i) ocorrerá por meio de portal de notícias com página na rede mundial de computadores, que disponibilize, em seção disponível para acesso gratuito, podendo o anúncio conter a descrição resumida do Ato ou Fato Relevante, desde que indique endereço na internet onde esteja disponível a descrição completa do Ato ou Fato Relevante, em teor no mínimo idêntico ao texto enviado à CVM e às Bolsas de Valores; e (ii) será disponibilizada no site de relações com investidores da Companhia (www.planoeflanori.com.br).

O Ato ou Fato Relevante deverá, preferencialmente, ser divulgado antes do início ou após o encerramento dos negócios nas Bolsas de Valores, prevalecendo, no caso de incompatibilidade de horário de negociação em mercados de diferentes países, o horário de funcionamento do mercado brasileiro.

Caso seja imperativo que a divulgação de Ato ou Fato Relevante ocorra durante o horário de negociação, o Diretor de Relações com Investidores deverá comunicar o Ato ou Fato Relevante à CVM e às Bolsas de Valores, conforme aplicável, e, se necessário, solicitar, sempre simultaneamente, às Bolsas de Valores a suspensão da negociação dos Valores Mobiliários de emissão da Companhia, ou a eles referenciados, pelo tempo necessário para a sua adequada disseminação.

A Companhia poderá, excepcionalmente, deixar de divulgar Ato ou Fato Relevante quando o acionista controlador ou os membros do Conselho de Administração e da Diretoria da Companhia entenderem que a revelação do Ato ou Fato Relevante naquele momento poderá pôr em risco o interesse legítimo da Companhia. Caso o Ato ou Fato Relevante esteja ligado a operações envolvendo diretamente o acionista controlador e este decida por sua não divulgação, deverá o acionista controlador informar o Diretor de Relações com Investidores da Companhia.

Ainda que o acionista controlador ou os membros do Conselho de Administração e da Diretoria da Companhia decidam pela não divulgação de Ato ou Fato Relevante, o Ato ou Fato Relevante

21.2 - Descrição da política de divulgação de ato ou fato relevante e dos procedimentos relativos à manutenção de sigilo sobre informações relevantes não divulgadas

mantido em sigilo deve ser imediatamente divulgado na hipótese de a informação escapar ao controle da Companhia ou se ocorrer oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada dos valores mobiliários de sua emissão, ou a eles referenciados.

As Pessoas Sujeitas à Política devem guardar sigilo absoluto acerca de Atos e Fatos Relevantes que ainda não tenham sido divulgados, nos termos da Política de Divulgação e da Instrução CVM 358, às quais tenham acesso privilegiado em razão do cargo ou posição que ocupam, até que tais informações sejam divulgadas ao público, bem como zelar para que subordinados e terceiros de sua confiança também o façam.

21.3 - Administradores Responsáveis Pela Implementação, Manutenção, Avaliação E Fiscalização da Política de Divulgação de Informações

O administrador responsável pela implementação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações é o Diretor de Relações com Investidores.

21.4 - Outras Informações Relevantes

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes que não foram evidenciadas nos itens 21.1 a 21.3 deste Formulário de Referência.