

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas acompanhadas do relatório de
do auditor independente

Em 31 de dezembro de 2020



Índice

	Página
Relatório da Administração	4
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	27
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas	32
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020	39



PLANO & PLANO



RESULTADOS 4T2020

DESTAQUE DO TRIMESTRE

São Paulo, 18 de março de 2021 - A PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. (“Companhia” ou “Plano e Plano”), listada na B3 (**PLPL3**), uma das maiores empresas do mercado imobiliário de São Paulo na incorporação de empreendimentos residenciais voltados para o segmento econômico de baixa renda, apresenta seus resultados referentes ao quarto trimestre de 2020 (4T20).

As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado o contrário, estão apresentadas em milhares de Reais (R\$ 1.000), seguem as normas contábeis internacionais (IFRS) que consideram as orientações técnicas do CPC aplicáveis para o ramo imobiliário e os princípios brasileiros de contabilidade e normas para preparação de relatório financeiro aplicáveis às entidades de incorporação imobiliárias brasileiras e regulamentações pertinentes. As comparações referem-se aos mesmos períodos de 2019 e, eventualmente, ao terceiro trimestre de 2020.



LANÇAMENTOS EM VGV (R\$ milhões)

(100% P&P sem permuta física)

No trimestre:

R\$ 528 milhões no 4T20, 3,8% superior vs. 4T19

No ano:

R\$ 1.433 milhões em 2020, 16,6% acima vs. 2019



VENDAS LÍQUIDAS (unidades)

No trimestre:

1.570 no 4T20, 24,0% acima vs. 4T19

No ano:

4.894 em 2020, 26,5% superior vs. 2019



RECEITAS

No trimestre:

R\$ 275 milhões, 24,1% acima vs. 4T19

No ano:

R\$ 901 milhões, 25,4% acima vs. 2019



MARGEM BRUTA (%)

No trimestre:

36,7% no 4T20 vs. 39,8% 4T19

No ano:

36,8% nos 2020 vs.

35,5% 2019



LUCRO LÍQUIDO (R\$ milhões)

No trimestre:

R\$ 49,5 milhões, 40,5% acima vs. 4T19

No ano:

R\$ 132,2 milhões, 29,3% acima vs. 2019

PLPL3

(31/12/2020)

Nº. de Ações:

204.256.000

Valor de mercado:

R\$ 1.552,3 milhões

US\$ 298,9 milhões

**Teleconferências sobre os
Resultados do 4T20**

Português

(com tradução simultânea) 19 de
março de 2021

(horário de Brasília) 13h30

(US EDT) 11h30



Contatos de RI:

Tel.: (55 11) 4095-7332

ri@planoeplayano.com.br

Visite o website de RI:

ri.planoeplayano.com.br

SUMÁRIO

DESTAQUES DO TRIMESTRE	4
<u>MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO</u>	6
<u>DESEMPENHO OPERACIONAL</u>	8
<u>LANÇAMENTOS</u>	8
<u>VGV (100% Plano&Plano ex-permuta física)</u>	9
<u>VENDAS</u>	9
<u>VSO</u>	10
<u>ESTOQUES</u>	11
<u>TERRENOS (LANDBANK)</u>	11
<u>ENTREGAS</u>	12
<u>OBRAS</u>	12
<u>DESEMPENHO ECONÔMICO – FINANCEIRO</u>	13
<u>RECEITA</u>	13
CUSTOS DOS IMÓVEIS VENDIDOS E SERVIÇOS PRESTADOS	13
<u>LUCRO BRUTO</u>	14
<u>DESPESAS OPERACIONAIS</u>	14
<u>RESULTADO OPERACIONAL</u>	16
<u>RESULTADO FINANCEIRO</u>	17
<u>LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA</u>	18
<u>EBITDA</u>	20
<u>PRINCIPAIS DESTAQUES PATRIMONIAIS</u>	20
<u>ENDIVIDAMENTO</u>	20
<u>GERAÇÃO DE CAIXA</u>	21
<u>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>	21
<u>ANEXO I – BALANÇO PATRIMONIAL</u>	22
<u>ANEXO II – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO</u>	24
<u>ANEXO III – LANÇAMENTOS</u>	25
<u>ANEXO IV – UNIDADES VENDIDAS</u>	25
<u>GLOSSÁRIO</u>	26

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

A Companhia, por meio de suas controladas, tem por objeto a incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários voltados para o segmento econômico de baixa renda – “Casa Verde e Amarela”, antigo “Minha Casa Minha Vida – MCMV”, além da prestação de serviços relativos à construção, supervisão, estudos e projetos e a execução de quaisquer obras de engenharia civil. A principal região de atuação da Companhia é a região metropolitana de São Paulo.

Em 2020 a Companhia obteve recordes de desempenho em vários aspectos financeiros e operacionais. A receita líquida e lucro líquido foram o maior de sua história atingindo respectivamente R\$ 901,0 e R\$ 132,2 milhões. O lançamento de R\$ 1.433 milhões em volume geral de vendas (VGV), bem como as vendas líquidas de R\$ 874 milhões (100% P&P) também foram os maiores de sua história. Mesmo dentro de um contexto desafiador, dadas as restrições impostas pela pandemia, estes resultados citados acima vieram com melhora da margem bruta e melhora da margem líquida no acumulado do ano, respectivamente 36,8% e 14,7%.

O patrimônio líquido da Companhia encerrou 2020 em R\$ 230,1 milhões, 140% acima do patrimônio do final de 2019 (R\$ 95,9 milhões). A rentabilidade sobre patrimônio líquido atingiu 57,4%.

A Companhia vem acelerando sua expansão tendo lançado 75 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 2020, a empresa expandiu sua atuação com o lançamento de 20 empreendimentos imobiliários, totalizando 7.762 unidades, representando um crescimento de 10,3% em relação ao mesmo período do ano anterior. O Valor Geral de Vendas (VGV – 100% Plano&Plano sem permuta física) desses lançamentos foi de R\$ 1.433 milhões, ante R\$ 1.229 milhões no mesmo período de 2019, representando um crescimento de 16,6%.

De janeiro a dezembro de 2020 as vendas líquidas de 4.894 unidades resultou em um total de R\$ 874 milhões em Valor Geral de Vendas (100% Plano&Plano), o que representa, respectivamente, um crescimento de 26,5% e 28,7% em relação ao mesmo período do ano anterior. Por sua vez, a receita líquida cresceu 25,4% atingindo R\$ 901 milhões em 2020, com lucro bruto de R\$ 331,6 milhões, um incremento de 29,8% e lucro líquido de R\$ 132,2 milhões, obtendo um crescimento de 29,3% em 2020 comparado ao mesmo período de 2019 e atingindo margem líquida de 14,7%, o que demonstra a boa performance operacional e financeira obtida no período.

No ano de 2020 a Companhia entregou 19 empreendimentos, somando 6.501 unidades, o que representa 165% acima de 2019, mais um recorde de performance.

Os investimentos da companhia para viabilizar os projetos em empreendimentos imobiliários totalizaram R\$ 24,9 milhões, 35,6% superiores ao mesmo período do ano anterior, e foram especialmente direcionados para a estrutura de *stands* de vendas, para atender o avanço considerável de lançamentos, bem como aquisição de participação em investida.

Nosso foco permanecerá no segmento de baixa renda devido a boa demanda e rentabilidade para essa modalidade de empreendimentos.

Em setembro de 2020, a Companhia realizou sua Oferta Pública Inicial de distribuição primária e secundária de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de sua emissão, realizada sob

regulação da Instrução CVM 400, cujos recursos líquidos estão sendo destinados para capital de giro e aquisição de terrenos de forma a permitir o crescimento sustentado da empresa.

A partir da abertura de capital, a Companhia passa a integrar um seleto grupo de empresas listadas no Novo Mercado da B3, o que impõe patamares ainda mais elevados de governança. Entre outras ações, a Companhia reforçou seu compromisso com a gestão ESG (Environmental, Social and Governance), ao contratar uma especialista de mercado com a responsabilidade de mapear as iniciativas já realizadas, aprimorá-las e conferir mais transparência à sua gestão por meio de indicadores específicos que serão reportados no primeiro Relatório de Sustentabilidade da Plano & Plano.

Além disto, também iniciou a construção formal do mapa de riscos da Companhia, com o objetivo de identificar, classificar e detalhar os principais riscos envolvidos nas atividades, áreas e estrutura da Companhia, bem como os respectivos qualificadores de risco que evidenciam sua exposição. Após a conclusão desse trabalho, a Administração tomará as medidas necessárias para mitigar os riscos identificados e priorizados, aumentando, assim, a resiliência da Companhia.

A Administração continua confiante que poderá continuar a expandir suas operações de maneira rentável e com riscos controlados. A pandemia continua afetando a vida das pessoas e dos negócios. A Companhia, em primeiro lugar, vem tomado desde o início da pandemia, as medidas cabíveis para garantir a segurança de seus colaboradores, clientes, parceiros e fornecedores, além de adaptar sua forma de operar garantindo a continuidade de todas suas frentes de trabalho, seja nas obras, dado que a construção civil foi definida como atividade essencial, seja nas ações de venda através de soluções digitais e remotas.

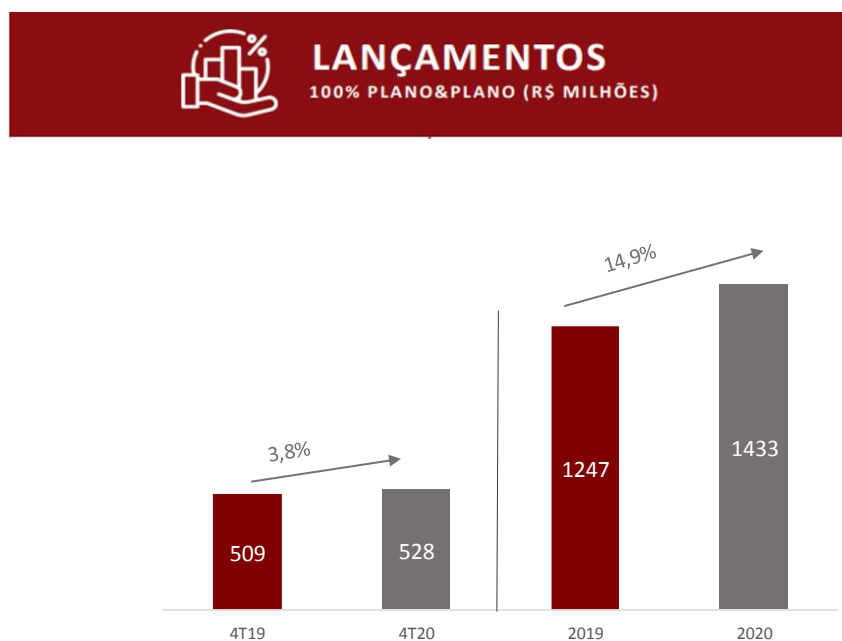
DESEMPENHO OPERACIONAL

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

LANÇAMENTOS

A Companhia lançou 7 (sete) empreendimentos no trimestre totalizando um volume de R\$ 528 milhões, 3,8% superior ao realizado no 4T19 (R\$ 509 milhões). No acumulado de 2020, o total de lançamentos foi de R\$ 1.433 milhões, 14,9% superior aos R\$ 1.247 milhões lançados em 2019..

A participação da Companhia nos lançamentos do 4º trimestre foi de 95,83% e no ano foi de 98,46%.

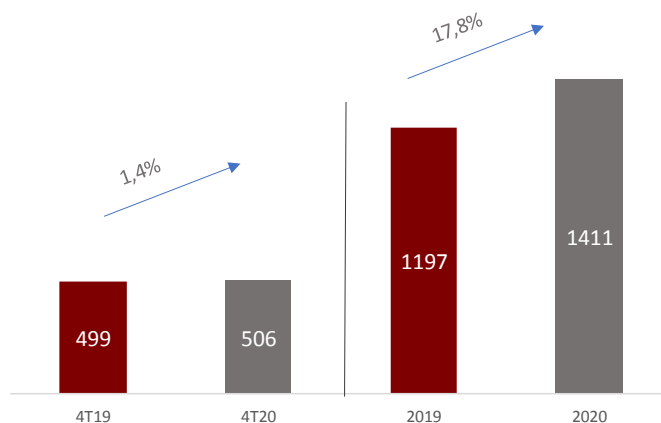


Ao se considerar somente o % Plano&Plano e excluir as permutas físicas, o volume lançado no 4T20 foi de R\$ 506 milhões, 1,4% superior em relação ao mesmo período do ano anterior (R\$ 499 milhões no 4T19). Em 2020, os lançamentos foram de R\$ 1.411 milhões comparados aos R\$ 1.197 milhões de 2019 representando um crescimento de 17,8%.



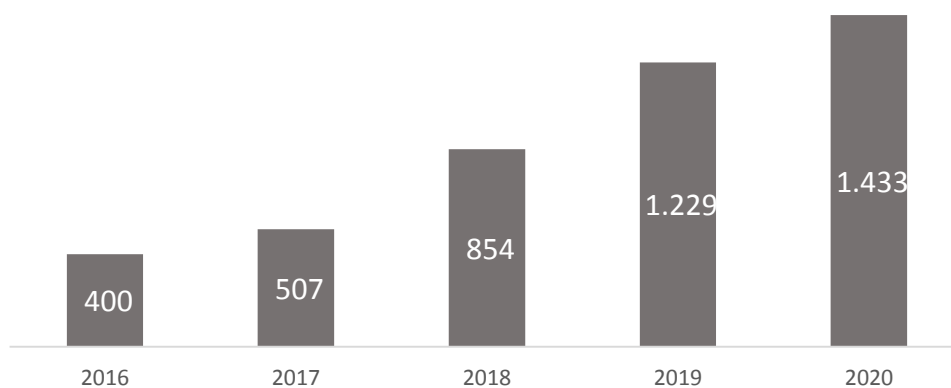
LANÇAMENTOS

% PLANO&PLANO EX-PERMUTA FÍSICA



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

VG - R\$ milhões



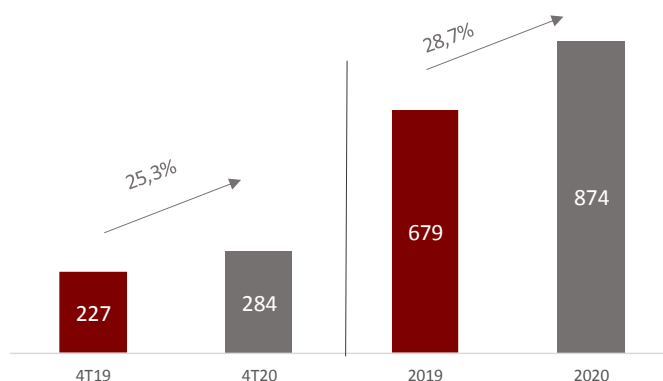
VENDAS

As vendas líquidas (100% Plano&Plano) contratadas neste trimestre somaram R\$ 284 milhões, valor 25,3% superior ao registrado no 4T19 (R\$ 227 milhões). No acumulado de 2020, as vendas contratadas atingiram R\$ 874 milhões, sendo 28,7% superior ao mesmo período de 2019. As vendas da Plano & Plano ocorrem 98,3% na Região Metropolitana de São Paulo e direcionadas para o programa MCMV- Minha Casa Minha Vida (atualmente denominado: Programa Casa Verde e Amarela).



VENDAS LIQUÍDAS

100 % PLANO&PLANO

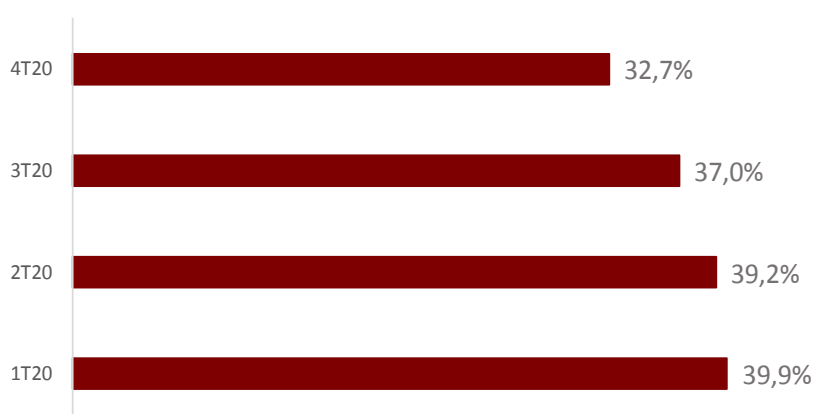


VSO

Os dados operacionais resultaram em um indicador de Vendas sobre Oferta (VSO) dos últimos 12 (dose) meses findos em 2020 de 32,7%. O VSO medido em 31 de dezembro de 2020 está impactado pelo bom volume de lançamentos (em VGV) no 4º trimestre, quando foram lançados o equivalente a R\$ 538 milhões em VGV. As vendas dos empreendimentos lançados no 4º trimestre somaram R\$ 27,1 milhões. Desconsiderando o VGV lançado no 4º trimestre e a respectiva venda, o VSO medido em 31 de dezembro de 2020 seria de 39,41%.

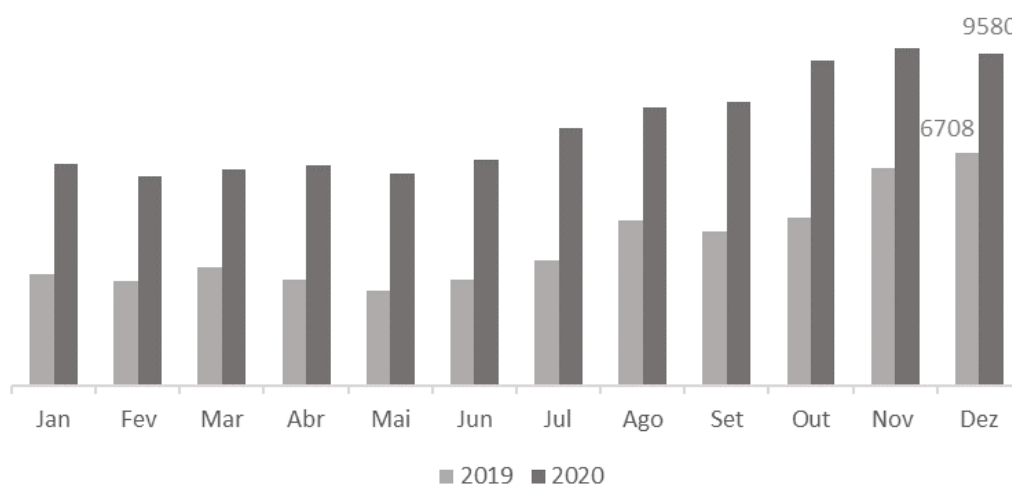


VENDAS SOBRE OFERTA



ESTOQUES

Estoque por Região (em milhares de reais)	3T20			4T20		
	unid.	VGv	% em VGv	unid.	VGv	% em VGv
RMSP	7.892	1.519.023	94,0%	9.317	1.834.865	95,3%
Interior	295	97.188	6,0%	263	90.065	4,7%
Total	8.187	1.616.211	100,0%	9.580	1.924.930	100,0%

Estoques em Unidades


A Companhia trabalha com objetivos de vender todas as unidades de seus empreendimentos antes de sua entrega aos clientes. Em 31 de dezembro de 2020 a Companhia detinha 176 unidades prontas em seu estoque, representando apenas 1,84% de seu estoque total em unidades.

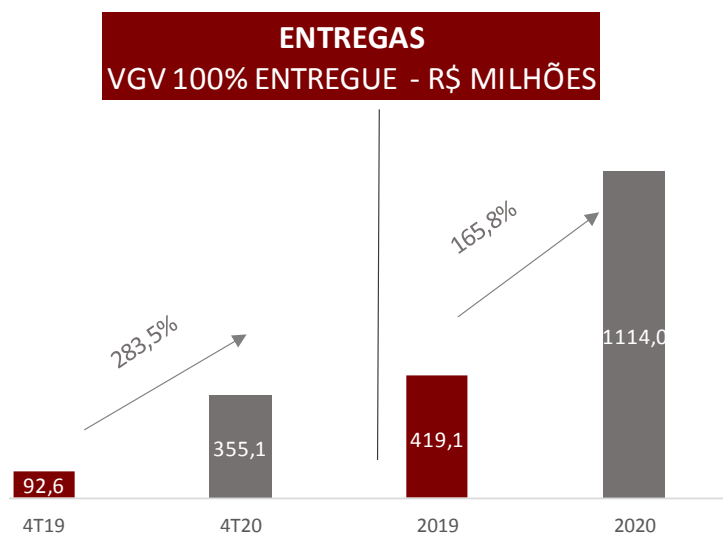
TERRENOS (LANDBANK)

Ao final do 4T20 o estoque de terrenos somava 1,29 milhões de metros quadrados, com potencial de vendas total de R\$ 9,7 bilhões.

Durante o 4T20 a Companhia adquiriu três novos terrenos em São Paulo. O estoque de terrenos está concentrado na região metropolitana de São Paulo, sendo 94% do número de terrenos e 87% do VGv potencial localizados no município de São Paulo. Do custo de aquisição de todo o landbank, 3,31% será pago em caixa antes dos respectivos lançamentos e 96,69% será pago a prazo na medida e proporcionalmente ao recebimento de caixa referente às vendas efetuadas (chamada “permuta financeira”).

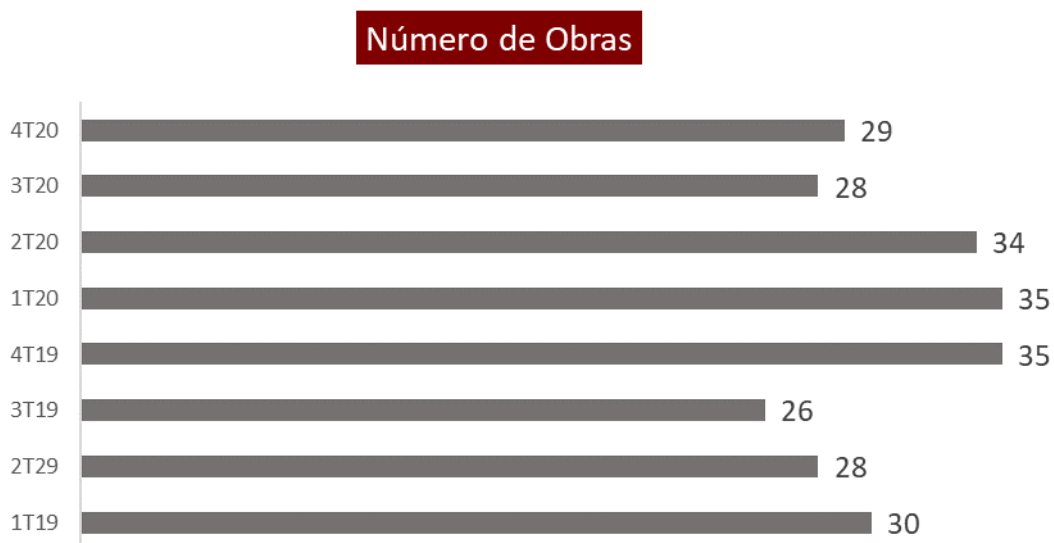
ENTREGAS

Foram entregues 6.501 unidades em 2020, representando um aumento de 164,9% em termos de unidades, sendo que somente no 4T20 foram entregues 32,6% desse montante, equivalente a 2.120 unidades contra 614 unidades entregues no 4T20, conforme gráfico a seguir:



OBRAS

Ao final do quarto trimestre de 2020, o número de obras em andamento totalizou 29 ante 28 no terceiro trimestre de 2020.

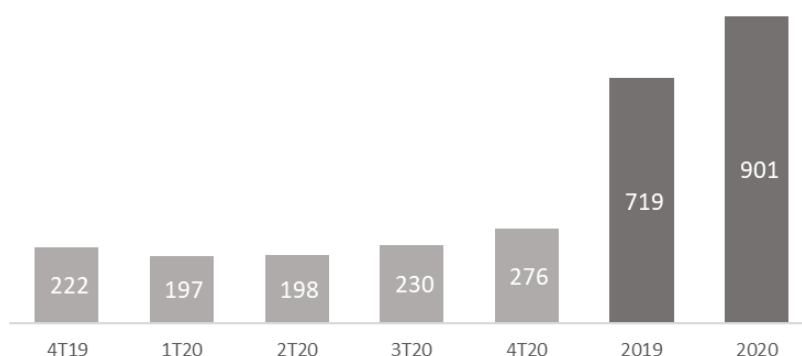


DESEMPENHO ECONÔMICO – FINANCEIRO

RECEITA

A receita líquida da Companhia somou R\$ 275,1 milhões no 4T20, montante 24,1% superior aos R\$ 221,7 milhões obtidos no 4T19 e 19,6% em relação aos R\$ 230 milhões registrados no 3T20 devido principalmente ao crescimento dos lançamentos nos últimos períodos e as respectivas vendas das unidades já lançadas e em construção.

Receita Líquida - R\$ milhões



No ano de 2020, a receita operacional líquida totalizou R\$ 901,0 milhões, representando um aumento de R\$ 182,3 milhões, ou 25,3%, comparado ao mesmo período de 2019, quando totalizou R\$ 718,6 milhões, devido, especialmente aos seguintes fatores: (i) aumento das vendas de unidades em estoque que cresceram 23,1% no período (ii) pelo reconhecimento da receita das obras em execução durante o ano de 2020 para as unidades já vendidas, de acordo com a metodologia de “percentage of completion” (POC). O aumento poderia ter sido ainda maior caso não fosse os efeitos da pandemia do Covid-19 que tem afetado todos os setores da economia global, principalmente a necessidade de manter um distanciamento social dificultando as atividades de vendas.

CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS

O custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados no 4T20 foi de R\$ 174,2 milhões, representando 63,4% da receita líquida do período comparativamente a R\$ 133,4 milhões registrado em 2019 que equivalia a 60,2% da receita líquida. 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 30,5%, equivalentes a R\$ 40,7 milhões de aumento nominal, com crescimento de 3,2 pp (pontos percentuais) na participação relativa dos custos em relação à receita líquida.

No acumulado de 2020, o custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados totalizou R\$ 569,3 milhões, um aumento de 22,9% abaixo do crescimento da receita líquida proporcionando um ganho de margem bruta.

(em R\$ mil, exceto %)	4T20	4T19	4T20 x 4T19	2020	2019	2020 x 2019
CUSTOS DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS	(174.192)	(133.444)	30,5%	(569.336)	(463.143)	22,9%
% Receita Líquida	-63,3%	-60,2%	(3,1) pp	-63,2%	-64,5%	1,3 pp

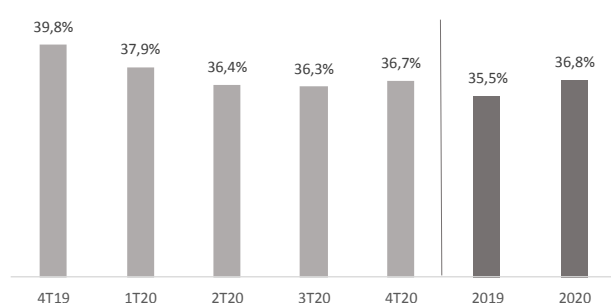
LUCRO BRUTO

O Lucro Bruto do trimestre atingiu R\$ 100,9 milhões, demonstrando um crescimento de 14,4%, devido a boa performance de vendas registrada no período, embora com queda de 3,1pp na margem bruta devido ao aumento de custos no período.

(em R\$ mil, exceto %)	4T20	4T19	4T20 x 4T19	2020	2019	2020 x 2019
LUCRO BRUTO	100.897	88.195	14,4%	331.616	255.463	29,8%
Margem Bruta	36,7%	39,8%	(3,1) pp	36,8%	35,5%	1,3 pp

No acumulado de 2020, o lucro bruto foi de R\$ 331,6 milhões contra R\$ 255,5 milhões no mesmo período encerrado em 2019, um ganho de 29,8%, com um crescimento nominal de R\$ 76,2 milhões. Por consequência, a margem bruta do período ficou 1,3 ponto percentual a maior, atingindo 36,8% contra 35,5% no mesmo período do ano anterior, também justificado pelo crescimento das receitas (25,4% superior) e custos com crescimento menores que a receita do período (22,9% acima).

Evolução da Margem Bruta



- Melhoria de 0,4 pp na margem do 4T20 versus 3T20
- 1,3 pp de ganho no acumulado 2020 ante 2019

DESPESAS OPERACIONAIS

As despesas operacionais do 4º trimestre totalizaram R\$ 52,5 milhões, um crescimento de 12,3%, em razão do aumento de 32,7% nas despesas comerciais pelo aumento das despesas com marketing, legais, stands de vendas e despesas com vendas. Por outro lado, as despesas administrativas demonstraram um crescimento de 35,5% devido as despesas com serviços prestados, primordialmente, e com menores despesas de utilidades e serviços.

RESULTADOS 4T20

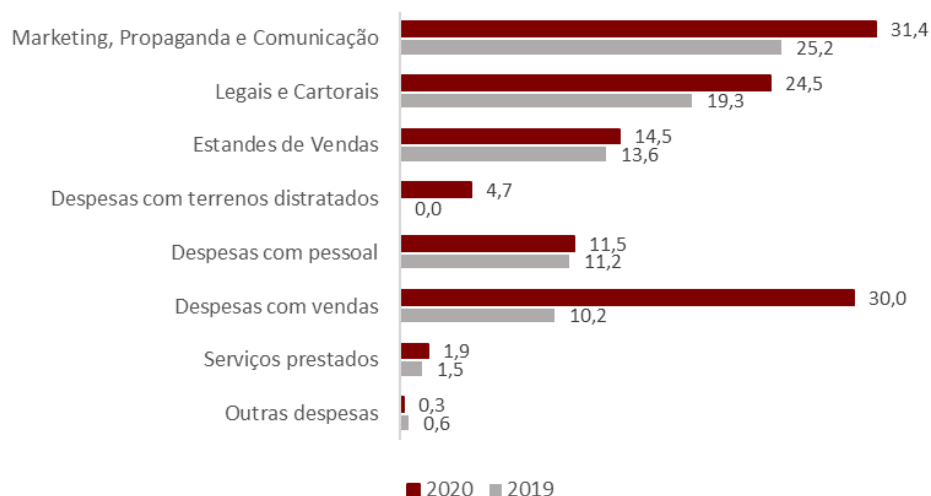
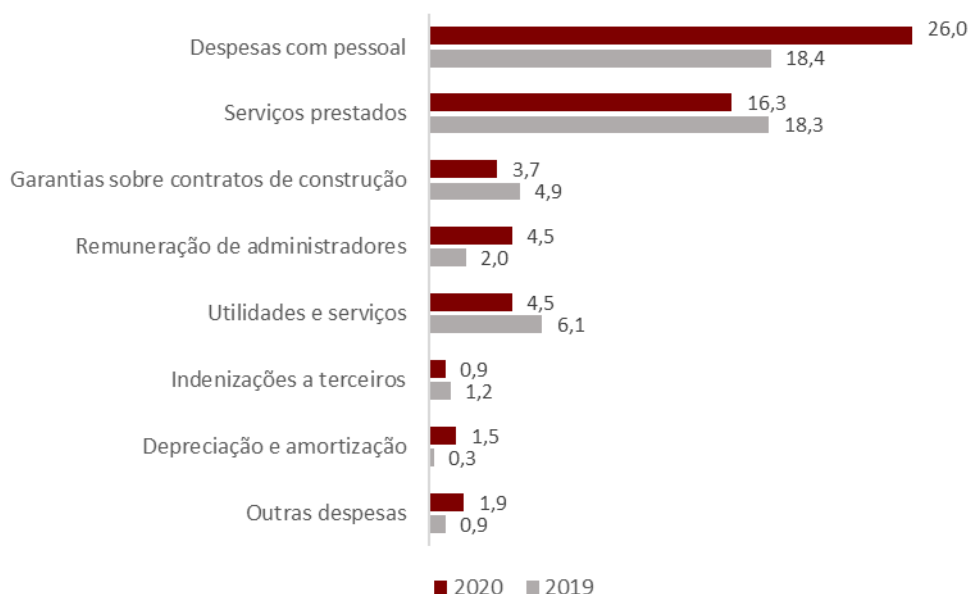
(em R\$ mil, exceto %)	4T20	4T19	4T20 x 4T19	2020	2019	2020 x 2019
DESPESAS (RECEITAS)						
OPERACIONAIS	(52.545)	(46.801)	12,3%	(181.107)	(138.762)	30,5%
Despesas comerciais	(34.003)	(25.625)	32,7%	(118.845)	(81.671)	45,5%
Despesas administrativas	(20.372)	(15.030)	35,5%	(59.216)	(51.976)	13,9%
Outras receitas (despesas)						
operacionais líquidas	1.830	(6.146)	-	(3.046)	(5.115)	-40,4%
% Receita Líquida	-19,1%	-21,1%	2,0 pp	-20,1%	-19,3%	(0,8) pp

No acumulado de 2020, as despesas operacionais foram de R\$ 181,1 milhões, registrando um aumento de 30,5% em comparação ao mesmo período de 2019 que totalizou R\$ 138,8 milhões. As despesas operacionais tiveram participação relativa na receita líquida maior devido ao aumento de 13,9% nas despesas administrativas e de 45,5% nas despesas comerciais. Desta forma, as despesas operacionais representaram 20,1% da receita líquida no acumulado de 2020 comparado a 19,3% no mesmo período de 2019.

Principais Despesas Comerciais (em milhares de reais)	2020	% da receita líquida	2019	% da receita líquida
Marketing, Propaganda, Comerciais	31.435	3,49%	25.160	3,50%
Despesas com Pessoal	11.529	1,28%	11.181	1,56%
Estande de Vendas	14.500	1,61%	13.640	1,90%
Despesas com Vendas	29.989	3,33%	10.235	1,42%

Destacamos novamente que parte das despesas comerciais ocorrem e são reconhecidas antecipadamente ao reconhecimento das receitas. As despesas de marketing, propaganda e comunicação, despesas de Pessoal, e despesas com estandes de vendas estão mais correlacionadas com vendas líquidas, com crescimentos respectivamente de 24,9%, 3,1% e 6,3%, comparando o ano de 2020 com o mesmo período de 2019. A Companhia teve um crescimento de 28,7% nas Vendas Líquidas (100% Plano&Plano) em 2020, comparado ao mesmo período de 2019.

Adicionalmente, a Companhia adotou políticas de incentivo aos corretores durante o ano de 2020, com finalidade de aumentar a fidelização e resultado em vendas. Estas políticas incluíram incentivos financeiros que justificam o aumento nas Despesas com Vendas que passaram de R\$ 10,2 milhões em 2019 para R\$ 30 milhões em 2020, e representaram, respectivamente, 1,51% e 3,43% da venda líquida do ano.

DESPESAS COMERCIAIS - R\$ milhões

DESPESAS ADMINISTRATIVAS - R\$ milhões

RESULTADO OPERACIONAL

Desta forma, o resultado operacional do 4T20 atingiu R\$ 48,4 milhões, demonstrando um ganho de 16,8% em relação ao 4T19, devido ao aumento das receitas de vendas com custos dos imóveis vendidos mensurando crescimentos menores do que o aumento das receitas, apesar do aumento superior das despesas operacionais, proporcionando, uma redução de margem de 1,1 pp, contabilizando 17,6% de margem operacional no 4T20 ante 18,7% atingida no 4T19.

No acumulado de 2020 totalizou R\$ 150,5 milhões, representando 16,7% da receita líquida ante 16,2% de margem operacional registrado em 2019, que totalizou R\$ 116,7 milhões. Esse aumento no Resultado Operacional decorre, principalmente, da melhoria da performance de vendas e com custos em patamares inferiores as receitas obtidas, minimizado pelo aumento superior das despesas operacionais,

RESULTADOS 4T20

pelas razões explanadas acima, permitindo, um ganho de R\$ 33,8 milhões, o que equivale a 29% de crescimento no lucro operacional do período.

(em R\$ mil, exceto %)	4T20	4T19	4T20 x 4T19	2020	2019	2020 x 2019
RESULTADO OPERACIONAL	48.352	41.394	16,8%	150.509	116.701	29,0%
Margem Operacional	17,6%	18,7%	(1,1) pp	16,7%	16,2%	0,5 pp

RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro do 4T20 foi de R\$ 8 milhões positivos, contra R\$ 1 milhão negativo registrados no 4T19 em função, principalmente, das variações monetárias ativas nas receitas financeiras e das variações monetárias passivas nas despesas financeiras.

(em R\$ mil, exceto %)	4T20	4T19	4T20 x 4T19	2020	2019	2020 x 2019
RECEITAS (DESPESAS)						
FINANCEIRAS	8.092	(1.010)	-	1.678	330	408,5%
Despesas financeiras	(1.292)	(2.154)	-40,0%	(4.698)	(5.714)	-17,8%
Receitas financeiras	9.384	1.1444	720,3%	6.376	6.044	5,5%
% Receita Líquida	2,9%	-0,5%	3,4 pp	0,2%	0,0%	0,1 pp

No acumulado de 2020, o resultado financeiro líquido registrou receitas financeiras líquidas de R\$ 1,7 milhão ante receitas financeiras líquidas de R\$ 0,3 milhão registradas em 2019, totalizando um aumento nominal de R\$ 1,3 milhão nas receitas financeiras, basicamente gerado pela redução de 17,8% nas despesas financeiras geradas considerando o nível de endividamento no período e pelo aumento de 5,5% nos ganhos das receitas financeiras, e a redução de taxas das aplicações financeiras atreladas à SELIC.

RESULTADO ANTES DO IR E DA CS

O resultado antes do imposto de renda e da contribuição social totalizou R\$ 56,4 milhões de lucro acumulado no 4T20, registrando um aumento de 39,8% em relação ao 4T19 devido a boa performance operacional, o que contribuiu para a obtenção da margem operacional de 20,5%, representando um ganho de 2,3 pp no resultado antes do imposto de renda e da contribuição social. No acumulado de 2020, o lucro operacional atingiu R\$ 152,2 milhões, demonstrando um crescimento de 30% e atingindo 16,9% de margem operacional antes do imposto de renda e da contribuição social, com ganho de 0,6 pp.

(em R\$ mil, exceto %)	4T20	4T19	4T20 x 4T19	2020	2019	2020 x 2019
RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	56.444	40.384	39,8%	152.187	117.031	30,0%
% Receita Líquida	20,5%	18,2%	2,3 pp	16,9%	16,3%	0,6 pp

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido) no 4T20 foi equivalente a R\$ 7,0 milhões ante R\$ 5,2 milhões no 4T19. Esse aumento de 35% foi decorrente do aumento do imposto de renda e contribuição social corrente em 24,2% e o aumento do imposto de renda e contribuição social diferidos em 185,1%. No acumulado de 2020, o imposto de renda e contribuição social cresceu 35,1%, representando 13,1% do resultado operacional antes do imposto de renda e contribuição social e 12,6%, respectivamente no acumulado de 2020 e 2019.

(em R\$ mil, exceto %)	4T20	4T19	4T20 x 4T19	2020	2019	2020 x 2019
Imposto de renda e contribuição social	(6.985)	(5.174)	35,0%	(19.983)	(14.794)	35,1%
Imposto de renda e contribuição social - corrente	(5.993)	(4.826)	24,2%	(18.867)	(15.218)	24,0%
Imposto de renda e contribuição social - diferido	(992)	(348)	185,1%	(1.116)	424	-363,2%

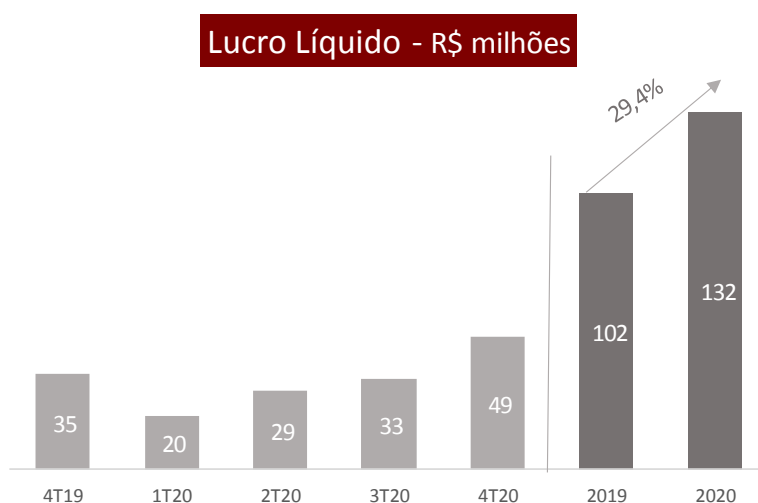
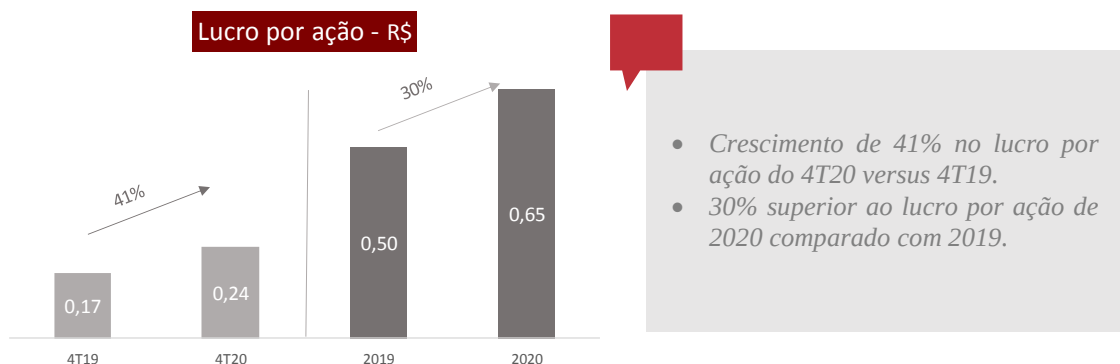
LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

O lucro líquido atingiu R\$ 49,5 milhões no 4T20, um acréscimo de 40,5%, considerando o lucro líquido de R\$ 35,2 milhões registrado no 4T19. Esse aumento foi possível devido ao bom desempenho obtido nas vendas do trimestre. Desta maneira, a margem líquida ficou em 18% no 4T20 comparado a 15,9% no 4T19.

(em R\$ mil, exceto %)	4T20	4T19	4T20 x 4T19	2020	2019	2020 x 2019
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	49.459	35.210	40,5%	132.204	102.237	29,3%
Margem Líquida	18,0%	15,9%	2,1 pp	14,7%	14,2%	0,4 pp

No acumulado de 2020, o lucro líquido atingiu foi de R\$ 132,2 milhões comparativamente ao lucro líquido de R\$ 102,2 milhões apresentados no ano de 2019. Desta maneira, o lucro líquido aumentou em 29,3%, equivalente a um aumento nominal de R\$ 30 milhões, o que representou 14,7% da ROL ante 14,2% de margem líquida registrada no mesmo período anterior, graças ao bom desempenho operacional registrado conforme especificado nas análises das demonstrações financeiras acima mencionadas.

No 4T20, o lucro por ação da Companhia atingiu o montante de R\$ 0,24. Esse valor se compara ao valor de R\$ 0,16 no trimestre passado (3T20), representando em um ganho de 50%.



EBITDA

O EBITDA ajustado gerado em 2020 totalizou R\$ 181,9 milhões, um aumento de 25,7% em relação ao mesmo período de 2019, considerando a performance operacional crescente demonstrada em relação ao crescimento de receitas e equilíbrio de custos e despesas, conforme detalhado a seguir:

EBITDA (em reais mil, exceto quando especificado)	4T20	4T19		2020	2019	
			4T20 x 4T19			2020 x 2019
Lucro líquido do exercício	49.459	35.210	40,5%	132.204	102.237	29,3%
(+) Imposto de renda e contribuição social	6.985	5.174	35,0%	19.983	14.794	35,1%
(+) Despesas financeiras, líquidas	(8.092)	1.010	-	(1.678)	(330)	408,5%
(+) Depreciação e amortização	1.903	5.319	-64,2%	15.954	13.949	14,4%
EBITDA	50.255	46.713	7,6%	166.463	130.650	27,4%
Encargos financeiros apropriados (juros-financeamento) ¹	4.179	2.613	59,9%	15.432	14.051	9,8%
EBITDA ajustado ²	54.434	49.326	10,4%	181.895	144.701	25,7%
Margem EBITDA ajustado (%)	19,8%	22,3%	(2,5)	20,2%	20,1%	0,1

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

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

PRINCIPAIS DESTAQUES PATRIMONIAIS

ENDIVIDAMENTO

Em 31 de dezembro de 2020, a dívida bruta com juros a pagar somava R\$ 290,7 milhões, 20,9% maior do que os R\$ 240,4 milhões registrados em 31 de dezembro de 2019.

Considerando a dívida bruta de R\$ 290,7 milhões com caixa, equivalentes de caixa e depósitos vinculados de R\$ 204,2 milhões no final de 2020, a dívida líquida atingiu R\$ 86,5 milhões, 6,2% superior aos R\$ 81,5 milhões na mesma data do ano anterior. Mesmo considerando o aumento da dívida bruta, as disponibilidades também cresceram no período, considerando a geração de caixa e a captação de recursos via oferta pública.

A relação dívida líquida sobre patrimônio líquido diminuiu de 0,85 em 31 de dezembro de 2019, para 0,38 em 31 de dezembro de 2020, em consequência do aumento mais acelerado do patrimônio líquido em relação ao aumento da dívida líquida.

Dívida Líquida			
(R\$ mil)	31/12/2020	31/12/2019	Var. %
Circulante	119	31.736	-99,6%
Não Circulante	290.570	208.647	39,3%
Dívida Bruta	290.689	240.383	20,9%
Caixa, Equivalentes de caixa e depósitos vinculados a financiamentos	204.223	158.928	28,5%
Dívida Líquida	86.466	81.455	6,2%

GERAÇÃO DE CAIXA

No 4T20, a Companhia apresentou consumo de Caixa Líquido de R\$7,6 milhões, sendo que no acumulado de 2020 a empresa apresentou um consumo de Caixa Líquido equivalente a R\$ 38,0 milhões, conforme a seguir:

Geração de Caixa (em milhares de reais)	4T20	2020
Dívida Líquida no início do período	76.569	81.455
Dívida Líquida no final do período	86.466	86.466
Variação Dívida Líquida	(9.897)	(5.011)
(+) Dividendos	-	-
(-) Integralização de capital	-	40.006
(+) Custos de transação capitalizados	2.326	6.997
Geração/Consumo de Caixa	(7.571)	(38.020)

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 31 de dezembro de 2020, o Patrimônio Líquido totalizou R\$ 230,1 milhões, um aumento de 139,9% devido ao aumento do capital social no montante de R\$ 93,2 milhões e reservas de lucros com aumento nominal de R\$ 40,6 milhões.

Em 15 de setembro de 2020, através da Reunião do Conselho de Administração foi aprovado o aumento do capital social da Companhia, dentro do limite do capital autorizado, no montante de R\$ 40 milhões, mediante a emissão de 4.256.000 de ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal, objeto da oferta primária, com a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia na subscrição das novas ações emitidas pela Companhia dentro no âmbito da Oferta Pública, ao preço de R\$ 9,40 por ação, passando o Capital Social, a ser de R\$ 100,2 milhões dividido em 204.256.000 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os auditores independentes da Grant Thornton Brasil não prestaram, durante o período do exercício de 2020, outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. A política da empresa na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

ANEXO I – BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO (em R\$ mil, exceto %)	31/12/2020	AV	31/12/2019	AV	AH
ATIVO CIRCULANTE	905.420	94,2%	659.322	95,1%	35,4%
Caixa e equivalentes de caixa	204.223	21,2%	158.928	22,9%	28,5%
Contas a receber	151.693	15,8%	94.112	13,6%	61,2%
Imóveis a comercializar	523.351	54,4%	396.464	57,2%	32,0%
Tributos a recuperar	4.088	0,4%	4.418	0,6%	-7,5%
Outros créditos	22.065	2,3%	5.400	0,8%	308,6%
ATIVO NÃO CIRCULANTE	55.925	5,8%	34.214	4,9%	63,5%
Contas a receber	15.859	1,6%	6.869	1,0%	130,9%
Imóveis a comercializar	32.474	3,4%	19.172	2,8%	69,4%
Ativos de direito de uso	2.054	0,2%	-	-	-
Imobilizado	5.538	0,6%	8.173	1,2%	-32,2%
TOTAL DO ATIVO	961.345	100,0%	693.536	100,0%	38,6%

PASSIVO (em R\$ mil, exceto %)	31/12/2020	AV	31/12/2019	AV	AH
PASSIVO CIRCULANTE	153.063	15,9%	130.593	18,8%	17,2%
Empréstimos e financiamentos	119	0,0%	31.736	4,6%	-99,6%
Fornecedores	22.416	2,3%	19.153	2,8%	17,0%
Credores a pagar por aquisição de imóveis	28.920	3,0%	19.757	2,8%	46,4%
Obrigações trabalhistas e sociais	15.541	1,6%	9.852	1,4%	57,7%
Obrigações tributárias	5.772	0,6%	5.053	0,7%	14,2%
Adiantamentos de clientes	20.473	2,1%	29.511	4,3%	-30,6%
Impostos e contribuições diferidos	6.443	0,7%	4.148	0,6%	55,3%
Partes relacionadas	15.239	1,6%	6.163	0,9%	147,3%
Provisão para garantia	3.937	0,4%	3.562	0,5%	10,5%
Provisão para distratos	1.513	0,2%	1.658	0,2%	-8,7%
Dividendos a pagar	31.399	3,3%	-	-	-
Arrendamentos a pagar	1.291	0,1%	-	-	-
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	578.138	60,1%	467.019	67,3%	23,8%
Empréstimos e financiamentos	290.570	30,2%	208.647	30,1%	39,3%
Credores a pagar por aquisição de imóveis	267.600	27,8%	229.674	33,1%	16,5%
Provisão para garantia	10.260	1,1%	7.691	1,1%	33,4%
Impostos e contribuições diferidos	645	0,1%	852	0,1%	-24,3%
Partes relacionadas	2.138	0,2%	13.776	2,0%	-84,5%
Outros débitos com terceiros - SCP'S	5.330	0,6%	5.134	0,7%	3,8%
Provisão para contingências	934	0,1%	1.245	0,2%	-25,0%
Arrendamentos a pagar	661	0,1%	-	-	-
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	230.144	23,9%	95.924	13,8%	139,9%
Capital social	93.231	9,7%	10	0,0%	932.210%
Reserva de capital	(14.547)	-1,5%	(14.980)	-2,2%	-2,9%
Reservas de lucros	151.460	15,8%	110.867	16,0%	36,6%
Participação dos acionistas não controladores	-	-	27	0,0%	-
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	961.345	100,0%	693.536	100,0%	38,6%

ANEXO II – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

(em R\$ mil, exceto %)	4T20	4T19	4T20 x 4T19	2020	2019	2020 x 2019
RECEITA LÍQUIDA	275.089	221.639	24,1%	900.952	718.606	25,4%
CUSTOS DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS	(174.192)	(133.444)	30,5%	(569.336)	(463.143)	22,9%
<i>% Receita Líquida</i>	<i>-63,3%</i>	<i>-60,2%</i>	<i>(3,1) pp</i>	<i>-63,2%</i>	<i>-64,5%</i>	<i>1,3 pp</i>
LUCRO BRUTO	100.897	88.195	14,4%	331.616	255.463	29,8%
<i>Margem Bruta</i>	<i>36,7%</i>	<i>39,8%</i>	<i>(3,1) pp</i>	<i>36,8%</i>	<i>35,5%</i>	<i>1,3 pp</i>
DESPESAS (RECEITAS) OPERACIONAIS	(52.545)	(46.801)	12,3%	(181.107)	(138.762)	30,5%
Despesas comerciais	(34.003)	(25.625)	32,7%	(118.845)	(81.671)	45,5%
Despesas administrativas	(20.372)	(15.030)	35,5%	(59.216)	(51.976)	13,9%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	1.830	(6.146)	-(129,8%)	(3.046)	(5.115)	-40,4%
<i>% Receita Líquida</i>	<i>-19,1%</i>	<i>-21,1%</i>	<i>2,0 pp</i>	<i>-20,1%</i>	<i>-19,3%</i>	<i>(0,8) pp</i>
RESULTADO OPERACIONAL	48.352	41.394	16,8%	150.509	116.701	29,0%
<i>Magem Operacional</i>	<i>17,6%</i>	<i>18,7%</i>	<i>(1,1) pp</i>	<i>16,7%</i>	<i>16,2%</i>	<i>0,5 pp</i>
RECEITAS (DESPESAS) FINANCEIRAS	8.092	(1.010)	(901,2%)	1.678	330	408,5%
Despesas financeiras	(1.292)	(2.154)	-40,0%	(4.698)	(5.714)	-17,8%
Receitas financeiras	9.384	1.144	720,3%	6.376	6.044	5,5%
<i>% Receita Líquida</i>	<i>2,9%</i>	<i>-0,5%</i>	<i>3,4 pp</i>	<i>0,2%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,1 pp</i>
RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	56.444	40.384	39,8%	152.187	117.031	30,0%
<i>% Receita Líquida</i>	<i>20,5%</i>	<i>18,2%</i>	<i>2,3 pp</i>	<i>16,9%</i>	<i>16,3%</i>	<i>0,6 pp</i>
Imposto de renda e contribuição social	(6.985)	(5.174)	35,0%	(19.983)	(14.794)	35,1%
Imposto de renda e contribuição social - corrente	(5.993)	(4.826)	24,2%	(18.867)	(15.218)	24,0%
Imposto de renda e contribuição social - diferido	(992)	(348)	185,1%	(1.116)	424	-363,2%
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	49.459	35.210	40,5%	132.204	102.237	29,3%
<i>Margem Líquida</i>	<i>18,0%</i>	<i>15,9%</i>	<i>2,1 pp</i>	<i>14,7%</i>	<i>14,2%</i>	<i>0,4 pp</i>

ANEXO III – LANÇAMENTOS

Lançamentos Nominais % Plano&Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.								
(em milhares de reais)								
Período	Lançamentos (s/ permuta física)		A.H.		Lançamentos (c/ permuta física)		A.H.	
	2020	2019	R\$	(%)	2020	2019	R\$	(%)
Jan	-	-	-	0,0%	-	-	-	0,0%
Fev	123.375	-	123.375	0,0%	123.375	-	123.375	0,0%
Mar	-	94.633	(94.633)	-100,0%	-	104.284	(104.284)	-100,0%
1º Tri	123.375	94.633	28.742	30,4%	123.375	104.284	19.091	18,3%
Abr	63.534	-	63.534	0,0%	63.534	-	63.534	0,0%
Mai	-	81.630	(81.630)	-100,0%	-	81.630	(81.630)	-100,0%
Jun	185.230	48.928	136.302	278,6%	185.230	49.907	135.323	271,2%
2º Tri	248.765	156.338	118.206	90,3%	248.765	151.337	117.228	89,1%
Acum. 6 meses	372.140	225.191	146.948	65,3%	372.140	235.821	136.319	57,8%
Jul	251.221	131.400	119.821	91,2%	251.221	131.400	119.821	91,2%
Ago	151.784	190.983	(39.198)	-20,5%	151.784	190.983	(39.198)	-20,5%
Set	129.585	150.388	(20.804)	-13,8%	129.585	158.098	(28.514)	-18,0%
3º Tri	532.590	472.771	59.819	12,7%	532.590	480.481	52.109	10,8%
Acum. 9 meses	904.729	697.962	206.768	29,6%	904.729	716.302	188.428	26,3%
Out	287.977	-	287.977	0,0%	287.977	-	287.977	0,0%
Nov	133.120	330.221	(197.100)	-59,7%	133.120	330.221	(197.100)	-59,7%
Dez	85.266	169.225	(83.959)	-49,6%	85.266	169.225	(83.959)	-49,6%
4º Tri	506.363	499.446	6.917	1,4%	506.363	499.446	6.917	1,4%
Acum. 12 meses	1.411.092	1.197.407	213.685	17,8%	1.411.092	1.215.747	195.345	16,1%

ANEXO IV – UNIDADES VENDIDAS

Unidades Vendidas Plano&Plano												
Período	Vendas Brutas		A.H.		Distratos		A.H.		Vendas Líquidas		A.H.	
	2020	2019	Unid.	(%)	2020	2019	Unid.	(%)	2020	2019	Unid.	(%)
	Unid.	Unid.			Unid.	Unid.			Unid.	Unid.		
Jan	338	483	(145)	-30,0%	(40)	(58)	18	-31,0%	298	425	(127)	-29,9%
Fev	399	256	143	55,9%	(34)	(54)	20	-37,0%	365	202	163	80,7%
Mar	579	281	298	106,0%	(30)	(58)	28	-48,3%	549	223	326	146,2%
1º Tri	1.316	1.020	296	29,0%	(104)	(170)	66	-38,8%	1.212	850	362	42,6%
Abr	271	413	(142)	-34,4%	(43)	(78)	35	-44,9%	228	335	(107)	-31,9%
Mai	286	390	(104)	-26,7%	(63)	(48)	(15)	31,3%	223	342	(119)	-34,8%
Jun	473	301	172	57,1%	(44)	(124)	80	-64,5%	429	177	252	142,4%
2º Tri	1.030	1.104	(74)	-6,7%	(150)	(250)	100	-40,0%	880	854	26	3,0%
Acum. 6 meses	2.346	2.124	222	10,5%	(254)	(420)	166	-39,5%	2.092	1.704	388	22,8%
Jul	424	345	79	22,9%	(61)	(74)	13	-17,6%	363	271	92	33,9%
Ago	485	376	109	29,0%	(60)	(76)	16	-21,1%	425	300	125	41,7%
Set	479	385	94	24,4%	(35)	(51)	16	-31,4%	444	334	110	32,9%
3º Tri	1.388	1.106	282	25,5%	(156)	(201)	45	-22,4%	1.232	905	327	36,1%
Acum. 9 meses	3.734	3.230	504	15,6%	(410)	(621)	211	-34,0%	3.324	2.609	715	27,4%
Out	522	453	69	15,2%	(41)	(50)	9	-18,0%	481	403	78	19,4%
Nov	511	396	115	29,0%	(34)	(24)	(10)	41,7%	477	372	105	28,2%
Dez	634	505	129	25,5%	(22)	(21)	(1)	4,8%	612	484	128	26,4%
4º Tri	1.667	1.354	313	23,1%	(97)	(95)	(2)	2,1%	1.570	1.259	311	24,7%
Acum. 12 meses	5.401	4.584	817	17,8%	(507)	(716)	209	-29,2%	4.894	3.868	1.026	26,5%

GLOSSÁRIO

VGv: Valor Geral de Vendas, que é o montante em R\$ que pode ser obtido ao vender cada unidade imobiliária

%P&P ou %Plano&Plano: participação da Companhia obtida pela somatória da participação direta e indireta nos projetos.

Vendas contratadas: somatória dos valores das unidades vendidas que tenham contratos assinados.

Percentage of Completion ("PoC"): custo incorrido dividido pelo custo total da obra. A receita é reconhecida até o limite da relação "custo incorrido / custo total".

Resultado a Apropriar: devido ao método contábil "PoC", o resultado das unidades vendidas é apropriado conforme a evolução financeira das obras. Portanto é o resultado que será reconhecido à medida que o custo incorrido evoluir.

Geração (Consumo) de caixa: variação da dívida líquida entre dois períodos.

Dívida líquida: endividamento total (soma dos valores de Empréstimos e Financiamentos no Passivo Circulante e Passivo não Circulante) deduzido da posição de caixa e equivalente caixa.

Usinagem: andamento de obras de unidades já comercializadas (de acordo com o método contábil POC).

Lucro por ação: lucro líquido do período dividido pela quantidade de ações (no último dia do trimestre) emitidas sem considerar aquelas mantidas em tesouraria.

Landbank: estoque de terrenos disponíveis para lançamentos futuros.

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

SFH: Sistema Financeiro da Habitação.

Relatório 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 Acionistas e Administradores da
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 S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras 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 31 de dezembro de 2020, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, 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 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 manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). . Nossa opinião não está ressalvada em 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 aos empreendimentos 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 também na Nota Explicativa nºs 2.1. 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 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.

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, como 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, e novamente, significativo para a nossa 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 e/ou 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 *Percentage 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 são razoáveis as premissas e metodologias utilizadas pela Companhia para apurar o resultado de incorporação imobiliária, estando as informações apresentadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas consistentes com as informações analisadas em nossos procedimentos de auditoria no contexto daquelas 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 exercício findo em 31 de dezembro 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 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 na 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.

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 consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 18 de março de 2021

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

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

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Balanços patrimoniais individuais e consolidados em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019

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

ATIVO					
	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Investimentos					
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	30.376	2.158	204.223	158.928
Contas a receber	5	-	-	151.693	94.112
Imóveis a comercializar	6	-	-	523.351	396.464
Tributos a recuperar	-	3.339	3.042	4.088	4.418
Outros créditos	-	6.813	122	22.065	5.400
Total do ativo circulante		<u>40.528</u>	<u>5.322</u>	<u>905.420</u>	<u>659.322</u>
Ativo não circulante					
Contas a receber	5	208	-	15.859	6.869
Imóveis a comercializar	6	895	463	32.474	19.172
Partes relacionadas	7	126.412	167.437	-	-
Investimentos	8	557.491	359.909	-	-
Ativos de direito de uso	9	1.206	-	2.054	-
Imobilizado	-	2.339	1.111	5.538	8.173
Total do ativo não circulante		<u>688.551</u>	<u>528.920</u>	<u>55.925</u>	<u>34.214</u>
Total do ativo		<u><u>729.079</u></u>	<u><u>534.242</u></u>	<u><u>961.345</u></u>	<u><u>693.536</u></u>

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

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Balanços patrimoniais individuais e consolidados em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019

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

PASSIVO					
		Controladora		Consolidado	
	Notas	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Passivo circulante					
Empréstimos e financiamentos	10	-	30.059	119	31.736
Fornecedores	11	473	589	22.416	19.153
Credores a pagar por aquisição de imóveis	12	-	-	28.920	19.757
Obrigações trabalhistas e sociais	-	10.821	6.276	15.541	9.852
Obrigações tributárias	-	82	46	5.772	5.053
Adiantamentos de clientes	13	191	180	20.473	29.511
Impostos e contribuições diferidos	15	-	-	6.443	4.148
Partes relacionadas	7	396.179	338.961	15.239	6.163
Provisão para garantia	-	3.937	3.562	3.937	3.562
Provisão para distratos	-	-	-	1.513	1.658
Dividendos a pagar	18.d	31.399	-	31.399	-
Arrendamentos a pagar	9	832	-	1.291	-
Total do passivo circulante		443.914	379.673	153.063	130.593
Passivo não circulante					
Empréstimos e financiamentos	10	-	-	290.570	208.647
Credores a pagar por aquisição de imóveis	12	-	-	267.600	229.674
Provisão para garantia	-	10.260	7.691	10.260	7.691
Impostos e contribuições diferidos	15	-	-	645	852
Partes relacionadas	7	2.138	13.776	2.138	13.776
Outros débitos com terceiros - SCP's	16	-	-	5.330	5.134
Provisão para contingências	14	-	-	934	1.245
Provisões para perdas em investimentos	8	42.386	37.205	-	-
Arrendamentos a pagar	9	237	-	661	-
Total do passivo não circulante		55.021	58.672	578.138	467.019
Patrimônio líquido					
Capital social	18	93.231	10	93.231	10
Reserva de capital	18	(14.547)	(14.980)	(14.547)	(14.980)
Reservas de lucros	18	151.460	110.867	151.460	110.867
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores	-	230.144	95.897	230.144	95.897
Participação de acionistas não controladores	-	-	-	-	27
Total do patrimônio líquido		230.144	95.897	230.144	95.924
Total do passivo e patrimônio líquido		729.079	534.242	961.345	693.536

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

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações dos resultados individuais e consolidados para os exercícios findos em 31 de dezembro 2020 e 2019

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

	Notas	Controladora				Consolidado			
		01/01/2020 a 31/12/2020	01/01/2019 a 31/12/2019	01/10/2020 a 31/12/2020	01/10/2019 a 31/12/2019	01/01/2020 a 31/12/2020	01/01/2019 a 31/12/2019	01/10/2020 a 31/12/2020	01/10/2019 a 31/12/2019
Receita líquida	19	995	1.166	(11)	(2)	900.952	718.606	275.089	221.639
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	20	-	-	-	-	(569.336)	(463.143)	(174.192)	(133.444)
Lucro bruto		995	1.166	(11)	(2)	331.616	255.463	100.897	88.195
Receitas (despesas) operacionais									
Despesas comerciais	21	(8.834)	(8.098)	(2.547)	(2.588)	(118.845)	(81.671)	(34.003)	(25.625)
Despesas administrativas	22	(44.005)	(35.712)	(17.228)	(10.840)	(59.216)	(51.976)	(20.372)	(15.030)
Resultado de equivalência patrimonial	8	187.576	144.628	69.632	49.052	-	-	-	-
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	23	(343)	(99)	546	(90)	(3.046)	(5.115)	1.830	(6.146)
Total receitas (despesas) operacionais		134.394	100.719	50.403	35.534	(181.107)	(138.762)	(52.545)	(46.801)
Resultado antes das receitas (despesas) financeiras e impostos									
		135.389	101.885	50.392	35.532	150.509	116.701	48.352	41.394
Receitas financeiras	-	584	2.728	256	116	18.131	6.247	13.637	1.347
Despesas financeiras	-	(3.706)	(2.389)	(1.165)	(586)	(16.453)	(5.917)	(5.545)	(2.357)
Receita (despesas) financeiras líquidas	24	(3.122)	339	(909)	(470)	1.678	330	8.092	(1.010)
Resultado antes da contribuição social e imposto de renda									
		132.267	102.224	49.483	35.062	152.187	117.031	56.444	40.384
Imposto de renda e contribuição social - corrente	15	(63)	-	(23)	144	(18.867)	(15.218)	(5.993)	(4.826)
Imposto de renda e contribuição social - diferido	15	-	-	-	-	(1.116)	424	(992)	(348)
Lucro líquido do período		132.204	102.224	49.460	35.206	132.204	102.237	49.459	35.210
Atribuível a:									
Acionistas controladores	18(c)	132.204	102.224	49.460	35.206	132.204	102.224	49.460	35.206
Acionistas não controladores		-	-	-	-	-	13	1	4
Lucro líquido por ação do capital social - R\$ 1,00		0,66	0,51	0,24	0,18	0,65	0,51	0,24	0,18

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

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes individuais e consolidados para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

	Controladora				Consolidado			
	01/01/2020 a 31/12/2020	01/01/2019 a 31/12/2019	01/10/2020 a 31/12/2020	01/10/2019 a 31/12/2019	01/01/2020 a 31/12/2020	01/01/2019 a 31/12/2019	01/10/2020 a 31/12/2020	01/10/2019 a 31/12/2019
Lucro líquido do período	132.204	102.224	49.460	35.206	132.204	102.237	49.459	35.210
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado abrangente total do período	132.204	102.224	49.460	35.206	132.204	102.237	49.459	35.210
Atribuível a:								
Acionistas controladores	132.204	102.224	49.460	35.206	132.204	102.224	49.460	35.206
Acionistas não controladores	-	-	-	-	-	13	(1)	4
Resultado abrangente total do período	<u>132.204</u>	<u>102.224</u>	<u>49.460</u>	<u>35.206</u>	<u>132.204</u>	<u>102.237</u>	<u>49.459</u>	<u>35.210</u>

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

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

	Notas	Capital Social		Transação de capital	Reserva de lucros		Patrimônio líquido da controladora	Participação dos não controladores	Patrimônio líquido consolidado
		Capital social	(-) Custo com transação de capital		Retenção de lucros	Lucros acumulados			
Saldos em 31 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	18.b	-	-	(189)	-	-	(189)	-	(189)
Dividendos distribuídos	18.c	-	-	-	-	(75.000)	(75.000)	-	(75.000)
Retenção de lucros	-	-	-	-	27.224	(27.224)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2019		10	-	(14.980)	110.867	-	95.897	27	95.924
Lucro líquido do período		-	-	-	-	132.204	132.204	(27)	132.177
Destinações:									
Ganho (perda) na transação entre sócios	18.b	-	-	433	-	-	433	-	433
Integralização de capital com reserva de lucros	18.a	60.212	-	-	(60.212)	-	-	-	-
Integralização de capital com terceiros	18.a	40.006	-	-	-	-	40.006	-	40.006
Gastos com emissão de ações	18.a	-	(6.997)	-	-	-	(6.997)	-	(6.997)
Reserva legal	18.c	-	-	-	6.610	(6.610)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	18.c	-	-	-	-	(31.399)	(31.399)	-	(31.399)
Retenção de lucros	18.c	-	-	-	94.195	(94.195)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2020		100.228	(6.997)	(14.547)	151.460	-	230.144	-	230.144

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidados para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Resultado antes da contribuição social e imposto de renda	132.267	102.224	152.187	117.031
Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com recursos provenientes de atividades operacionais:				
Depreciação e amortização	263	290	280	309
Amortização de stand de vendas	-	-	14.500	13.640
Amortização de arrendamentos	892	-	1.174	-
Resultado de equivalência patrimonial	(187.576)	(144.628)	-	-
Outros resultados em investimentos	217	-	-	-
Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	828	1.837	829	1.884
Encargos financeiros sobre arrendamentos	257	-	416	-
Tributos diferidos sobre as receitas	-	-	1.092	(377)
Reversão (Provisão) para distrato	-	-	4.831	7.036
Receita de indenização por distrato	-	-	65	(628)
Ajuste a valor presente em clientes	-	-	(1.760)	(40)
Provisão para distratos em custos	-	-	(2.592)	(3.308)
Provisão para perda esperada para risco de crédito	-	-	(18)	734
Provisão para garantia	2.944	4.713	2.944	4.713
Provisão para contingências	-	-	530	2.661
Redução (aumento) nos ativos:				
Contas a receber	(208)	-	(69.834)	7.002
Imóveis a comercializar	(432)	123	30.666	(208.455)
Tributos a recuperar	(297)	(1.350)	330	(2.071)
Outros créditos	(6.691)	(68)	(16.665)	218
Aumento (redução) nos passivos:				
Fornecedores	(116)	191	3.263	3.565
Credores a pagar por aquisição de imóveis	-	-	(99.237)	116.624
Obrigações sociais e tributárias	4.697	(268)	6.245	820
Adiantamentos de clientes	11	180	(9.038)	8.356
Outros débitos com terceiros - SCP's	-	-	196	(223)
Pagamentos de contingências	-	-	(841)	(1.508)
Pagamentos dos tributos de IRPJ e CSLL	(179)	(485)	(18.824)	(15.088)
Caixa líquido proveniente das (utilizado nas) atividades operacionais	(53.123)	(37.241)	739	52.895
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Aquisições e aportes em investidas	(15.696)	(9.484)	-	-
Vendas de participações	237	-	-	-
Dividendos recebidos	10.850	-	-	-
Movimentação em não controladores	-	-	-	-
Acréscimo/baixa do imobilizado	(1.491)	(361)	(11.739)	(18.449)
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	(6.100)	(9.845)	(11.739)	(18.449)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Dividendos pagos	-	(75.000)	-	(75.000)
Partes relacionadas	86.605	52.441	(2.562)	8.985
Integralização de capital	40.006	-	40.006	-
Custos de transação capitalizados	(6.997)	-	(6.997)	-
Pagamentos de empréstimos e financiamentos	(30.887)	(1.862)	(412.877)	(328.637)
Pagamento de arrendamentos	(1.286)	-	(1.692)	-
Empréstimos e financiamentos captados	-	-	440.417	331.062
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	87.441	(24.421)	56.295	(63.590)
Aumento (redução) de Caixa e equivalentes de caixa	28.218	(71.507)	45.295	(29.144)
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	2.158	73.665	158.928	188.072
No fim do exercício	30.376	2.158	204.223	158.928
Aumento (redução) de Caixa e equivalentes de caixa	28.218	(71.507)	45.295	(29.144)

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Receitas				
Receita de imóveis vendidos/serviços prestados	1.093	1.357	921.406	733.720
(-) Deduções de vendas	(98)	(191)	(20.454)	(15.782)
	995	1.166	900.952	717.938
Insumos adquiridos de terceiros				
Custo de imóveis vendidos/serviços prestados	-	-	(569.336)	(463.143)
Serviços de terceiros	(9.641)	(7.368)	(18.210)	(17.788)
Outras receitas (despesas) operacionais	(12.453)	(6.674)	(61.630)	(29.214)
	(22.094)	(14.042)	(649.176)	(510.145)
Valor adicionado bruto	(21.099)	(12.876)	251.776	207.793
Retenções				
Depreciações e amortizações	(1.155)	(290)	(14.241)	(13.240)
Valor líquido produzido pela entidade	(22.254)	(13.166)	237.535	194.553
Valor adicionado recebido em transfêrencia				
Resultado de equivalência patrimonial	187.576	144.628	-	-
Receitas financeiras	584	2.728	18.131	6.247
	188.160	147.356	18.131	6.247
Vaamor adicionado total a distribuir	165.906	134.190	255.666	200.800
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal e encargos				
Remuneração direta	31.253	24.260	52.338	47.587
Benefícios	2.225	2.273	2.548	2.869
FGTS	1.316	1.077	2.745	2.269
Impostos, taxas e contribuições				
Tributos federais	471	114	54.241	37.425
Tributos municipais	55	68	55	87
Outros impostos, taxas e contribuições	-	399	-	416
Remuneração de capital de terceiros				
Juros e encargos financeiros	3.706	2.389	16.453	5.917
Aluguéis	1.286	1.386	1.692	1.993
Remuneração de capital próprio				
Dividendos distribuídos	-	75.000	-	75.000
Dividendos a pagar	31.399	-	31.399	-
Participação de acionistas não controladores	-	-	-	13
Lucros retidos	94.195	27.224	94.195	27.224
	165.906	134.190	255.666	200.800

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro 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”), domiciliada na Rua Samuel Morse, nº 74 no 13º andar, Bairro do Brooklin no município de São Paulo - SP, cujas atividades foram iniciadas em 23 de fevereiro de 2016, foi constituída inicialmente como sociedade empresarial limitada e transformada em sociedade anônima de capital fechado em 30 de junho de 2020.

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

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

A Companhia, por meio de suas controladas, as quais estão relacionadas com suas respectivas participações na Nota Explicativa nº 8, tem por objeto a incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários voltados para o segmento de baixa renda – “Casa Verde e Amarela”, antigo programa governamental “Minha Casa Minha Vida – MCMV”, além da prestação de serviços relativos à construção, supervisão, estudos e projetos e a execução de quaisquer obras de engenharia civil. A principal região de atuação da Companhia é a Sudeste, Brasil, especificamente São Paulo e Grande São Paulo.

Impacto do Covid

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

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde (OMS) declarou a pandemia do novo coronavírus, chamado Covid-19, alertando todos os países a adotarem ações preventivas para conter a disseminação do vírus e o cuidado com os infectados. Assim, 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 nossos colaboradores e a manutenção de seus empregos, bem como de toda a comunidade com a qual se relaciona, sejam eles clientes, fornecedores ou o público em geral.

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

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

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

Cuidados nos canteiros de obras

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

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

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

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

- Verificação da temperatura de cada funcionário na entrada, caso necessário (aqueles com estado febril igual ou acima de 37,5°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.

Vale salientar que acompanhamos regularmente os números de infectados e hospitalizados e mais recentemente, nos meses de janeiro e fevereiro de 2021, registramos no máximo duas pessoas infectadas simultaneamente, de um total de aproximadamente 2.000 funcionários próprios e terceirizados em nossos canteiros.

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, foram ajustados os espaços para que obedeçam ao 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. 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 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 1316 apartamentos, 29,0% superior às 1.020 unidades vendidas no mesmo período do ano de 2019. Em consequência das medidas de distanciamento social, queda da confiança do consumidor e fechamento dos estandes de vendas 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 partir de julho de 2020, com a flexibilização do Plano São Paulo os stands de vendas puderam funcionar por 06 horas através de um canal de agendamento, o que permitiu um crescimento nas vendas brutas de unidades de 25,5 % neste próprio mês comparado a julho de 2019. Em outubro de 2020, foi permitida a ampliação do horário de funcionamento de nossos stands para 08 horas. Com esta flexibilização do Plano São Paulo, atingimos 1.388 e 1.667 unidades vendidas respectivamente no 3º trimestre e 4º trimestre de 2020, alcançando 24,2% de crescimento no 2º semestre de 2020 em relação ao mesmo período de 2019.

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). No primeiro semestre de 2020, a média do índice mensal de atraso acima de 30 dias foi de 11,05% e a companhia fechou o ano de 2020 com 10,45%. Destaca-se que a companhia tem uma baixa exposição de crédito direto ao cliente na modalidade de pró-soluto. O saldo médio da carteira de pró-soluto ao longo do ano de 2020 foi de aproximadamente R\$18 milhões.

Em função dos índices de distratos sobre vendas terem caído nos últimos quatro semestres (20% no 1º semestre de 2019; 12% no 2º semestre de 2019; 10% no 1º semestre de 2020; e 8% no 2º semestre de 2020), acreditamos já ser 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. De toda forma continuaremos atentos a possíveis efeitos da pandemia nos distratos durante os próximos meses.

Ações sociais na pandemia

A pandemia tem sido mais difícil para a comunidade carente de nosso País, que sofre pela desigualdade social e, nesse momento, sente falta de itens básicos para sua sobrevivência. Assim, a Companhia, nesse período, doou R\$ 25 (vinte e cinco mil reais) à campanha #IpponNoCorona, do Instituto Reação, uma organização não governamental liderada pelo medalhista olímpico Flávio Canto, a fim de auxiliar famílias de regiões menos favorecidas por meio da doação de cestas básicas digitais.

Também nos solidarizamos com a Campanha Do Mesmo Lado, da Abrainc, que auxilia famílias em situação de vulnerabilidade durante a pandemia do Covid-19. Para tal, contribuimos com R\$ 30 (trinta mil reais), revertidos, também, em cestas básicas

A Companhia realizou as análises dos impactos do Covid-19 na data de aprovação dessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

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 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 e segundo semestres de 2020, 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 individuais e consolidadas, fazendo com que se concluisse 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.

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 18 de março de 2021, 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 exposta 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 2020 e 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 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. Prevalcem 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 de 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” e 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.

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 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, 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 2020 e 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 exercício atribuível aos acionistas da Companhia e a média ponderada das ações 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 2020 e 2019, a Companhia não possui instrumentos que influenciam o cálculo do lucro diluído. Portanto, nos citados exercícios sociais, 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 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

a) Normas adotadas no exercício findo em 31 de dezembro de 2020

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 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 individuais e consolidadas em 31 de dezembro 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 stands 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:

Ativo	Controladora 01/01/2020	Consolidado 01/01/2020
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 exercício findo em 31 de dezembro de 2020 são como segue (individual e consolidado):

	Controladora 31/12/2020	Consolidado 31/12/2020
Depreciação (despesas administrativas)	(892)	(1.174)
Juros de direito de uso (reconhecidos como despesas financeiras)	257	416

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 1º 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.

c) Novas normas e interpretações ainda não efetivas:

Durante o exercício de 2020, foram emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e o IASB a revisão das referidas normas abaixo, já vigentes no exercício de 2020. Alguns pronunciamentos contábeis que se tornaram efetivos a partir de 1º de janeiro de 2020, tendo sido adotados e sem impactos significativos nos resultados e posição financeira da Companhia foram os seguintes:

- Definição de negócios (alterações ao IFRS 3);
- Definição de materialidade (alterações ao IAS 1 e IAS 8);
- Reforma da taxa de juros referenciais (alterações ao IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7);
- Alterações a referências à estrutura conceitual básica (várias normas);
- Concessões relacionadas à Covid-19 (alterações ao IFRS 16).

As alterações foram avaliadas e adotadas pela Administração da Companhia, e não houve impactos em suas demonstrações financeiras quanto a sua aplicação.

Novas normas, alterações e interpretações às normas existentes que não são efetivas ainda e não foram adotadas antecipadamente pela Companhia (para as quais não se espera impactos significativos no período de adoção inicial e que, portanto, divulgações adicionais não estão sendo efetuadas):

- IFRS 17 Contratos de seguros;
- Alterações ao IFRS 17 Contratos de seguros (alterações ao IFRS 17 e IFRS 4);
- Referências à Estrutura Conceitual;
- Produtos antes do uso pretendido (alterações ao IAS 16);
- Contratos onerosos – custo de cumprimento de um contrato (alterações ao IAS 37);
- Ciclo anual de melhorias às normas IFRS 2018-2020 (alterações ao IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 e IAS 41);
- Classificação de passivo como circulante e não circulante (alterações ao IAS 1).

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Caixa	49	40	49	42
Bancos	272	194	85.037	63.414
Aplicações financeiras (a)	30.055	1.924	119.137	95.472
Total	30.376	2.158	204.233	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 94,7% a 100% do CDI. A Administração utilizará os recursos em suas operações de curto prazo.

5. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Unidades em construção	-	-	176.169	98.470
Unidades concluídas	-	-	8.000	15.865
Prestação de serviços	208	-	-	-
Provisão de distratos	-	-	(10.641)	(5.600)
Perda Esperada com Crédito (PEC)	-	-	(3.068)	(3.086)
Ajuste a valor presente	-	-	(2.908)	(4.668)
Total	208	-	167.552	100.981
Circulante	-	-	151.693	94.112
Não circulante	208	-	15.859	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 reversão de R\$ 1.760 no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 (reversão de R\$ 40 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019), e a taxa de desconto utilizada foi de 3,8% a.a. em 31 de dezembro de 2020 (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	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Vencidas				
Até 60 dias	-	-	13.482	5.319
De 61 a 90 dias	-	-	1.239	2.325
De 91 a 180 dias	-	-	2.110	3.180
Acima de 180 dias	-	-	2.664	2.099
Subtotal	-	-	19.495	12.923
A vencer				
Até 01 ano	-	-	148.815	94.704
Até 03 anos	208	-	15.852	6.708
Acima de 01 a 03 anos	-	-	7	-
Subtotal	208	-	164.674	101.412
Total vencidas e a vencer	208	-	184.169	114.335
Perda Esperada com Crédito (PEC) e ajuste a valor presente				
Perda esperada com crédito	-	-	(3.068)	(3.086)
Provisão para distrato	-	-	(10.641)	(5.600)
Ajuste a valor presente	-	-	(2.908)	(4.668)
Total	-	-	(16.617)	(13.354)
Total	208	-	167.552	100.981

A movimentação das perdas esperadas com créditos e da provisão para distratos no período de doze meses findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019, está assim representada:

Movimentação da provisão para distratos

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Saldo inicial	(5.600)	(1.998)
Adições	(5.041)	(3.602)
Saldo final	(10.641)	(5.600)

Movimentação das perdas esperadas com créditos

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Saldo inicial	(3.086)	(2.352)
Adições	-	(734)
Reversões	18	-
Saldo final	(3.068)	(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	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Imóveis concluídos	-	-	3.102	1.470
Imóveis em construção	-	-	366.016	156.386
Terrenos para futuras incorporações	-	-	120.917	177.979
Adiantamento a fornecedores	895	463	48.783	71.891
Provisão para distratos	-	-	7.180	4.588
Juros capitalizados	-	-	9.827	3.322
Total	895	463	555.825	415.636
Circulante	-	-	523.351	396.464
Não circulante	895	463	32.474	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 exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019, está demonstrada como segue:

	31/12/2020	31/12/2019
Saldo inicial	3.322	1.632
Encargos financeiros apropriados aos custos dos imóveis (Nota Explicativa nº 20)	(15.432)	(14.051)
Encargos financeiros capitalizados (Nota Explicativa nº 10) (i)	21.937	15.741
Total	9.827	3.322

- (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

Ativo	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Conta corrente e mútuos (a)	126.412	167.437	-	-
Não circulante	126.412	167.437	-	-
Passivo				
Conta corrente e mútuos (a)	380.940	332.798	-	-
Outras contas a pagar com partes relacionadas (b)	17.377	19.939	17.377	19.939
Total	398.317	352.737	17.377	19.939
Circulante	396.179	338.961	15.239	6.163
Não circulante	2.138	13.776	2.138	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 stands 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 Mútuos com controladas	Controladora	
	31/12/2020	31/12/2019
Plano Cambara Empreend. Imob. Ltda.	-	11.851
Plano & Vendas Consultoria De Imóveis	33.036	25.211
Living Brotas Empreend Imob Ltda.	-	16.570
Plano Cabreúva Empreend Imob Ltda.	832	6.215
Plano Laranjeira Empreend Imob Ltda.	81	-
Plano Carvalho Empreend Imob Ltda.	9.259	27.927
Plano Peroba Empreend Imob Ltda.	-	1.140
Plano Guarita Empreend Imob Ltda.	29.184	8.083
Plano Cambuí Empreend Imob Ltda.	-	4.605
Plano Coqueiro Empreend Imob Ltda.	-	1.023
Plano Magnólia Empreend Imob Ltda.	-	2.838
Plano Amazonas Empreend. Imob. Ltda.	-	950
Plano Danúbio Empreend. Imob. Ltda.	6.553	17.444
Plano Videira Empreend. Imob. Ltda.	-	2.677
Plano Xingu Empreend. Imob. Ltda.	6.270	5.495
Plano Tocantins Empreend. Imob. Ltda.	-	3.595
Plano Tiete Empreend. Imob. Ltda.	-	4.277
Plano Araguaia Empreend. Imob. Ltda.	1.399	4.415
Plano Iguaçu Empreend. Imob. Ltda.	-	8.802
Plano Paraíba Empreend. Imob. Ltda.	-	3.130
Plano Solimões Empreend. Imob. Ltda.	-	5.440
Plano Tigre Empreend. Imob. Ltda.	9.699	540
Plano Ipiranga Empreend. Imob. Ltda.	-	845
Plano Sena Empreend. Imob. Ltda.	794	400
Plano São Francisco Empreend. Imob. Ltda.	5.673	505
Plano Colorado Empreend. Imob. Ltda.	5.018	1.122
Plano Columbia Empreend. Imob. Ltda.	4.041	380
Plano Jordao Empreend. Imob. Ltda.	837	150
Plano Nilo Empreend. Imob. Ltda.	9.650	1.506
Plano Paraná Empreend. Imob. Ltda.	692	100
Plano Reno Empreend. Imob. Ltda.	1.155	85
Plano Aracati Empreend. Imob. Ltda.	130	1
Plano Eufrates Empreend. Imob. Ltda.	585	-
Plano Piracicaba Empreend. Imob. Ltda.	445	65
Plano Tapajós Empreend. Imob. Ltda.	409	-
Plano Tejo Empreend. Imob. Ltda.	670	50
Total	126.412	167.437

Controladora – passivo circulante

Passivo circulante Mútuos com controladas	Controladora	
	31/12/2020	31/12/2019
Plano Cambara Empreend. Imob. Ltda.	7.619	-
Plano Jacarandá Empreend. Imob. Ltda.	37.413	14.378
Living Brotas Empreend Imob Ltda.	37.392	56.219
Plano Videira Empreend Imob Ltda.	14.594	10.950
Plano Angelim Empreend Imob Ltda.	36.272	25.251
Plano Pinheiro Empreend Imob Ltda.	5.183	20.800
Plano Peroba Empreend Imob Ltda.	44.512	31.412
Plano Cambuí Empreend Imob Ltda.	51.210	31.792
Plano Coqueiro Empreend Imob Ltda.	18.409	18.933
Plano Magnólia Empreend Imob Ltda.	1055	-
Plano Limeira Empreend Imob Ltda.	3.267	1.617
Plano Amazonas Empreend. Imob. Ltda.	18.778	22.328
Plano Danúbio Empreend. Imob. Ltda.	-	9.946
Plano Madeira Empreend. Imob. Ltda.	61.265	37.500
Plano Xingu Empreend. Imob. Ltda.	-	9.485
Plano Tocantins Empreend. Imob. Ltda.	1.607	7.407
Plano Tiete Empreend. Imob. Ltda.	6608	-
Plano Paraíba Empreend. Imob. Ltda.	3.420	7.370
Plano Iguaçu Empreend. Imob. Ltda.	2.498	-
Plano Ipiranga Empreend. Imob. Ltda.	2.833	-
Plano Solimões Empreend. Imob. Ltda.	27.005	27.410
Total	380.940	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, as contas a pagar conforme divulgado nessa nota, sofrem atualizações com base em índices acordados entre as partes, não havendo no entendimento da Companhia, por consequência, prejuízos a eventuais acionistas/cotistas não controladores nem prejuízo ou favorecimento da Companhia e suas controladas. As remunerações previstas são definidas com base na remuneração que teria numa aplicação financeira que usualmente é feita pelas partes relacionadas envolvidas e à época da operação.

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

	Controladora e consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Plano Cambara Empreend. Imob. Ltda.	3.776	3.949
Plano Jacaranda Empreend. Imob. Ltda.	11.776	15.990
Plano Laranjeira Empreend. Imob. Ltda.	1.825	-
Total	17.377	19.939
Circulante	15.239	6.163
Não circulante	2.138	13.776

O cronograma de vencimento dessas obrigações está demonstrado a seguir:

	Controladora e consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
2020	-	6.163
2021	15.239	13.589
2022	313	187
Acima de 2022	1.825	-
Total	17.377	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\$ 34, totalizando o montante de R\$ 410 em 31 de dezembro de 2020, reajustado mediante negociação entre as partes, e com prazo de duração indeterminado. As condições e valores de mercado são os mesmos que praticaria com terceiros.

(d) Remuneração de pessoal-chave da Administração

A remuneração global dos diretores estatutários registradas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2020 foi de R\$ 4.137 e R\$ 4.469, respectivamente (em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$ 1.962 e R\$1.962, respectivamente). 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 avalista de crédito associativo, conforme descrito na Nota Explicativa nº 10;
- Em 21 de agosto de 2020, a Companhia celebrou com a Plano & Vendas Consultoria de Imóveis Ltda. instrumento particular de mútuo segundo o qual se compromete, na medida de suas disponibilidades, a transferir para a Plano & Vendas Consultoria de Imóveis Ltda. recursos até o valor de R\$ 40.000 (sem a necessidade de elaboração de outros Instrumentos Particulares de Mútuo). Sobre os recursos transferidos incidirão juros de 100% da variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) ao mês, vigorando por prazo indeterminado (vide saldo em aberto na Nota Explicativa nº 7a).

8. Investimentos e provisão para perdas com investimentos

a) Composição do saldo

	Controladora	
	31/12/2020	31/12/2019
Investimentos controladas	557.491	359.909
Investimentos controladas - com passivo a descoberto (i)	(42.386)	(37.205)
Total	515.105	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 exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019:

	Controladora	
	31/12/2020	31/12/2019
Saldo em 1º de janeiro	322.704	168.781
Ganho (perda) na transação entre sócios (i)	433	(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	13.126	50
Baixa de investimentos - venda de participações	(267)	-
Dividendos distribuídos por controladas	(10.850)	-
Outros resultados em investimentos	(217)	-
Equivalência patrimonial - controladas	187.576	144.628
Saldo no final do período	515.105	322.704

- (i) A movimentação negativa de (R\$189) apresentada em 31 de dezembro de 2019 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. A movimentação positiva de R\$433 apresentada em 31 de dezembro de 2020 corresponde ao ganho gerado na alienação da controlada Koby Administração de Imóveis Ltda. Em 21 de setembro de 2020, a Companhia alienou a totalidade de sua participação detida na controlada Koby Administração de Imóveis Ltda., pelo valor de R\$ 207. Na data da transação, essa controlada apresentava passivo a descoberto no montante de (R\$226). Dessa forma foi gerado um ganho líquido no montante de R\$433 o qual foi reconhecido no patrimônio líquido como transação de capital entre sócios;
- (ii) Em 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, 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. Vide detalhes dos valores de 31 de dezembro de 2020 e 2019 na nota (e) a seguir.

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

		31/12/2020					
Investida	(% Particip.)	Balanço patrimonial			Controladora		
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
Plano Pinheiro Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	31.947	10.139	11.969	9.839	21.808	9.839
Plano Amazonas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	58.411	21.182	22.328	14.901	37.229	14.901
Plano Madeira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	77.879	4.938	44.844	28.097	72.941	28.097
Plano Cambara Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	86.241	88.416	(1.215)	(960)	(2.175)	(960)
Plano Cambui Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	110.351	69.984	29.535	10.832	40.367	10.832
Plano Carvalho Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	87.683	73.041	(947)	15.589	14.642	15.589
Plano Peroba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	47.506	595	35.437	11.474	46.911	11.474
Plano Jacaranda Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	75.062	30.566	30.518	13.978	44.496	13.978
Living Brotas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	37.766	1.056	36.688	22	36.710	22
Plano Xingu Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	59.495	38.838	8.564	12.093	20.657	12.093
Plano Angelim Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	44.015	6.067	34.931	3.017	37.948	3.017
Plano Guarita Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	117.886	103.296	(772)	15.362	14.590	15.362
Plano Limeira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	35.693	14.267	8.303	13.123	21.426	13.123
Plano Videira Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	26.837	877	21.754	4.206	25.960	4.206
Plano Solimões Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	27.365	606	25.083	1.676	26.759	1.676
Plano Paraíba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	10.880	660	2.940	7.280	10.220	7.280
Plano Magnólia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	18.440	5.106	2.165	11.169	13.334	11.169
Plano Cabreúva Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	81.912	68.276	(1.103)	14.739	13.636	14.739
Plano Coqueiro Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	19.182	553	19.121	(492)	18.629	(492)
Plano Iguaçu Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	11.473	812	3.259	7.402	10.661	7.402
Subtotal						526.749	193.347

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

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

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

		31/12/2019					
Investida	(%) Particip.	Balço patrimonial				Controladora	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado	Resultado	Investimento	Equivalência patrimonial
Plano Pinheiro Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	81.876	59.057	7.921	14.898	22.817	14.897
Plano Amazonas Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	75.047	52.719	6.953	15.375	22.326	15.373
Plano Madeira Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	65.595	20.751	16.571	28.273	44.840	28.270
Plano Cambara Empreend. Imob. Ltda. (i)	99,99%	62.658	63.873	(323)	(892)	(1.215)	(892)
Plano Cambui Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	61.691	32.155	28.302	1.234	29.533	1.234
Plano Carvalho Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	60.697	61.644	(366)	(581)	(947)	(581)
Plano Peroba Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	59.094	23.658	18.995	16.441	35.432	16.439
Plano 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)
Plano Xingu Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	53.970	45.406	726	7.838	8.563	7.837
Plano Angelim Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	52.872	17.940	18.243	16.689	34.929	16.687
Plano Guarita Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	45.268	46.040	(57)	(715)	(772)	(715)
Plano Limeira Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	41.038	32.734	(744)	9.048	8.303	9.047
Plano Videira Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	37.553	15.799	(912)	22.666	21.752	22.664
Plano Solimões Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	33.681	8.599	10.012	15.070	25.079	15.068
Plano Paraíba Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	26.638	23.698	(1.487)	4.427	2.940	4.427
Plano Magnólia Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	23.451	21.285	(34)	2.200	2.166	2.200
Plano Cabreúva Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	22.151	23.255	(27)	(1.077)	(1.104)	(1.077)
Plano Coqueiro Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	20.634	1.513	21.337	(2.216)	19.119	(2.216)
Plano Iguaçu Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	17.744	14.485	(249)	3.508	3.259	3.508
Plano Danúbio Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	17.672	18.412	(1.449)	709	(740)	709
Plano Tiete Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	13.916	14.383	(36)	(431)	(467)	(431)
Plano Araguaia Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	13.549	14.127	(18)	(560)	(578)	(560)
Plano Tocantins Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	12.143	5.041	7.363	(261)	7.101	(261)
Plano Nilo Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	1.502	1.510	10	(18)	(8)	(18)
Plano Colorado Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	1.120	1.123	3	(6)	(3)	(6)
Subtotal		-	-	-	-	349.527	150.248

		31/12/2019					
Investida	(%) Particip.	Balço patrimonial			Resultado	Controladora	
		Ativo	Passivo	PL antes do resultado		Investimento	Equivalência patrimonial
Plano Ipiranga Empreed. Imob. Ltda.	99,99%	846	856	4	(14)	(10)	(14)
Plano Tigre Empreed. Imob. Ltda.	99,99%	537	542	9	(14)	(5)	(14)
Plano São Francisco Empreed. Imob. Ltda.	99,99%	522	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		-	-	-	-	(26.823)	(5.620)
Total Investimentos		-	-	-	-	322.704	144.628

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

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

d) Movimentação dos investimentos na controladora

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

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

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

00A0		31/12/2018	31/12/2019		
Investida	(%) Particip	Saldo final	Adições	Equivalência patrimonial	Saldo final
Plano Pinheiro Empreend Imob Ltda.	99,99%	7.921	-	14.897	22.818
Plano Amazonas Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	6.952	-	15.373	22.325
Plano Madeira Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	16.569	-	28.270	44.839
Plano Cambara Empreend. Imob. Ltda. (i)	99,99%	-	(323)	(892)	(1.215)
Plano Cambui Empreend Imob Ltda.	99,99%	28.299	-	1.234	29.533
Plano Carvalho Empreend Imob Ltda.	99,99%	(366)	-	(581)	(947)
Plano Peroba Empreend Imob Ltda.	99,99%	18.994	-	16.439	35.433
Plano Jacaranda Empreend. Imob. Ltda. (i)	99,99%	-	30.883	(368)	30.515
Living Brotas Empreend Imob Ltda.	100,00%	37.675	-	(987)	36.688
Plano Xingu Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	726	-	7.837	8.563
Plano Angelim Empreend Imob Ltda.	99,99%	18.241	-	16.687	34.928
Plano Guarita Empreend Imob Ltda.	99,99%	(57)	-	(715)	(772)
Plano Limeira Empreend Imob Ltda.	99,99%	(744)	-	9.047	8.303
Plano Videira Empreend Imob Ltda.	99,99%	(913)	-	22.664	21.751
Plano Solimões Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	10.010	-	15.068	25.078
Plano Paraíba Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	(1.487)	-	4.427	2.940
Plano Magnólia Empreend Imob Ltda.	99,99%	(34)	-	2.200	2.166
Plano Cabreúva Empreend Imob Ltda.	99,99%	(27)	-	(1.077)	(1.104)
Plano Coqueiro Empreend Imob Ltda.	99,99%	21.334	-	(2.216)	19.118
Subtotal		163.093	30.560	147.307	340.960

Investida	(%) Particip	31/12/2018	Adições	31/12/2019	Saldo final
		Saldo final		Equivalência patrimonial	
Plano Iguaçu Empreed. Imob. Ltda.	99,99%	(249)	-	3.508	3.259
Plano Danúbio Empreed. Imob. Ltda.	99,99%	(1.449)	-	709	(740)
Plano Tiete Empreed. Imob. Ltda.	99,99%	(36)	-	(431)	(467)
Plano Araguaia Empreed. Imob. Ltda.	99,99%	(17)	-	(560)	(577)
Plano Tocantins Empreed. Imob. Ltda.	99,99%	7.362	-	(261)	7.101
Plano Nilo Empreed. Imob. Ltda.	99,99%	10	-	(18)	(8)
Plano Colorado Empreed. Imob. Ltda.	99,99%	3	-	(6)	(3)
Plano Ipiranga Empreed. Imob. Ltda.	99,99%	4	-	(14)	(10)
Plano Tigre Empreed. Imob. Ltda.	99,99%	9	-	(14)	(5)
Plano São Francisco Empreed. Imob. Ltda.	99,99%	7	-	(7)	-
Plano Sena Empreed. Imob. Ltda.	99,99%	4	-	(14)	(10)
Plano Columbia Empreed. Imob. Ltda.	99,99%	10	-	(9)	1
Plano & Vendas Consultoria De Imóveis (i)	99,99%	-	(21.315)	(5.472)	(26.787)
Plano Jordao Empreed. Imob. Ltda.	99,99%	10	-	(20)	(10)
Plano Paraná Empreed. Imob. Ltda.	99,99%	10	-	(8)	2
Plano Piracicaba Empreed. Imob. Ltda.	99,99%	-	10	(2)	8
Plano Tejo Empreed. Imob. Ltda.	99,99%	-	10	(1)	9
Plano Reno Empreed. Imob. Ltda.	99,99%	10	-	(50)	(40)
Subtotal		5.688	(21.295)	(2.670)	(18.277)

Investida	(%) Particip	31/12/2018	31/12/2019		
		Saldo final	Adições	Equivalência patrimonial	Saldo final
Plano Aracati Empreed. Imob. Ltda.	99,99%	-	10	(1)	9
Plano Eufrates Empreed. Imob. Ltda.	99,99%	-	10	(4)	6
Plano Tapajos Empreed. Imob. Ltda.	99,99%	-	10	(4)	6
Koby Administração de Imóveis Ltda. (i)	100,00%	-	-	-	-
Plano Laranjeira Empreed. Imob. Ltda. (i)	100,00%	-	-	-	-
Plano Pitangueiras Empreed. Imob. Ltda. (ii)	100,00%	-	-	-	-
Subtotal		-	30	(9)	21
Total geral		168.781	9.295	144.628	322.704

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e as movimentações nas contas de investimentos decorrentes destas aquisições:

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

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

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			Composição das adições		
	Patrimônio líquido	Valor de aquisição	Transação de capital entre sócios	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%.

Até o final do exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a Companhia realizou aportes de capital no montante de R\$13.126.

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.

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

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

b) Passivos de arrendamento

Valores de arrendamentos a pagar

	Controladora	Consolidado
2021	832	1.291
2022	387	717
2023	38	355
Total	1.257	2.363

Juros a apropriar

	Controladora	Consolidado
Valores para liquidação em até 12 meses – circulante	(141)	(270)
Valores para liquidação após 12 meses - não circulante	(47)	(141)
Total	(188)	(411)

Arrendamentos a pagar, líquido

Circulante	832	1.291
Não circulante	237	661

Movimentação de arrendamentos a pagar

	Controladora	Consolidado
	2020	2020
Em 1º de janeiro de 2020	2.098	3.228
(-) Contraprestação paga	(1.286)	(1.692)
(+) Juros apropriados no período	257	416
Em 31 de dezembro de 2020	1.069	1.952
Circulante	832	1.291
Não circulante	237	661

c) Valores reconhecidos no resultado

	Controladora	Consolidado
Despesas de depreciação de ativos de direitos de uso	(892)	(1.174)
Despesas com juros de passivos de arrendamento	(257)	(416)
Créditos de PIS e Cofins sobre arrendamento (i)	-	-
Total	(1.149)	(1.590)

- (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\$ 644 no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 (R\$ 1.993 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2020, considerando os fluxos futuros estimados de pagamento corrigidos pela inflação.

Fluxos estimados de pagamentos corrigidos pela inflação

	2021	2022	2023	Arrendamento a pagar
IGP-M (*)	6,16%	4,10%	3,80%	
Controladora	832	387	38	1.257
Inflação	51	16	1	69
Com inflação	883	403	39	1.326
Consolidado	1.291	717	355	2.363
Inflação	80	29	13	122
Com inflação	1371	746	368	2.485

(*) 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	1.149	1.193	892	926
Consolidado	1.590	1.650	1.174	1.219

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	
			31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Banco Votorantim	Coobrigação na cessão de recebíveis	104% do CDI	-	30.059	-	30.059
Caixa Econômica Federal	Crédito Associativo (financiamento à produção)	2,40% ao ano	-	-	8.200	-
Caixa Econômica Federal	Crédito associativo (financiamento à produção)	8,30% ao ano	-	-	282.489	210.324
Total			-	30.059	290.689	240.383
Circulante			-	30.059	119	31.736
Não circulante			-	-	290.570	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, em sua maioria, 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 tinha 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.

Em 14 de dezembro de 2020, a Companhia realizou a liquidação financeira integral desta obrigação.

Cronograma de vencimentos

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimento dos empréstimos, financiamentos e Cessão de créditos imobiliários:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
2020	-	30.059	-	31.376
2021	-	-	119	804
2022	-	-	26.901	-
2023	-	-	138.644	71.884
Acima de 2023	-	-	125.025	136.319
Total	-	30.059	290.689	240.383

Movimentação no período

A tabela a seguir apresenta a movimentação dos empréstimos e financiamentos e Cessão de crédito imobiliários:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Saldo inicial	30.059	30.084	240.383	220.333
Captações	-	-	440.417	331.062
Juros incorridos	828	1.837	829	1.884
Juros incorridos - capitalizados (i)	-	-	21.937	15.741
Pagamento de juros e principal	(30.887)	(1.862)	(412.877)	(328.637)
Saldo final	-	30.059	290.689	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	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Fornecedores de bens e serviços	473	589	11.875	11.935
Cauções e retenções contratuais	-	-	10.541	7.218
Circulante	473	589	22.416	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	
	31/12/2020	31/12/2019
Contas a pagar pela aquisição de terrenos - (i)	289.600	236.168
Contas a pagar pela aquisição de terrenos - SCPs (ii)	5.330	13.186
Outras contas a pagar pela aquisição de terrenos	1.590	77
Total	296.520	249.431
Circulante	28.920	19.757
Não circulante	267.600	229.674

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

b) Cronograma previsto de pagamento

A tabela a seguir apresenta a previsão de pagamento no longo prazo:

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
2020	-	19.757
2021	28.920	11.392
2022	8.821	9.958
2023	14.373	5
Acima de 2023	244.406	208.319
Total	296.520	249.431

13. Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Por recebimentos das vendas de imóveis	-	-	15.106	17.538
Por permutas de terrenos	-	-	4.965	11.350
Outros adiantamentos	191	180	402	623
Total	191	180	20.473	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.

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	
	31/12/2020	31/12/2019
Processos cíveis	934	22
Processos trabalhistas	-	1.223
Total	934	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:

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2018	92
Provisões constituídas (revertidas) durante o exercício	2.661
Pagamentos realizados	(1.508)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	1.245
Provisões constituídas (revertidas) durante o exercício	530
Pagamentos realizados	(841)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	934

Em 31 de dezembro de 2020 e 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	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Processos cíveis	1.111	514	20	12
Processos tributários	1.439	149	5	2
Processos trabalhistas	2.001	2.654	10	11
Total	4.552	3.317	35	25

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, não existiam depósitos judiciais nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

15. Impostos e contribuições diferidos

a) Composição dos saldos

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Empresas tributadas pelo lucro presumido		
Imposto de renda e contribuição social	3.390	2.394
PIS e Cofins	3.698	2.606
Total	7.088	5.000
Circulante	6.443	4.148
Não circulante	645	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 dezembro 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	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	132.267	102.224	152.187	117.031
Ajustes para refletir a alíquota efetiva				
Resultado de equivalência patrimonial	(187.576)	(144.628)	-	-
Base de cálculo	(55.309)	(42.404)	152.187	117.031
(x) Aplicação de alíquotas do IRPJ - 25% e da CSLL - 9%	-	-	34%	34%
Encargos (Créditos) nominal	-	-	51.744	39.791
Crédito não constituído	-	-	-	-
Efeito da tributação pelo lucro presumido ou pelo patrimônio de afetação (RET)	63	-	(31.761)	(24.997)
Total dos impostos	63	-	19.983	14.794
(=) Imposto de renda e contribuição social correntes no resultado	(63)	-	(18.867)	(15.218)
(=) Imposto de renda e contribuição social diferidos no resultado	-	-	(1.116)	424
Total	(63)	-	(19.983)	(14.794)

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o montante é de R\$ 164.111 (R\$ 123.873 em 31 de dezembro de 2019).

16. Outros débitos com terceiros – SCPs

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

O saldo de débitos com terceiros possui a seguinte composição:

Sócio Participante	Sócios ostensivos	% Part. do sócio Participante	Consolidado	
			31/12/2020	31/12/2019
General Legend Desenvolvimento Imobiliário e Comercial Ltda.	Plano Pinheiros Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30%	455	2.810
Silva Solar Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Plano Amazonas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	25%	4.567	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			5.330	5.134

A movimentação destes saldos ao longo do exercício demonstrada a seguir:

Sócios ostensivos	Saldo em 31/12/2019	Resultado (Nota Explicativa nº23)	Pagamentos	Saldo em 31/12/2020
Plano Pinheiros Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.810	(105)	(2.250)	455
Plano Amazonas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.026	2.541	-	4.567
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	2.446	(2.250)	5.330

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

Conforme adoção a NBC TG 47 (IFRS 15) – “Receitas de Contratos com Clientes” e também as orientações contidas no ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, 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	
	31/12/2020	31/12/2019
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimentos em construção		
(a) Receita de vendas contratadas	3.100.867	2.086.847
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	2.869.591	1.843.993
= Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas (a) - (b)	231.276	242.854
(ii) Receita de indenização por distratos	677	742
(iii) Provisão para distratos (passivo)		
Ajuste em receitas apropriadas	(12.832)	8.001
Ajuste em contas a receber de clientes	10.641	(5.601)
Receita (reversão) de indenização por distratos	677	(742)
= Provisão para distratos (passivo)	(1.514)	(1.658)
(iv) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimentos em construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.729.036	1.149.245
(b) Custos de construção incorridos	(1.607.375)	(1.015.734)
(c) Distratos custos de construção	7.266	4.588
= Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros) (a + b + c)	128.927	138.099
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	92,54%	88,38%
(v) Custo orçado a apropriar de unidades em estoques		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	592.162	273.142
(b) Custos de construção incorridos	(369.118)	(160.816)
= Custo orçado a apropriar em estoque (sem encargos financeiros) (a + b)	223.044	112.326
Resultados de vendas de imóveis a apropriar	102.349	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 31 de dezembro de 2020, o capital social da Companhia é de R\$ 100.228 (R\$ 10 em 31 de dezembro de 2019) e está representado por 204.256 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

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

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

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

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

Dessa forma, em 31 de dezembro de 2020, o capital social da Companhia é de R\$ 100.228 (R\$ 10 em 31 de dezembro de 2019) e está representado por 204.256 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, distribuídas entre os acionistas como segue:

	Quantidade de ações	%
Cyrela Brazil Reality S.A. Empreendimentos e Participações	63.648	32%
Rodrigo Fairbanks von Uhlendorff	27.280	14%
Rodrigo Uchoa Luna	36.450	18%
Truxt Investimentos Ltda.	24.900	12%
Outros	51.978	24%
Total	204.256	100%

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

Gastos com emissão de ações

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

b) Reserva de capital

O saldo devedor registrado no patrimônio líquido no montante de R\$14.550 (R\$ 14.980 em 31 de dezembro de 2019) refere-se às contraprestações por transações realizadas entre sócios para aquisição e venda de participações adicionais em sociedades anteriormente controladas pela Companhia.

c) Destinações do resultado do exercício

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

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

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).

Dessa forma, não houve pagamento de dividendos no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 (R\$ 75.000 no exercício findo em 31 de dezembro de 2019).

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

31/12/2020

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

d) Lucro por ação

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

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

	Controladora	
	31/12/2020	31/12/2019
Lucro atribuível aos acionistas controladores	132.204	102.224
Média ponderada de ações em circulação (em milhares) (i)	201.291	200.000
Lucro básico e diluído por ação, expresso em reais	0,66	0,51

(i) Em 30 de junho de 2020, houve a transformação da Companhia para sociedade anônima. Naquela data, as cotas em circulação em 31 de dezembro de 2019 foram substituídas por ações à razão de 1 cota para cada ação ordinária. Em 21 de agosto de 2020 foi realizada Assembleia Geral Extraordinária, com aprovação do desdobramento das ações ordinárias de emissão da Companhia à razão de 1 (uma) ação ordinária existente para 20.000 (vinte mil) ações ordinárias, resultando em um total de 200.000.000 (duzentos milhões) de ações ordinárias, todas escriturais, nominativas e sem valor nominal, a partir daquela data. Em 15 de setembro de 2020, a Companhia aumentou o capital social mediante a emissão de 4.256.000 (quatro milhões, duzentas e cinquenta e seis mil) novas Ações nominativas, escriturais e sem valor nominal, de emissão da Companhia, pelo preço de emissão de R\$ 9,40 por ação, através de oferta pública primária de ações da Companhia.

19. Receita líquida

A composição da receita operacional líquida está demonstrada a seguir:

	Controladora				Consolidado			
	01/01/2020 a 31/12/2020	01/01/2019 a 31/12/2019	01/10/2020 a 31/12/2020	01/10/2019 a 31/12/2019	01/01/2020 a 31/12/2020	01/01/2019 a 31/12/2019	01/10/2020 a 31/12/2020	01/10/2019 a 31/12/2019
Venda de imóveis	-	-	-	-	923.445	737.866	285.453	229.797
Serviços prestados	1.093	1.357	-	-	1.097	1.487	-	71
Reversão (provisão) para distrato	-	-	-	-	(4.831)	(5.633)	(3.824)	(2.189)
Receita de indenização por distrato	-	-	-	-	(65)	628	(35)	25
Ajuste a valor presente	-	-	-	-	1.760	40	(68)	(1.294)
Impostos sobre vendas e serviços	(98)	(191)	(11)	(2)	(20.454)	(15.782)	(6.437)	(4.771)
Receita líquida operacional	995	1.166	(11)	(2)	900.952	718.606	275.089	221.639

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:

	Consolidado			
	01/01/2020 a 31/12/2020	01/01/2019 a 31/12/2019	01/10/2020 a 31/12/2020	01/10/2019 a 31/12/2019
Custo dos imóveis vendidos	(556.496)	(452.400)	(172.218)	(130.918)
Provisão para distratos	2.592	3.308	2.205	87
Encargos financeiros apropriados	(15.432)	(14.051)	(4.179)	(2.613)
Total	(569.336)	(463.143)	(174.192)	(133.444)

21. Despesas comerciais

	Controladora				Consolidado			
	01/01/2020 a 31/12/2020	01/01/2019 a 31/12/2019	01/10/2020 a 31/12/2020	01/10/2019 a 31/12/2019	01/01/2020 a 31/12/2020	01/01/2019 a 31/12/2019	01/10/2020 a 31/12/2020	01/10/2019 a 31/12/2019
Marketing, propaganda e comunicação	(1.075)	(600)	54	(185)	(31.435)	(25.160)	(9.512)	(6.911)
Legais e cartoriais	(5)	(20)	-	(1)	(24.481)	(19.312)	(8.014)	(5.540)
Estandes de vendas	21	-	-	27	(14.500)	(13.640)	(2.340)	(5.107)
Despesas com terrenos distratados	-	-	-	-	(4.738)	-	(1.453)	-
Despesas com pessoal	(6.578)	(5.955)	(2.287)	(1.621)	(11.529)	(11.181)	(3.001)	(4.662)
Despesas com vendas	-	-	-	-	(29.989)	(10.235)	(9.015)	(2.239)
Serviços prestados	(1.131)	(990)	(299)	(320)	(1.900)	(1.534)	(591)	(714)
Outras despesas	(66)	(533)	(15)	(488)	(273)	(609)	(77)	(452)
Total	(8.834)	(8.098)	(2.547)	(2.588)	(118.845)	(81.671)	(34.003)	(25.625)

22. Despesas administrativas

	Controladora				Consolidado			
	01/01/2020 a 31/12/2020	01/01/2019 a 31/12/2019	01/10/2020 a 31/12/2020	01/10/2019 a 31/12/2019	01/01/2020 a 31/12/2020	01/01/2019 a 31/12/2019	01/10/2020 a 31/12/2020	01/10/2019 a 31/12/2019
Despesa com pessoal	(24.087)	(17.346)	(10.438)	(3.351)	(26.023)	(18.385)	(11.470)	(4.045)
Serviços prestados	(8.510)	(8.363)	(2.544)	(5.584)	(16.310)	(18.239)	(2.145)	(8.054)
Garantias sobre contratos de construção	(3.714)	(4.713)	(1.654)	(1.405)	(3.714)	(4.841)	(1.654)	(1.533)
Remuneração de administradores	(4.137)	(1.962)	(495)	771	(4.469)	(1.962)	(600)	771
Utilidades e serviços	(1.403)	(1.978)	(454)	(461)	(4.520)	(6.105)	(1.344)	(1.627)
Indenizações a terceiros	-	-	-	-	(875)	(1.237)	(765)	(867)
Depreciação e amortização	(1.155)	(290)	(354)	(228)	(1.454)	(309)	(435)	(245)
Outras despesas	(999)	(1.060)	(1.289)	(582)	(1.851)	(898)	(1.959)	570
Total	(44.005)	(35.712)	(17.228)	(10.840)	(59.216)	(51.976)	(20.372)	(15.030)

23. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

	Controladora				Consolidado			
	01/01/2020 a 31/12/2020	01/01/2019 a 31/12/2019	01/10/2020 a 31/12/2020	01/10/2019 a 31/12/2019	01/01/2020 a 31/12/2020	01/01/2019 a 31/12/2019	01/10/2020 a 31/12/2020	01/10/2019 a 31/12/2019
Resultado de SCPs	-	-	-	-	(2.446)	(3.167)	(878)	(884)
Reversão (constituição) de provisão para contingências	-	-	-	-	218	(1.153)	118	(1.153)
Reversão (constituição) perdas estimadas com créditos	-	-	-	-	18	(734)	992	(4.053)
Outras receitas (despesas)	(343)	(99)	546	(90)	(836)	(61)	1.598	(56)
Total	(343)	(99)	546	(90)	(3.046)	(5.115)	1.830	(6.146)

24. Receitas (despesas) financeiras, líquidas

	Controladora				Consolidado			
	01/01/2020 a 31/12/2020	01/01/2019 a 31/12/2019	01/10/2020 a 31/12/2020	01/10/2019 a 31/12/2019	01/01/2020 a 31/12/2020	01/01/2019 a 31/12/2019	01/10/2020 a 31/12/2020	01/10/2019 a 31/12/2019
Receitas financeiras								
Rendimentos de aplicações financeiras	584	-	256	(2.612)	3.545	5.781	889	1.202
Multa e juros recebidos	-	2.728	-	2.728	282	251	75	70
Descontos obtidos	-	-	-	-	32	12	9	1
Variações monetárias ativas	-	-	-	-	291	-	6.185	-
Outras receitas financeiras	-	-	-	-	2.226	-	618	74
Total	584	2.728	256	116	6.376	6.044	9.384	1.347
Despesas financeiras								
Comissões, impostos e taxas bancárias	(592)	(445)	(314)	(192)	(2.977)	(2.636)	(816)	(832)
Juros financeiros	(1.085)	(1.837)	(176)	(393)	(1.245)	(1.837)	(216)	(393)
Juros e multas passivas	(4)	(6)	(3)	(1)	(476)	(249)	(260)	(37)
Variações monetárias passivas	(2.025)	(101)	(672)	-	-	(992)	-	(1.095)
Total	(3.706)	(2.389)	(1.165)	(586)	(4.698)	(5.714)	(1.292)	(2.357)
Receitas (despesas) financeiras, líquidas total	(3.122)	339	(909)	(470)	1.678	330	8.092	(1.010)

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 31 de dezembro de 2020, as coberturas totais de seguros contratadas eram R\$ 2.109.129 (R\$ 1.483.842 em 31 de dezembro de 2019) e tinham como natureza, principalmente, a cobertura de riscos cíveis e de engenharia.

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

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		
	31/12/2020	31/12/2019	Classificação
Ativos financeiros			
Caixa e equivalentes de caixa	321	234	Valor justo por meio do resultado
Aplicação financeira	30.055	1.924	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber de clientes	208	-	Custo amortizado
Partes relacionadas	126.412	167.437	Custo amortizado
Passivos financeiros			
Fornecedores	(473)	(589)	Custo amortizado
Arrendamentos a pagar	(1.069)	-	Custo amortizado
Empréstimos e financiamentos	-	(30.059)	Custo amortizado
Partes relacionadas	(398.317)	(352.737)	Custo amortizado

	Consolidado		
	31/12/2020	31/12/2019	Classificação
Ativos financeiros			
Caixa e equivalentes de caixa	85.086	63.456	Valor justo por meio do resultado
Aplicação financeira	119.137	95.472	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber de clientes	167.552	100.981	Custo amortizado
Passivos financeiros			
Fornecedores	(22.416)	(19.153)	Custo amortizado
Arrendamentos a pagar	(1.069)	-	Custo amortizado
Empréstimos e financiamentos	(290.689)	(240.383)	Custo amortizado
Partes relacionadas	(17.377)	19.939	Custo amortizado
Outros débitos com terceiros - SCPs	(5.330)	(5.134)	Valor justo por meio do resultado
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(296.520)	(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 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 2020:

	Controladora - 31/12/2020					Consolidado - 31/12/2020				
	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%
Transação										
Crédito associativo (financiamento à produção)	-	-	-	-	-	290.689	TR + 8,3%	8,30%	10,38%	12,45%
Despesa financeira projetada	-	-	-	-	-	-	-	24.127	30.174	36.191
Aplicações financeiras em CDI	54.487	94,8% do CDI	3,90%	2,93%	1,95%	119.137	94,8% do CDI	3,90%	2,93%	1,95%
Receita financeira projetada			2.125	1.594	1.062			4.646	3.485	2.323

Os financiamentos na crédito associativo (financiamento à produção) estão sujeitos a juros de 8,3% ao ano 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 2020, foram definidos cenários diferentes.

Foi utilizada para o cenário base a TR anualizada do mês de dezembro 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.

Calculou-se a sensibilidade das aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários a partir do saldo existente em 31 de dezembro de 2020, levando em consideração a taxa média de rentabilidade de 94,8% do CDI (rentabilidade média dos CDBs das aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários até dezembro 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:

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

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescentando às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

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

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescentando às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

Instrumento	Controladora - 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 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 exercício findo em 31 de dezembro 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 exercícios findos em 31 de dezembro 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	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Juros capitalizados nos estoques	-	-	15.432	15.741
Reconhecimento inicial - direito de uso de ativos	2.098	-	3.228	-
Permutas financeiras constituídas	-	-	146.326	9.975
Transação de capital entre sócios	430	189	430	189
Integralização de capital com reserva de lucros	60.212	-	60.212	-
Dividendos provisionados	31.399	-	31.399	-
Total	94.139	189	257.027	25.905

28. Eventos subsequentes

Conforme fato relevante divulgado ao mercado em 5 de março de 2021, a Companhia comunicou que em 04 de março de 2021 o Conselho de Administração aprovou a primeira emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, no valor principal de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), para distribuição pública, com esforços restritos, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009. Os principais e termos e condições relativas a este instrumento estão detalhados a seguir:

- **Agente fiduciário:** Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários,
- **Banco Liquidante:** Itaú Unibanco S.A;
- **Data de emissão:** 08 de março de 2021;
- **Prazo e data de vencimento:** 30 (trinta) meses contados da data de emissão vencendo, portanto, em 8 de setembro de 2023, ressalvados os casos de vencimento antecipado das Debêntures em razão da ocorrência de Evento de Inadimplemento e de realização de Resgate Antecipado Decorrente de Oferta, com o cancelamento da totalidade das Debêntures).
- **Séries:** série única;
- **Tipo e forma:** debêntures serão nominativas e escriturais, sem a emissão de cautelas ou certificados.
- **Prazo de subscrição:** a ser realizada em até 24 (vinte e quatro) meses contados do início da Oferta Restrita.

- **Valor nominal unitário:** R\$1.000 (um mil reais);
- **Amortização:** trimestralmente, após 18 (dezoito) meses contados da data de emissão (inclusive), sempre no dia 08 dos meses de março, junho, setembro e dezembro, sendo o primeiro pagamento em 08 de setembro de 2022;
- **Juros:** trimestrais, sem carência;
- **Remuneração indicativa:** 100% do CDI +2,25% a.a.;
- **Garantias e liquidez:** sem garantias. Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Debêntures;
- **Covenants financeiros:** sem *covenants* financeiros;
- **Destinação dos recursos:** recursos a serem destinados para capital de giro da Companhia;
- **Direito de preferência:** não haverá direito de preferência para subscrição das Debêntures pelos atuais acionistas da Companhia.

As principais obrigações da Companhia vinculadas à emissão das debêntures são:

- Submeter as demonstrações financeiras da Companhia à auditoria por auditor independente registrado na CVM e enviá-las à B3 e ao agente fiduciário;
- Proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros;
- Fornecer ao agente fiduciário e à CVM todas as informações e documentações legais pertinentes;
- Adotar, durante o período de vigência das Debêntures, as medidas e ações destinadas a identificar, evitar, corrigir ou mitigar danos ao meio ambiente, segurança e medicina do trabalho;
- Manter seguros adequados para seus bens e ativos relevantes, conforme práticas correntes de mercado;
- Manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades.

Em 12 de março de 2021, a Companhia encerrou a oferta desta debênture, tendo subscrito o montante de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais).

* * *

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM 480

A Diretoria da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A., sociedade por ações com sede na Rua Samuel Morse, nº 74, conjunto 132, parte, Brooklin, CEP 04576-060, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.230.275/0001-80 ("Companhia"), declara, nos termos do artigo 25, parágrafo 1º, incisos V e VI, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada, que: (i) reviu, discutiu e concorda com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes da Companhia; e (ii) reviu, discutiu e concorda com as informações trimestrais auditadas da Companhia referentes ao período de três meses encerrado em 31 de dezembro de 2020.

18 de março de 2021.

Rodrigo Fairbanks von Uhlendorff
Diretor Presidente

Rodrigo Uchoa Luna
Diretor Vice-Presidente

João Luís Ramos Hopp
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Glauco Cesar de Oliveira Santos
Diretor de Engenharia

Renée Garófalo Silveira
Diretora de Incorporação

Leonardo Araújo
Diretor de Operações Financeiras

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

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM 480

A Diretoria da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A., sociedade por ações com sede na Rua Samuel Morse, nº 74, conjunto 132, parte, Brooklin, CEP 04576-060, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.230.275/0001-80 ("Companhia"), declara, nos termos do artigo 25, parágrafo 1º, incisos V e VI, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada, que: (i) reviu, discutiu e concorda com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes da Companhia; e (ii) reviu, discutiu e concorda com as informações trimestrais auditadas da Companhia referentes ao período de três meses encerrado em 31 de dezembro de 2020.

18 de março de 2021.

Rodrigo Fairbanks von Uhlendorff
Diretor Presidente

Rodrigo Uchoa Luna
Diretor Vice-Presidente

João Luís Ramos Hopp
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Glauco Cesar de Oliveira Santos
Diretor de Engenharia

Renée Garófalo Silveira
Diretora de Incorporação

Leonardo Araújo
Diretor de Operações Financeiras

PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.
CNPJ nº 24.230.275/0001-80
NIRE 35300555830
Companhia Aberta

RELATÓRIO DAS ATIVIDADES REALIZADAS PELO COMITÊ DE AUDITORIA

De acordo com o estabelecido no Regimento Interno do Comitê de Auditoria (“COAUD”) da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“Companhia”), compete ao COAUD auxiliar o Conselho de Administração no monitoramento e controle da qualidade das demonstrações financeiras e das informações trimestrais, nos controles internos, no gerenciamento de riscos e compliance.

O Comitê reuniu-se 7 (sete) vezes no período compreendido entre setembro de 2020, mês de conclusão do processo de abertura de capital, registro na categoria A da Comissão de Valores Mobiliários e listagem da Companhia no Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, e março de 2021 (“Período de Atuação”). Foram analisadas as demonstrações financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2020, assim como o presente Relatório do Comitê de Auditoria relativo às atividades desenvolvidas no referido período (“Relatório”).

No Período de Atuação, o COAUD avaliou e planejou, em conjunto com a Gerência de Governança, Riscos e Compliance, aspectos relativos à criação e operacionalização da estrutura de gerenciamento de riscos e de auditoria interna da Companhia. Segue resumo de suas principais ações:

- Elaboração da agenda anual de reuniões do COAUD e da pauta mínima sugerida para cada reunião;
- Análise e orientações relativas ao relatório de recomendações para aprimoramento do ambiente de controles internos referente à auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas relativos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2017, 2018 e 2019, e ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2020, emitido pela GT;
- Acompanhamento da concorrência interna para a contratação de uma empresa de consultoria especializada na elaboração do mapa de riscos da Companhia;
- Acompanhamento da contratação da Ecovis Pemom Auditoria e Consultoria (“Pemom”), empresa de consultoria especializada que auxiliará no processo de (i) elaboração do mapa de riscos da Companhia; e (ii) planejamento do primeiro ciclo de auditoria interna da Companhia no biênio 2021-2022;
- Revisão das Informações Trimestrais da Companhia relativas ao 3º trimestre de 2020;
- Acompanhamento do processo de adequação da Companhia à Lei Geral de Proteção de Dados, tendo participado, inclusive, de reunião sobre o tema com a presença de parte da Diretoria Executiva da Companhia;
- Acompanhamento do processo seletivo para a contratação de profissional para compor a área de Governança, Riscos e Compliance da Companhia, já concluído com sucesso;
- Apresentação das atividades desenvolvidas pela área de Qualidade da Companhia; e
- Revisão das demonstrações financeiras, acompanhadas das notas explicativas e do relatório emitido pela GT, relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020;

- Participação na reunião inicial (*kick off*) de lançamento do projeto de elaboração do mapa de riscos da Companhia com a presença do grupo gerencial da Companhia e dos representantes da consultoria Pemom;
- A Coordenadora do COAUD também participou de reunião com o grupo de trabalho de Inovação da Companhia.

O COAUD, com base nas informações trazidas ao seu conhecimento, registra como positivos os esforços que vêm sendo atualmente desenvolvidos com vistas a garantir a efetividade dos sistemas de controles internos e de gerenciamento de riscos da Companhia.

O COAUD considera que as atribuições e responsabilidades, assim como os procedimentos relativos à avaliação e monitoramento dos riscos e à função de auditoria interna serão definidos ao final do processo de elaboração do mapa de riscos da Companhia.

O COAUD, com base nas informações recebidas das áreas responsáveis e nos relatórios produzidos pelos auditores independentes, Grant Thornton Auditores Independentes (“GT”), conclui que não foram apontadas falhas no cumprimento da legislação, da regulamentação e das normas internas que possam colocar em risco a continuidade da Companhia.

O COAUD mantém com os auditores externos um canal regular de comunicação para discussão dos resultados de seus trabalhos e de aspectos contábeis relevantes, de maneira que permita aos seus membros fundamentar opinião acerca da integridade das demonstrações contábeis e relatórios financeiros.

O COAUD avalia como satisfatórios o volume e a qualidade das informações fornecidas pela GT, as quais apoiam sua opinião acerca da integridade das demonstrações financeiras. Não foram identificadas situações que pudessem afetar a objetividade e a independência dos auditores externos.

O COAUD analisou os procedimentos que envolvem o processo de preparação dos balanços individuais e consolidados, das notas explicativas e relatórios financeiros publicados em conjunto com as demonstrações contábeis consolidadas. Foram, igualmente, examinadas as práticas contábeis relevantes da Companhia na elaboração das demonstrações financeiras. Verificou-se que estão de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis.

O COAUD realizou reuniões com o Conselho de Administração e com a Diretoria Executiva da Companhia, ocasião em que teve a oportunidade de expor opiniões e fornecer orientações em relação a diversos aspectos decorrentes do exercício de suas funções.

O COAUD, ponderadas devidamente suas responsabilidades e as limitações naturais decorrentes do escopo da sua atuação, recomenda, por fim, ao Conselho de Administração, a aprovação das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020.

São Paulo, 15 de março de 2021

Mônica Pires da Silva
Presidente

Henrique Hildebrand Garcia
Secretário

Carlos Antonio Vergara Cammas
Membro