

PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

CNPJ nº 24.230.275/0001-80

NIRE 35300555830

Companhia Aberta

PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO

ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA

a realizar-se no dia 27 de abril de 2021

São Paulo, 25 de março de 2021

Índice da Proposta da Administração da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Orientações para participação na Assembleia Geral	4
Proposta da Administração	6
Anexo I – Comentários dos Administradores sobre a situação financeira da Companhia (Item 10 – Formulário de Referência)	11
Anexo II – Destinação do Lucro Líquido (Anexo 9-1-II da ICVM 481)	64
Anexo II.1 – Proposta de Orçamento de Capital	69
Anexo III – Informações referentes aos candidatos à eleição a membros do Conselho de Administração (Itens 12.5 a 12.10 – Formulário de Referência)	70
Anexo IV – Remuneração dos Administradores (Item 13 – Formulário de Referência)	80
Anexo V – Informações sobre o Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações (Anexo 13 - ICVM 481)	112
Anexo V.1 – Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações (Anexo 13 - ICVM 481)	115
Anexo VI – Edital de Convocação	120
Anexo VII – Boletins de Voto à Distância	122

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

PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO

São Paulo, 25 de março de 2021.

Prezados Senhores,

A Administração da **PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.** (“Plano & Plano” ou “Companhia”) submete à apreciação de seus acionistas sua atual proposta sobre as matérias que serão submetidas à deliberação da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária a ser realizada em 27 de abril de 2021, às 15h (“AGOE/2021” e “Proposta”).

A AGOE/2021 será convocada por edital (“Edital de Convocação”) a ser publicado em 26 de março de 2021, a fim de deliberar sobre as seguintes matérias constantes da ordem do dia:

I – Em Assembleia Geral Ordinária:

- (1) tomar as contas dos Administradores da Companhia, examinar, discutir e votar as demonstrações financeiras e o relatório da administração, acompanhado do parecer dos auditores independentes, relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020;
- (2) aprovar a proposta de Orçamento de Capital para o exercício social de 2021;
- (3) aprovar a destinação do resultado do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020;
- (4) aprovar o pagamento da participação dos Administradores no lucro do exercício social findo em 31 de dezembro de 2020;
- (5) eleger os membros do Conselho de Administração, respeitada a seguinte sequência (v.1) eleição em separado do membro do Conselho de Administração prevista no artigo 141, parágrafos 4º e 5º, da Lei nº 6.404/1976, caso tal modalidade de eleição venha a ser solicitada pelos acionistas que possuem tal prerrogativa; (v.2) fixação do número de membros que comporá o Conselho de Administração, respeitados os limites previstos na legislação em vigor e no Estatuto Social da Companhia; e (v.3) eleição dos demais membros do Conselho de Administração;
- (6) fixar a remuneração global anual dos Administradores da Companhia para o exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2021;

II – Em Assembleia Geral Extraordinária:

- (7) aprovar o Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações da Companhia.

ORIENTAÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO NA ASSEMBLEIA GERAL

1. Informações Gerais:

1.1. A participação do acionista poderá ser (i) pessoal, (ii) por procurador devidamente constituído ou (iii) via boletim de voto a distância por meio de seus respectivos agentes de custódia ou diretamente à Companhia, de acordo com o previsto na Instrução CVM nº 481/2009 (“ICVM 481/2009”), conforme alterada.

1.2. Poderão participar da AGOE/2021 os acionistas titulares de ações de emissão da Companhia, desde que referidas ações estejam escrituradas em seu nome junto à instituição financeira depositária responsável pelos serviços de ações escriturais da Companhia, e/ou agente de custódia, consoante o artigo 126 da Lei nº 6.404/1976. Os acionistas deverão se apresentar antes do horário previsto para o início da AGOE/2021, conforme detalhado no item 2 deste Edital de Convocação, portando os seguintes documentos:

1.2.1. Acionistas Pessoas Físicas: documento de identificação com foto (RG, RNE, CNH ou, ainda, carteiras de classe profissional oficialmente reconhecidas); e comprovante da titularidade das ações de emissão da Companhia, devidamente atualizado, expedido por instituição financeira escrituradora e/ou agente de custódia após a data de 22 de abril de 2021;

1.2.2. Acionistas Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração); documento de identificação com foto do (s) representante(s) legal(is); e comprovante da titularidade das ações de emissão da Companhia, devidamente atualizado, expedido por instituição financeira escrituradora e/ou agente de custódia após a data de 22 de abril de 2021;

1.2.3. Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e do estatuto ou contrato social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração); documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is); e comprovante da titularidade das ações de emissão da Companhia, devidamente atualizado, expedido por instituição financeira escrituradora e/ou agente de custódia após a data de 22 de abril de 2021.

2. Informações relativas à assembleia exclusivamente digital:

2.1. Conforme o estabelecido na ICVM 481/2009, em especial as alterações decorrentes da Instrução CVM nº 622/2020, e considerando o atual contexto relacionado à evolução da pandemia do novo coronavírus (COVID-19), a AGOE/2021 será realizada exclusivamente de modo digital, por meio da disponibilização de sistema eletrônico que possibilitará que os acionistas acompanhem e votem na AGOE/2021, sem prejuízo do envio do boletim de voto a distância.

2.2. Os acionistas interessados em participar da AGOE/2021 por meio de sistema eletrônico de votação a distância deverão enviar e-mail para o endereço ri@planoelplano.com.br, até as 15 horas do dia 25 de abril de 2021 (i.e. 48 horas antes da data de realização da AGOE/2021), manifestando seu interesse em participar da AGOE/2021 dessa forma e solicitando o link de acesso ao sistema (“Solicitação de Acesso”). A Solicitação de Acesso deverá (i) conter a identificação do acionista e, se for o caso, de seu representante legal que comparecerá à AGOE/2021, incluindo seus nomes completos e seus CPF ou CNPJ, conforme o caso, e telefone e endereços de e-mail dos representantes do solicitante que participarão da AGOE/2021; e (ii) ser acompanhada dos

documentos necessários para participação na AGOE/2021, conforme detalhado no item 1 deste Edital de Convocação.

2.3. Os acionistas que não enviarem a Solicitação de Acesso na forma e prazo previstos acima não estarão aptos a participar da AGOE/2021 via sistema eletrônico de votação a distância.

2.4. Após a verificação da regularidade dos documentos enviados para participação na AGOE/2021, a Companhia enviará um link acompanhado da senha de acesso para os endereços de e-mail informados na Solicitação de Acesso. Caso um acionista ou representante de acionista não receba o link e/ou a senha de acesso com até 12 (doze) horas de antecedência do horário de início da AGOE/2021, deverá entrar em contato com a Companhia, por meio do e-mail ri@planoepiano.com.br, com até 4 (quatro) horas de antecedência do horário de início da AGOE/2021, para que seja prestado o suporte necessário.

2.5. Na data da AGOE/2021, o link de acesso à plataforma digital estará disponível a partir de 15 (quinze) minutos de antecedência do horário de início da AGOE/2021, sendo que o registro da presença do acionista via sistema eletrônico somente se dará mediante o acesso via link. Após 15 (quinze) minutos do início da AGOE/2021, não será possível o ingresso do acionista na AGOE/2021. Assim, a Companhia recomenda que os acionistas acessem a plataforma digital para participação com pelo menos 15 (quinze) minutos de antecedência do horário de início da AGOE/2021.

2.6. As manifestações de voto na AGOE/2021 serão feitas exclusivamente pelo mesmo sistema de videoconferência, conforme instruções detalhadas a serem prestadas pela mesa no início da AGOE/2021. Em linha com o previsto na ICVM 481/2009, no caso de acionistas que desejarem se manifestar durante a AGOE/2021 via videoconferência, todas as instruções de voto recebidas por meio de boletim de voto a distância para aquele mesmo acionista serão desconsideradas.

2.7. Nos termos da ICVM 481/2009, serão considerados presentes à AGOE/2021 os acionistas cujo boletim de voto a distância tenha sido considerado válido pela Companhia, ou os acionistas que tenham registrado sua presença no sistema digital de participação a distância de acordo com as orientações acima. Ressalta-se que não haverá a possibilidade de comparecer fisicamente à AGOE/2021, uma vez que ela será realizada exclusivamente de modo digital.

2.8. Por fim, a Companhia informa para aqueles acionistas que desejarem votar na AGOE/2021 por meio de boletim de voto a distância, que o boletim e os documentos necessários para participação na AGOE/2021, conforme detalhados neste Edital de Convocação e na Proposta da Administração, deverão ser encaminhados à Companhia, exclusivamente por meio digital, para o e-mail ri@planoepiano.com.br. Nesse sentido, a Companhia solicita que aqueles acionistas que porventura enviarem vias físicas do boletim de voto a distância e demais documentos para a sede social da Companhia, também enviem referidos documentos para o e-mail ri@planoepiano.com.br para permitir que seus documentos sejam analisados tempestivamente pela Companhia.

2.9. A Companhia ressalta que será de responsabilidade exclusiva do acionista assegurar a compatibilidade de seus equipamentos com a utilização da plataforma digital. A Companhia não se responsabilizará por quaisquer dificuldades de viabilização e/ou de manutenção de conexão e de utilização da plataforma digital que não estejam sob controle da Companhia.

2.10. A AGOE/2021 será gravada digitalmente por meio do sistema eletrônico que será disponibilizado pela Companhia, incluindo imagem e áudio. Estão disponíveis no endereço eletrônico da Companhia (www.planoepianori.com.br), da Comissão de Valores Mobiliários – CVM (www.cvm.gov.br) e da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (www.b3.com.br), para consulta dos acionistas, cópias dos documentos a serem discutidos na AGOE/2021, bem como aqueles exigidos pela Instrução ICVM nº 481/2009.

INFORMAÇÕES SOBRE AS MATÉRIAS OBJETO DE DELIBERAÇÃO

A. TOMAR AS CONTAS DOS ADMINISTRADORES DA COMPANHIA, EXAMINAR, DISCUTIR E VOTAR AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E O RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO, ACOMPANHADO DO PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES, RELATIVOS AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

As demonstrações financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020 foram elaboradas por sua Diretoria Executiva, auditadas pela Grant Thornton Auditores Independentes (“Auditores Independentes”), que emitiram relatório com opinião sem ressalva, previamente à aprovação pelo Conselho de Administração da Companhia, em reunião do referido órgão realizada no dia 18 de março de 2021 (“Demonstrações Financeiras”).

O Relatório da Administração foi elaborado pela Diretoria Executiva e aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia, em reunião do referido órgão realizada no dia 18 de março de 2021.

Por fim, as Demonstrações Financeiras e o Relatório da Administração, acompanhados do relatório dos Auditores Independentes, foram objeto de apreciação pelo Comitê de Auditoria da Companhia, que também opinou favoravelmente à aprovação destes documentos.

Assim, as contas da Administração e as Demonstrações Financeiras da Companhia foram consideradas em condições de serem submetidas à deliberação da Assembleia Geral.

O Conselho de Administração recomenda aos acionistas da Companhia que examinem detidamente as demonstrações financeiras e o Relatório da Administração e, caso necessário, esclareçam previamente suas dúvidas, a fim de deliberarem sobre sua aprovação.

As demonstrações financeiras, o Relatório da Administração e o relatório dos auditores independentes relativos ao exercício de 2020 encontram-se à disposição dos acionistas na sede da Companhia, em seu website (www.planoefplanori.com.br), nos websites da Comissão de Valores Mobiliários – CVM (www.cvm.gov.br) e da B3 (www.b3.com.br) e foram publicados no jornal “O Dia” e no Diário Oficial do Estado de São Paulo, no dia 19 de março de 2021, conforme prevê o art. 133 da Lei das S.A.

O Anexo I a esta Proposta, conforme prevê o inciso III do art. 9º da ICVM 481, contém os comentários dos administradores sobre a situação financeira da Companhia, nos termos do item 10 do Formulário de Referência.

A Administração propõe a V.Sas. a aprovação do contas dos Administradores e das demonstrações financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020.

B. DESTINAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

Foi apurado no exercício social findo em 31 de dezembro de 2020, conforme evidenciado nas Demonstrações Financeiras da Companhia, auditadas pelos Auditores Independentes, um lucro líquido de R\$ 132.203.833,70 (cento e trinta e dois milhões, duzentos e três mil, oitocentos e trinta e três reais e setenta centavos), cuja proposta da Administração da Companhia para sua destinação segue abaixo:

(i) R\$ 6.610.191,88 (seis milhões, seiscentos e dez mil, cento e noventa e um reais e oitenta e oito centavos), equivalentes a 5% (cinco por cento) do lucro líquido do exercício, para a constituição da Reserva Legal nos termos dos parágrafos 1º e 2º do artigo 193 da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das S.A.”);

(ii) R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) para o pagamento de dividendos, observado o montante do dividendo mínimo obrigatório previsto no parágrafo 2º do artigo 26 do Estatuto Social da Companhia; e

(iii) R\$ 85.593.645,79 (oitenta e cinco milhões, quinhentos e noventa e três mil, seiscentos e quarenta e cinco reais e setenta e nove centavos) para a conta de Reserva de Lucros, na forma do artigo 196 da Lei das S.A., com base no Orçamento de Capital constante do Anexo II.1 desta Proposta.

Para melhor compreensão da proposta da Administração para a destinação do lucro líquido da Companhia referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, o Anexo II desta Proposta contém informações mais detalhadas, nos termos da CVM 481 e do Anexo 9-1-II à ICVM 481.

A Administração da Companhia recomenda a aprovação da matéria mencionada neste item.

C. PAGAMENTO DE PARTICIPAÇÃO NO LUCRO DO EXERCÍCIO DE 2020 AOS ADMINISTRADORES

A Administração propõe à AGOE/2021 o pagamento de participação dos Administradores no lucro do exercício social de 2020, na importância de R\$ 3.826.067,30 (três milhões, oitocentos e vinte e seis mil e sessenta e sete reais e trinta centavos), a ser distribuída entre eles no dia 05 de maio de 2021, de acordo com a individualização de valores a ser deliberada em reunião do Conselho de Administração da Companhia, observados o limite disposto no parágrafo 1º do artigo 152 da Lei das S.A.

D. DEFINIÇÃO DO NÚMERO DE MEMBROS DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Nos termos do disposto no Ofício-Circular/CVM/SEP/Nº 01/2021, o qual estabelece orientações gerais sobre procedimentos a serem observados pelas companhias abertas, incluindo os preparativos para a Assembleia Geral Ordinária, a definição do número de membros do Conselho de Administração, quando o estatuto social dispõe sobre um número mínimo e máximo, deve ser objeto de deliberação pela Assembleia Geral de acionistas.

Conforme prevê o *caput* do art. 14 do Estatuto Social da Companhia, seu Conselho de Administração será composto de, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 7 (sete) membros, todos com mandato unificado de 1 (um) ano, sendo permitida reeleições sucessivas.

Cabe destacar que a Companhia encontra-se listada no Novo Mercado da B3 e, nos termos do Regulamento de Listagem do Novo Mercado (“Regulamento de Listagem”), no mínimo 2 (dois), ou pelo menos 20% (vinte por cento) dos membros do Conselho de Administração, o que for maior, deverão ser conselheiros independentes (conforme definido no Regulamento de Listagem), o que deverá ser expressamente declarado na ata da Assembleia Geral que os eleger, sendo também considerado como independente o conselheiro eleito mediante faculdade prevista nos parágrafos 4º e 5º do artigo 141 da Lei das S.A.

A Administração propõe à AGOE/2021 que o Conselho de Administração da Companhia seja definido em até 6 (seis) membros, em caso de eleição por voto majoritário ou voto múltiplo, sendo que tal número poderá ser acrescido em até 1 (um) membro, ou seja, para 7 (sete) membros no total, em caso de solicitação de votação em separado.

A Proposta para definição do número de membros no Conselho de Administração é realizada sem prejuízo do disposto no parágrafo 7º do artigo 141 da Lei das S.A., que assegura ao acionista ou grupo de acionistas vinculados por acordo de votos que detenham mais do que 50% das ações com direito de voto o direito de eleger conselheiros em número igual ao dos eleitos pelos demais acionistas, mais um, independentemente do número de conselheiros que, segundo o estatuto, componha o órgão.

E. ELEIÇÃO DOS MEMBROS DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Os atuais membros do Conselho de Administração da Companhia foram eleitos na Assembleia Geral Ordinária realizada em 17 de julho de 2020, com o mandato de 1 (um) ano.

Tendo em vista que o mandato dos membros do Conselho de Administração da Companhia se encerrará em breve, compete à Assembleia Geral Ordinária ora convocada a eleição dos membros do Conselho Administração da Companhia.

Na data da AGOE/2021, a eleição dos membros do Conselho de Administração respeitará a seguinte sequência: (i) caso seja solicitado por acionistas que possuem tal prerrogativa, realizar-se-á, primeiramente, a eventual eleição em separado do membro do Conselho de Administração prevista no artigo 141, parágrafos 4º e 5º, da Lei das S.A.; (ii) em seguida, será fixado o número de membros que comporá o Conselho de Administração; e (iii) por fim, proceder-se-á à eleição dos demais membros do Conselho de Administração, em número equivalente ao aprovado na deliberação anterior.

Os acionistas controladores da Companhia, por meio da Administração, propõem à AGOE/2021 a eleição dos seguintes candidatos ao Conselho de Administração para o próximo mandato de 1 (um) ano:

Nome	Cargo Eletivo Ocupado
Efraim Schmucl Horn	Titular
Luis Henrique Cals de Beauclair Guimarães	Titular (Membro Independente)
Miguel Maia Mickelberg	Titular
Mônica Pires da Silva	Titular (Membro Independente)
Rodrigo Fairbanks von Uhlendorff	Titular
Rodrigo Uchoa Luna	Titular

Todos os candidatos acima foram indicados à reeleição pelos acionistas controladores da Companhia, sendo que os candidatos Luis Henrique Cals de Beauclair Guimarães e Mônica Pires da Silva se enquadram no conceito de independência constante do Regulamento de Listagem, sendo esta caracterização ratificada pelo Conselho de Administração, na forma do artigo 17 do Regulamento de Listagem.

Os membros do Conselho de Administração indicados acima poderão ser eleitos por votação majoritária ou por voto múltiplo. A adoção da votação por voto múltiplo ocorrerá caso acionistas representando ao menos 5% (cinco por cento) do capital social da Companhia assim requeiram, conforme artigo 1º da Instrução CVM nº 165/1991.

Destaca-se que as informações requeridas no art. 10 da ICVM 481, relativas aos candidatos indicados para compor o Conselho de Administração, se encontram no Anexo III desta Proposta.

F. REMUNERAÇÃO GLOBAL ANUAL DOS ADMINISTRADORES DA COMPANHIA PARA O EXERCÍCIO SOCIAL A SER ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021

A Administração da Companhia propõe à AGOE/2021, na forma do artigo 152 da Lei das S.A., a aprovação do montante global anual da remuneração dos membros do Conselho de Administração, da Diretoria Executiva e do Comitê de Auditoria para o exercício social de 2021, no valor de até R\$ 15.700.000,00 (quinze milhões e setecentos mil reais), compreendendo benefícios tais como salário/pró-labore e remuneração variável, dentre outros.

Do valor total de remuneração proposta para os Administradores da Companhia, até R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais) destina-se à remuneração fixa anual do Conselho de Administração.

Do valor total de remuneração proposta para os Administradores da Companhia, até R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais) destina-se à remuneração fixa anual da Diretoria Executiva.

Do valor total de remuneração proposta para os Administradores da Companhia, até R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) destina-se à remuneração fixa anual do Comitê de Auditoria.

A proposta de remuneração fixa mensal para os membros do Conselho de Administração, da Diretoria Executiva e do Comitê de Auditoria está em linha com a remuneração praticada em 2020.

Os honorários mensais dos Diretores Executivos foram fixados durante o processo de abertura de capital da Companhia ocorrido em 2020 e estão em linha com os valores praticados no mercado, os quais são definidos com base em pesquisas de mercado feitas por consultorias especializadas.

G. PLANO DE OUTORGA DE OPÇÃO DE COMPRA DE AÇÕES

A Administração propõe à AGOE/2021 a aprovação do Plano descrito nos Anexos V e V.1 desta Proposta, como incentivo de longo prazo para os Administradores da Companhia, no contexto da abertura de capital da Companhia ocorrida em 2020.

H. EDITAL DE CONVOCAÇÃO, REALIZAÇÃO DA ASSEMBLEIA POR MEIO EXCLUSIVAMENTE DIGITAL E BOLETIM DE VOTO À DISTÂNCIA

Conforme o estabelecido na ICVM 481, em especial as alterações decorrentes da Instrução CVM nº 622/2020, e considerando o atual contexto relacionado à pandemia do novo coronavírus (COVID-19), a AGOE/2021 será realizada de modo exclusivamente digital, por meio da disponibilização de sistema eletrônico que possibilitará que os acionistas participem, acompanhem e votem na AGOE/2021, conforme instruções detalhadas constantes do Edital de Convocação da AGOE/2021, nos termos do Anexo VI à presente Proposta.

Adicionalmente, em razão da adoção do sistema de votação a distância para a AGOE/2021, nos termos da ICVM 481, os acionistas poderão participar da AGOE/2021 por si, seus representantes legais ou procuradores, bem como via boletim de voto à distância ("Boletim de Voto à Distância"), enviado por meio de seus respectivos agentes de custódia, do banco escriturador ou diretamente à Companhia, sendo que as orientações detalhadas acerca da documentação exigida para tanto, constam do Anexo VII à presente Proposta. Além do direito de incluir candidatos ao Conselho de Administração no Boletim de Voto a Distância, os acionistas também poderão incluir propostas de deliberação no Boletim de Voto a Distância da Companhia, observada a ICVM 481.

I. BOLETIM DE VOTO À DISTÂNCIA

Em razão da adoção do sistema de votação a distância para a AGO/2021, nos termos da ICVM 481, os acionistas poderão participar da AGO/2021 por si, seus representantes legais ou procuradores, bem como via boletim de voto à distância (“Boletim de Voto à Distância”), enviado por meio de seus respectivos agentes de custódia, do banco escriturador ou diretamente à Companhia, sendo que as orientações detalhadas acerca da documentação exigida, para tanto, constam do Anexo VII à presente Proposta. Além do direito de incluir candidatos ao Conselho de Administração no Boletim de Voto à Distância, os acionistas também poderão incluir propostas de deliberação nos Boletins de Voto à Distância da Companhia constantes do Anexo VII, observada a ICVM 481.

Permanecemos à disposição de V. Sas. para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Cordialmente,

RODRIGO UCHOA LUNA
Presidente do Conselho de Administração

ANEXO I

(à Proposta da Administração para a Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. a ser realizada em 27 de abril de 2021, às 15h)

ITEM 10 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA

(conforme Instrução CVM 480/2009)

10.1 – Comentários dos Diretores

As informações financeiras contidas nos itens 10.1 a 10.9 devem ser lidas em conjunto com: (i) as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia auditadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018, bem como suas respectivas notas explicativas. As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo as práticas contábeis previstas na legislação societária brasileira, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) e aprovados pela CVM, e as Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (“IFRS”), aplicáveis às Companhias registradas na Comissão de Valores Mobiliários, emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (“IASB”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil e também de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, conforme descrito em notas explicativas alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico 47 (IFRS 15).

Os termos “AH” e “AV” nas colunas de determinadas tabelas no item 10 deste Formulário de Referência significam “Análise Horizontal” e “Análise Vertical”, respectivamente. A Análise Horizontal compara índices ou itens das demonstrações financeiras, de mesma rubrica entre um período e outro. A Análise Vertical representa (i) o percentual ou item de uma linha em relação às receitas líquidas para os períodos aplicáveis para os resultados das operações da Companhia, ou (ii) em relação do ativo total/passivo e patrimônio líquido nas datas aplicáveis para a demonstração do balanço patrimonial da Companhia.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia estarão disponíveis no site da Companhia (<http://ri.planoeflano.com.br/>) e no site da CVM (www.cvm.gov.br).

A Administração utiliza métricas de desempenho para avaliar os negócios tais como o EBITDA, o EBITDA ajustado, a Margem EBITDA e a Margem EBITDA ajustado, que podem ser analisadas na Seção 3.2 deste Formulário de Referência e no item 10.1.a. abaixo.

Os comentários a seguir podem conter declarações sobre tendências que refletem as expectativas atuais da Companhia, que envolvem riscos e incertezas. Os resultados futuros e os eventos podem não ocorrer de acordo com as expectativas da Companhia, devido a diversos fatores relacionados aos negócios da Companhia, ao setor de atuação e ao ambiente econômico, especialmente em relação ao informado no item 4, além de outros assuntos descritos neste Formulário de Referência.

Considerando a pandemia do novo coronavírus declarada pela Organização Mundial da Saúde (OMS) em 11 de março de 2020, chamado COVID-19, que pode causar efeitos na economia global, incluindo a brasileira, em virtude da paralisação ou desaceleração de diversos setores produtivos, a empresa tomou diversas medidas protetivas com o intuito de evitar a disseminação do vírus, garantir a preservação da saúde dos colaboradores e demais partes relacionadas,

assegurar a manutenção de empregos, bem como medidas para amenizar os efeitos da pandemia nos resultados da Companhia. Essas medidas foram descritas no item 10.9 deste Formulário de Referência.

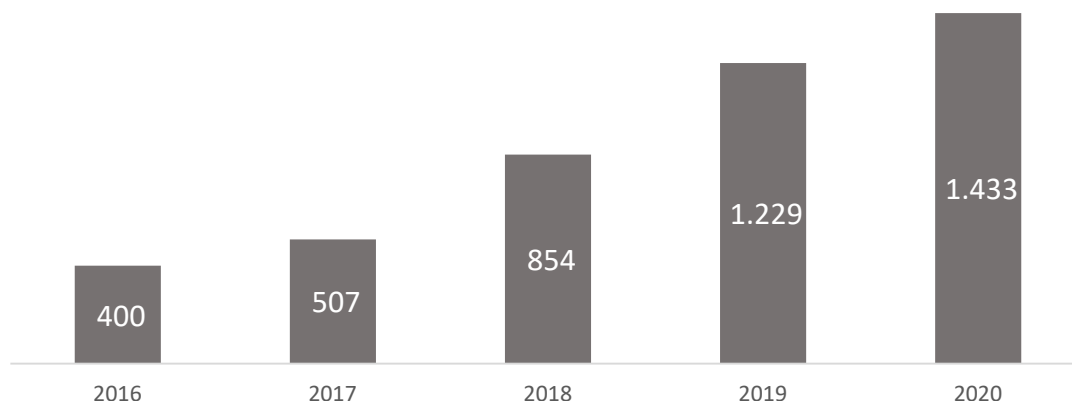
Com relação ao cenário de demanda para os produtos da Companhia, notamos no primeiro trimestre de 2020, um crescimento em torno de 20% nas vendas de unidades de apartamentos comparado as vendas do mesmo período do ano anterior. Entretanto, em consequência das medidas de distanciamento social e queda da confiança do consumidor, a partir do final de março de 2020, as vendas de unidades tiveram uma retração, recuperando-se gradualmente a partir do mês de maio considerando os esforços de vendas digitais e a reabertura parcial dos stands de vendas.

No ano de 2020, a receita operacional líquida totalizou R\$ 901,0 milhões, representando um aumento de R\$ 182,3 milhões, ou 25,4%, 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.

Por outro lado, o nível de inadimplência, acompanhado mensalmente, não demonstrou aumento do índice de valor em reais atrasado, permanecendo nos níveis próximos de 10,45% (índice mensal de atraso acima de 30 dias sobre o do saldo de financiamento direto ao cliente). Cabe ressaltar que a Companhia tem baixa exposição ao risco de crédito direto aos clientes na modalidade pró-soluto, uma vez que o repasse do financiamento do cliente para a Caixa Econômica Federal é efetuado na planta. No ano de 2020, o saldo médio de financiamento direto ao cliente era de aproximadamente R\$ 18,4 milhões, que representa 3,94% em relação ao saldo médio de financiamento total das unidades comercializadas. Ademais, apesar de não ser possível uma mensuração mais precisa em relação aos distratos motivados pelos efeitos da pandemia de Covid-19, nota-se uma queda nos índices de distratos sobre as vendas no ano de 2020 comparado a 2019.

O crescimento do VGV – valor geral de vendas de lançamentos foi de 258% para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 comparado com o exercício findo em 31 de dezembro de 2016, saindo de R\$ 400 milhões para R\$ 1.433 milhões conforme gráfico a seguir:

VGV - R\$ milhões



Fonte: Companhia

a. Condições financeiras e patrimoniais gerais

Visão geral

Os diretores entendem que a Companhia apresenta condições financeiras e patrimoniais adequadas para implementar o seu plano de negócio e cumprir as suas obrigações de curto e longo prazo, baseada nos seguintes aspectos:

Resultado Operacional

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020, a margem bruta da Companhia atingiu 36,8%. Considerando que a margem bruta é o indicador que mede a rentabilidade das vendas, deduzidas dos impostos e dos custos dos serviços prestados, obtivemos um aumento de 1,3 pontos percentuais em relação ao mesmo período de 2019. Já no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, a margem bruta registrou 36,3%, demonstrando a consistência de geração de margem bruta que a Companhia apresenta no período. Em termos de margem líquida (indicador baseado no resultado líquido do período comparado às receitas líquidas), os seguintes indicadores foram atingidos: 14,7% em 31 de dezembro de 2020; 14,2% em 31 de dezembro de 2019 e 10,1% em 31 de dezembro de 2018. O aumento das receitas e a redução de custos e despesas foram fatores relevantes para a obtenção dessa performance. Entretanto, as margens podem sofrer oscilações considerando os seguintes principais fatores: (i) efeito dos distratos reduzindo receitas já reconhecidas e estorno de custos de serviços; (ii) volatilidade mínima dos preços e volumes de vendas, considerando que os preços dos produtos Casa Verde e Amarela (antigo “minha casa minha vida”) acompanham as faixas pré-definidas; (iii) aumento/redução de impostos – regime especial RET e patrimônio de afetação; (iv) economias ou incrementos de obras; entre outros.

Endividamento

O endividamento líquido da Companhia é calculado pelos empréstimos e financiamentos de curto e longo prazo deduzido do caixa e equivalentes de caixa. A tabela a seguir apresenta o endividamento líquido da Companhia em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018:

(em milhares de reais)	Em 31 de dezembro		
	2020	2019	2018
Dívida Bruta	290.689	240.383	220.333
Caixa, Equivalentes de caixa e depósitos vinculados a financiamentos	204.223	158.928	188.072
Dívida Líquida	86.466	81.455	32.261

A variação da dívida bruta da Companhia entre os exercícios analisados decorre especialmente dos financiamentos firmados com a Caixa Econômica Federal derivados do aumento de empreendimentos lançados, com linha de créditos pré-aprovadas para esses financiamentos. 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 e 9,1% superior ao endividamento bruto registrado em 31 de dezembro de 2018 comparado com o mesmo período 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.

Disponibilidade de caixa

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia encerrou com caixa, equivalentes de caixa e depósitos vinculados a financiamentos de R\$ 204,2 milhões, em comparação a R\$ 158,9 milhões em 31 de dezembro de 2019 e R\$ 188,1 milhões em 2018. O comportamento da posição de caixa da Companhia foi influenciado, principalmente pela geração de caixa operacional, dividendos distribuídos e pagos e pela captação de recursos via oferta pública e de financiamentos para fazer frente aos investimentos.

Giro do Ativo (GA)

Considerando a capacidade de utilização dos ativos para gerar vendas, o GA - giro do ativo calculado pela receita líquida sobre o ativo médio (receita líquida / ativo médio, sendo ativo médio a média aritmética do ativo total no início e final do período) atingiu: 1,09 em 31 de dezembro de 2020, 1,21 em 31 de dezembro de 2019 e 1,09 em 31 de dezembro de 2018. Essa variação se deve, principalmente, a geração de receitas no período e o aumento nos investimentos de aquisições de terrenos, bem como, aos empreendimentos em andamento devido a implementação do plano de aceleração dos empreendimentos lançados.

Indicadores Financeiros

Os indicadores financeiros de 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018, tiveram as seguintes variações, conforme tabela abaixo:

	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Índice de Liquidez Geral			
(Ativo Total/Passivo Total)	1,31	1,16	1,16
Índice de Liquidez Total			
(Passivo Circulante + Não Circulante/Patrimônio Líquido)	3,18	6,23	6,20

Índice de Liquidez Seca			
(Ativo Circulante - Estoques de imóveis / Passivo Circulante)	2,50	2,01	4,35

O Índice de Liquidez Geral (Ativo Total/Passivo Total) melhorou para 1,31x (vezes) em 31 de dezembro de 2020 e estava se mantendo em 1,16x em 31 de dezembro de 2019 e 2018, alinhado com o lançamento de novos projetos de incorporação imobiliária e consequentes reflexos no ativo. O Índice de Liquidez Geral demonstra a capacidade da Companhia em honrar os seus compromissos, uma vez que seus ativos superam seus passivos.

O Índice Liquidez Total (passivo circulante acrescido de passivo não circulante/patrimônio líquido) foi de 3,2x (vezes) em 31 de dezembro de 2020 contra 6,2x e 6,2x, respectivamente, em 31 de dezembro de 2019 e 2018.. A redução das obrigações de curto e longo prazo em relação ao patrimônio líquido para o período do exercício findo em 31 dezembro de 2020 ocorreu em razão do crescimento do patrimônio líquido ter aumentado numa taxa superior à taxa de crescimento da dívida líquida.

O Índice de Liquidez Seca (Ativo Circulante – Estoques de imóveis) / Passivo Circulante) refletiu as variações registradas no estoque de imóveis a comercializar (prontos e em construção) que tem crescido em função do plano de aceleração dos empreendimentos. A queda do índice de liquidez seca entre 2018 e 2019 se deve ao aumento do valor de investimentos em terrenos registrados no ativo circulante, com consequente aumento do passivo circulante.

b. Estrutura de capital

Os diretores da Companhia entendem que sua atual estrutura de capital, mensurada principalmente pela relação do seu passivo total e seu patrimônio líquido apresenta níveis adequados de alavancagem.

Em 31 de dezembro de 2020, o patrimônio líquido da Companhia era de R\$ 230,1 milhões, comparado a R\$ 95,9 milhões em 31 de dezembro de 2019 e R\$ 68,9 milhões em 31 de dezembro de 2018.. O aumento do patrimônio líquido de 234% em 31 de dezembro de 2020 quando comparado com 31 de dezembro de 2018 refere-se ao aumento das reservas de lucros no período e ao aumento de capital pela oferta pública.

Em 31 de dezembro de 2020, a estrutura de capital da Companhia era composta por 24% de capital próprio (patrimônio líquido) e 76% de capital de terceiros (passivo total), enquanto em 31 de dezembro de 2019 era composta por 14% de capital próprio e 86% de capital de terceiros e em 31 de dezembro de 2018 era composta por 14% de capital próprio e 86% de capital de terceiros, conforme evidenciado pela tabela a seguir:

	31/12/2020		31/12/2019		31/12/2018	
Indicadores de Investimento	(R\$ mil)	AV%	(R\$ mil)	AV%	(R\$ mil)	AV%
Patrimônio Líquido	230.144	23,94%	95.924	13,83%	68.876	13,88%
Passivo Total	731.201	76,06%	597.612	86,17%	427.290	86,12%
Total	961.345	100,00%	693.536	100,00%	496.166	100,00%

O padrão de financiamento da Companhia é basicamente composto por financiamentos obtidos pelas controladas da Companhia que obtiveram financiamento junto à Caixa Econômica Federal nas modalidades de Crédito Associativo (Financiamento à produção) que estão sujeitos a juros de 8,30% ao ano, indexados pela Taxa Referencial - TR, a serem pagos em prestações com vencimentos até 2024. Estes financiamentos estão garantidos por hipotecas e outras avenças dos respectivos imóveis e possuem como fiadora a sócia Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações.

Os diretores da Companhia acompanham constantemente a relação entre capital próprio e capital de terceiros visando a manutenção de uma relação ótima que propicie maior retorno ao capital investido pelos acionistas da Companhia sem depreciação de sua liquidez, buscando assim a sustentabilidade de seu negócio no longo prazo.

c. Capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

Os diretores acreditam que a Companhia possui capacidade de pagamento de todos os seus compromissos financeiros de curto e longo prazo. Esta situação pode ser verificada por meio de índices de liquidez corrente (calculado pela divisão do ativo circulante da Companhia pelo passivo circulante) e de endividamento (calculado pela divisão da dívida líquida – empréstimos e financiamentos de curto e longo prazo menos caixa e equivalentes de caixa – pelo EBITDA dos últimos 12 meses).

Os diretores da Companhia acreditam que a manutenção da saúde econômica financeira da Companhia é consequência da execução dos empreendimentos dentro das previsões orçadas, seja em relação a vendas, seja prazo e custo de obra, e respectiva rentabilidade. Adicionalmente o controle de despesas mantém o percentual deste gasto em patamares saudáveis. Não obstante, nós não podemos garantir que tal situação permanecerá inalterada, especialmente considerando a incerteza oriunda dos impactos da pandemia do COVID-19 na economia brasileira, nossas operações e fluxos de caixa futuros.

	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Índice de Liquidez Corrente			
(Ativo Circulante/Passivo Circulante)	5,92	5,05	6,89
Índice de Endividamento - nível de alavancagem			
(Dívida Líquida/Patrimônio Líquido)	0,38	0,85	0,47
Índice de Endividamento			
(Dívida Líquida/EBITDA anualizado)	0,48	0,56	0,43

O Índice de Liquidez Corrente (Ativo Circulante/Passivo Circulante) em 31 de dezembro de 2020 tem obtido boa performance durante o triênio de 2020, 2019 e 2018, demonstrando a liquidez positiva da companhia para necessidades de curto prazo.

O Índice de Endividamento (nível de alavancagem) (dívida líquida bancária sobre o patrimônio líquido) foi de 0,38x em 31 de dezembro de 2020 ante 0,85x e 0,47x respectivamente, em 31 de

dezembro de 2019 e 2018 o que demonstra o aumento na capacidade da empresa para honrar seus compromissos financeiros de curto e longo prazo. Essa variação registrada entre 2019 e 2018 foi resultado da estratégia adotada pela administração da Companhia para acelerar os lançamentos dos empreendimentos, amenizado pela geração de resultados e captação de recursos via oferta pública que elevou o patrimônio líquido em 2020.

O Índice de Endividamento foi de 0,48x em 31 de dezembro de 2020 ante 0,56x e 0,43x, respectivamente, em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o que demonstra o aumento da dívida no tempo de acordo com o crescimento do número de empreendimentos lançados. A variação ocorrida em 2020 foi motivada em razão da manutenção da dívida líquida com melhoria do EBITDA ajustado, pela performance operacional gerada durante o período, mesmo considerando os efeitos da pandemia na economia global.

d. Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes utilizadas

Em 31 de dezembro de 2020 e nos últimos dois exercícios sociais, a Companhia utilizou geração de caixa próprio e empréstimos contratados junto a instituições financeiras de primeira linha para financiar suas necessidades de capital, como por exemplo empréstimos contraídos junto à Caixa Econômica Federal para viabilizar os empreendimentos.

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020, o caixa líquido proveniente das atividades operacionais totalizou R\$ 0,7 milhão de geração ante R\$ 52,9 milhões positivo no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019. As operações da Companhia também proporcionaram uma geração de caixa líquido proveniente das atividades operacionais de R\$ 41,4 milhões em 31 de dezembro de 2018, enquanto suas atividades de financiamento foram responsáveis por uma geração de caixa líquido de R\$ 56,3 milhões e R\$ 26 milhões nos exercícios encerrados em 2020 e 2018, respectivamente, enquanto o exercício encerrado em 2019 obteve uma redução de R\$ 63,6 milhões, em função substancialmente do pagamento de dividendos e de empréstimos adicionais de R\$ 198,2 milhões no exercício.

Para maiores informações sobre o financiamento da Companhia mediante empréstimos junto a instituições financeiras, vide item 10.1.f.(i) abaixo.

e. Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez

As principais fontes de recurso para as necessidades de capital de giro que a Companhia pretende utilizar no curso regular de seus negócios são os financiamentos de linha de crédito junto à Caixa Econômica Federal, do Crédito Associativo e demais modalidades do Sistema Financeiro Nacional, através de diferentes linhas de crédito para cobrir as exposições de caixa, quando há, buscando sempre o menor custo de capital.

A Administração acredita que, com base em seus atuais planos operacionais e de investimento, o saldo e sua geração de caixa, somados à possibilidade de captação de recursos de terceiros, quando necessária, suportam a eventual necessidade de recursos para o financiamento do capital de giro e para a realização de investimentos.

Não obstante essas fontes de financiamento terem sido suficientes no passado, os impactos do COVID-19 nas operações futuras da Companhia podem justificar, no futuro e caso os diretores da Companhia julguem pertinente, a utilização de outras fontes de financiamento como o mercado de capitais ou contratar financiamentos com instituições financeiras com as quais temos relacionamento não só para financiar eventuais aquisições ou investimentos em ativos não circulantes, mas também para financiar nossa necessidade de capital de giro no curto prazo,

principalmente enquanto persistirem os efeitos da pandemia.

f. Níveis de endividamento e as características de tais dívidas

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo dos empréstimos e financiamentos da Companhia era de R\$ 290,7 milhões (R\$ 240,4 milhões e R\$ 220,3 milhões em 31 de dezembro de 2019 e 2018, respectivamente). A dívida líquida é calculada pela soma dos empréstimos e financiamentos registrados no passivo circulante e não circulante, deduzidos dos valores registrados como caixa e equivalente de caixa, e totalizou R\$ 86,5 milhões em 31 de dezembro de 2020 (R\$ 81,5 milhões e R\$32,3 milhões em 31 de dezembro de 2019 e 2018, respectivamente).

As principais características da dívida líquida da Companhia, com base em suas demonstrações financeiras consolidadas, estão indicadas na tabela abaixo:

(em milhares de reais)	Características	Taxa de Juros % a.a.	Ano de Vencimento	Em 31 de dezembro		
				2020	2019	2018
Banco Votorantin	Coobrigação na Cessão de recebíveis	104% do CDI	2020	-	30.059	30.084
Caixa Econômica Federal	Crédito Associativo (Financiamento à produção)	2,40% ao ano	conforme tabela de vencimentos abaixo	8.200	-	-
Caixa Econômica Federal	Crédito Associativo (Financiamento à produção)	8,30% ao ano		282.489	210.324	190.249
Dívida Bruta				290.689	240.383	220.333
Circulante				119	31.736	929
Não Circulante				290.570	208.647	219.404
Dívida Bruta				290.689	240.383	220.333
Caixa, Equivalentes de caixa e depósitos vinculados a financiamentos				204.223	158.928	188.072
Dívida Líquida				86.466	81.455	32.261

A tabela a seguir evidencia o perfil de amortização dos empréstimos e financiamentos da Companhia no encerramento dos exercícios de 2020, 2019 e 2018:

(em milhares de reais)	Em 31 de dezembro		
	2020	2019	2018
2020	-	31.376	30.084
2021	119	804	36.038
2022	26.901	-	534
2023	138.644	71.884	-
Acima de 2023	125.025	136.319	153.677
Total	290.689	240.383	220.333

i. Contratos de empréstimo e financiamento relevantes

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia possuía 35 contratos de financiamento, representando um total de R\$ 290,7 milhões. Tratam-se de contratos de Crédito Associativo com a Caixa Econômica Federal, garantidos por hipotecas e outras avenças dos respectivos imóveis e possuem como fiador a sócia Cyrela Brazil Realty S.A.

ii. Outras relações de longo prazo com instituições financeiras

No exercício social corrente e nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018, a Companhia não possuía quaisquer outras relações de longo prazo com instituições financeiras além daquelas citadas neste Formulário de Referência e em suas demonstrações financeiras e respectivas notas explicativas, ou seja, com a Caixa Econômica Federal.

iii. Grau de subordinação entre as dívidas

Os contratos de empréstimos e financiamentos da Companhia compostos por dívidas com garantia real, garantia fidejussória e quirografárias, são garantidos por meio de diversos instrumentos, incluindo construções, imóveis e aval da sócia Cyrela Brazil Realty S.A.

As operações garantidas por alienação fiduciária de bens foram classificadas como sendo de garantia real e estariam excluídas em caso de concurso de credores. As demais obrigações foram classificadas como garantia quirografária e não há subordinação entre elas.

Em caso de eventual concurso de credores, o grau de subordinação entre as dívidas da Companhia e suas subsidiárias deverá seguir a ordem de preferência prevista no art. 83 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, qual seja, créditos trabalhistas, créditos com garantia real, créditos tributários e créditos quirografários, respectivamente. Salientamos que a Companhia e suas subsidiárias administram os empreendimentos em regime especial tributário de Patrimônio de Afetação o que coloca o patrimônio desses empreendimentos destacados.

iv. Eventuais restrições impostas ao emissor, em especial, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e à alienação de controle societário, bem como se o emissor vem cumprindo essas restrições

Em relação as modalidades de Crédito Associativo contratado pelas controladas da Companhia obtiveram junto à Caixa Econômica Federal (Financiamento à produção) a Companhia possui

obrigações contratuais restritivas não financeiras, dentre as quais destacam-se: a ocorrência de vencimento antecipado da dívida:

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

A controladora está sujeita a certas obrigações contratuais restritivas atreladas à índices financeiros das Demonstrações Financeiras de sua sócia Cyrela Brazil Realty S.A. As obrigações referem-se à manutenção de condições contratuais e índices financeiros, apurados e revisados trimestralmente pelos Agentes Fiduciários. A seguir, demonstramos os índices requeridos:

a) A razão entre a soma da dívida líquida e imóveis a pagar e patrimônio líquido, deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80;

b) A razão entre a soma total de recebíveis e imóveis a comercializar e a soma de dívida líquida, imóveis a pagar e custos e despesas a apropriar, deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 ou menor que 0;

c) Até a data de repactuação da dívida, ocorrida em dezembro de 2018, o contrato previa o cumprimento da seguinte obrigação: Razão entre (A) EBIT e (B) Despesas Financeiras Líquida deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 ou menor de 0, observado que em qualquer situação o EBIT deverá ser sempre positivo. Com a repactuação da dívida mencionada anteriormente, essa obrigação foi retirada das obrigações pactuadas.

A Companhia cumpre rigorosamente todas as disposições previstas nos contratos financeiros celebrados.

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, a Companhia declara que os referidos índices foram atingidos:

g. Limites dos financiamentos contratados e percentuais já utilizados

Os financiamentos contratados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação são respaldados pela controladora Cyrela que possui limites de financiamentos aprovados junto à Caixa Econômica Federal. A destinação de seus recursos é exclusivamente à utilização nas obras dos respectivos empreendimentos. Os recursos são liberados conforme avanço físico-financeiro das obras. Para os demais tipos de dívida não há condições para liberação dos recursos.

h. Alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras

As informações financeiras contidas e analisadas a seguir são derivadas das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2019, e 2018, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com o IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM.

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO

Apresentamos a seguir as explicações das principais variações ocorridas e as explicações sobre o resultado da Companhia, a partir das suas demonstrações financeiras:

DISCUSSÃO DAS PRINCIPAIS VARIAÇÕES NAS DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO PARA O EXERCÍCIO ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E O MESMO EXERCÍCIO ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019

(em R\$ mil, exceto %)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020	AV	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019	AV	AH
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	900.952	100,0%	718.606	100,0%	25,4%
CUSTOS DOS IMÓVEIS VENDIDOS E SERVIÇOS PRESTADOS	(569.336)	-63,2%	(463.143)	-64,5%	22,9%
LUCRO BRUTO	331.616	36,8%	255.463	35,5%	29,8%
DESPEAS (RECEITAS) OPERACIONAIS	(181.107)	-20,1%	(138.762)	-19,3%	30,5%
Despesas comerciais	(118.845)	-13,2%	(81.671)	-11,4%	45,5%
Despesas administrativas	(59.216)	-6,6%	(51.976)	-7,2%	13,9%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(3.046)	-0,3%	(5.115)	-0,7%	-40,4%
RESULTADO OPERACIONAL	150.509	16,7%	116.701	16,2%	29,0%
RECEITAS (DESPEAS) FINANCEIRAS	1.678	0,2%	330	0,0%	408,5%
Despesas financeiras	(4.698)	-0,5%	(5.714)	-0,8%	-17,8%
Receitas financeiras	6.376	0,7%	6.044	0,8%	5,5%
RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	152.187	16,9%	117.031	16,3%	30,0%
Imposto de renda e contribuição social	(19.983)	-2,2%	(14.794)	-2,1%	35,1%
Imposto de renda e contribuição social - corrente	(18.867)	-2,1%	(15.218)	-2,1%	24,0%
Imposto de renda e contribuição social - diferido	(1.116)	-0,1%	424	0,1%	-
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	132.204	14,7%	102.237	14,2%	29,3%

Receita líquida

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020, a receita operacional líquida totalizou R\$ 901,0 milhões, representando um aumento de R\$ 182,3 milhões, ou 25,4%, 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 exercício findo em 31 dezembro 2020 foi de R\$ 569,3 milhões, representando 63,2% da receita líquida do período comparativamente a R\$ 463,1 milhões registrado no mesmo período do ano anterior que equivalia a 64,5% da receita líquida. Devido ao aumento de lançamentos e vendas de produtos em regime de incorporação imobiliária, os custos dos imóveis vendidos e dos serviços prestados obtiveram um aumento de 22,9%, equivalente a R\$ 106,2 milhões de aumento nominal quando comparamos exercício de 2020 com o mesmo período de 2019. Esse incremento deve-se especialmente pelo aumento dos custos de mão de obra e de matérias-primas neste período.

Lucro bruto

Desta forma, o lucro bruto acumulado no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$ 331,6 milhões contra R\$ 255,5 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019, um ganho de 29,8%, com um crescimento nominal de R\$ 76,2 milhões. Por consequência, a margem bruta (receita bruta menos os abatimentos – receita líquida - menos os custos dos imóveis vendidos e dos serviços prestados) do período teve um aumento 1,3 ponto percentual, 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).

Despesas operacionais

No exercício encerrado em 31 de dezembro 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.

Destacamos 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 stands 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 receitas 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% das receitas líquidas do ano.

Resultado Operacional

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020, o resultado operacional totalizou R\$ 150,5 milhões, representando 16,7% da receita líquida ante 16,2% de margem operacional registrado em 31 de dezembro de 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, pelas razões explanadas acima, permitindo, um ganho de R\$ 33,8 milhões, o que equivale a 29% de crescimento no lucro operacional do período.

Receitas (despesas) financeiras

No exercício encerrado em 31 de dezembro 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 imposto de renda e da contribuição social

Em 31 de dezembro 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. e é devido ao incremento de receitas de vendas, redução de custos e ganhos das receitas financeiras, amenizados pelas despesas operacionais que tiveram crescimento acima das receitas, conforme exposto acima. Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido) no período encerrado em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$ 19,9 milhões comparativamente a R\$ 14,8 milhões de imposto no período encerrado em 31 de dezembro de 2019. Esse imposto representou 13,1% do resultado antes do imposto de renda e contribuição social gerado no acumulado do ano contra 12,6% atingidos no período encerrado em 31 de dezembro de 2019 e foi devido ao aumento de R\$ 3,6 milhões no imposto de renda e contribuição social corrente e aumento de R\$ 1,5 milhão no imposto de renda e contribuição social diferido do período, variação esta decorrente do aumento da receita. Desta forma, o imposto de renda e contribuição social cresceu 35,1% no período, equivalente a um aumento nominal de R\$ 5,2 milhões.

Resultado líquido do exercício

O lucro líquido do exercício acumulado no período encerrado em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$ 132,2 milhões comparativamente ao lucro líquido de R\$ 102,2 milhões apresentados no período encerrado em 31 de dezembro 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 receita líquida ante 14,2% de margem líquida registrada no mesmo período anterior, devido ao bom desempenho operacional registrado conforme especificado nas análises das demonstrações financeiras acima mencionadas.

**DISCUSSÃO DAS PRINCIPAIS VARIAÇÕES NAS DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO
PARA O EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E O
EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018**

(em R\$ mil, exceto %)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019	AV	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018	AV	AH
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	718.606	100,0%	441.283	100,0%	62,8%
CUSTOS DOS IMÓVEIS VENDIDOS E SERVIÇOS PRESTADOS	(463.143)	-64,5%	(281.291)	-63,7%	64,6%
LUCRO BRUTO	255.463	35,5%	159.992	36,3%	59,7%
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS	(138.762)	-19,3%	(103.567)	-23,5%	34,0%
Despesas comerciais	(81.671)	-11,4%	(57.758)	-13,1%	41,4%
Despesas gerais e administrativas	(51.976)	-7,2%	(42.472)	-9,6%	22,4%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(5.115)	-0,7%	(3.337)	-0,8%	53,3%
RESULTADO OPERACIONAL	116.701	16,2%	56.425	12,8%	106,8%
RECEITAS (DESPESAS) FINANCEIRAS	330	0,0%	(2.803)	-0,6%	-
Receitas financeiras	6.247	0,9%	3.260	0,7%	91,6%
Despesas financeiras	(5.917)	-0,8%	(6.063)	-1,4%	-2,4%
RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	117.031	16,3%	53.622	12,2%	118,3%
Imposto de renda e contribuição social	(14.794)	-2,1%	(9.026)	-2,0%	63,9%
Imposto de renda e contribuição social - corrente	(15.218)	-2,1%	(8.304)	-1,9%	83,3%
Imposto de renda e contribuição social - diferido	424	0,1%	(722)	-0,2%	-
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	102.237	14,2%	44.596	10,1%	129,3%

Receita operacional líquida

A receita operacional líquida totalizou R\$ 718,6 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, representando um aumento de R\$ 277,3 milhões, ou 62,8%, quando comparado ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, que totalizou R\$ 441,3 milhões, devido, especialmente, pelo o aumento das vendas de unidades em estoque que cresceram 48% em 2019. No período encerrado em 31 de dezembro de 2019 houve um aumento na provisão de distratos no valor de R\$ 5.6 milhões, na comparação com mesmo período do ano anterior.

Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados

O custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$ 463,1 milhões, representando 64,5% da receita líquida do período (ROL) comparativamente a R\$281,3 milhões registrado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018 que equivalia a 63,7% da ROL. Devido ao aumento de lançamentos e vendas de produtos em regime de incorporação imobiliária, os custos dos imóveis vendidos e dos serviços prestados obtiveram um aumento de 64,6%, equivalentes a R\$ 181,8 milhões de aumento nominal. Esse incremento foi superior às receitas líquidas obtidas no período especialmente pelo aumento de custos de mão de obra e de matérias-primas, amenizados por reversão de provisão de distratos no montante de R\$ 3,3 milhões.

Lucro bruto

Desta Forma, o lucro bruto acumulado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$ 255,5 milhões contra R\$ 160,0 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, representando um ganho de 59,7%, com um crescimento nominal de R\$ 95,5 milhões. Apesar desse crescimento, a margem bruta do período ficou menor em 0,7 pontos percentuais, atingindo 35,5% contra 36,3% no acumulado de 2018, devido, substancialmente, ao do aumento de custos no período.

Despesas operacionais

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, as despesas operacionais foram de R\$ 138,7 milhões, registrando um aumento de 34,0% em comparação ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018 que totalizou R\$ 103,6 milhões. Esse aumento das despesas operacionais teve participação relativa na ROL inferior ao aumento das receitas, gerando, desta forma, um ganho de 4,2 pontos percentuais em relação ao exercício anterior, registrando 19,3% da ROL no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 contra 23,5% da ROL no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018. Esse aumento nas despesas com participação relativa inferior ao aumento das receitas do período foi respaldado, principalmente pelos seguintes efeitos: (i) as despesas comerciais do período tiveram um incremento de 41,4% devido às campanhas de marketing mais agressivas com o objetivo de acelerar a velocidade de vendas. (ii) as despesas gerais e administrativas registraram um aumento de 22,4% no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, apesar do aumento de despesas com serviços prestados, decorrentes de serviços advocatícios externos, e (iii) as outras receitas e despesas operacionais líquidas aumentaram em R\$ 1,8 milhões, referente à reversão de provisões e perdas.

Resultado Operacional

Desta forma, o resultado operacional acumulado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 totalizou R\$ 116,7 milhões, representando 16,2% da ROL ante 12,8% de margem operacional registrado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, que totalizou R\$56,4 milhões. Esse aumento no Resultado Operacional decorre, principalmente, da melhoria da

performance de vendas e crescimento das despesas em patamar inferior as receitas, apesar do aumento dos custos ocorridos no período, permitindo, um ganho de R\$ 60,3 milhões, o que equivale a 106,8% de crescimento no lucro operacional do exercício.

Resultado financeiro líquido

O resultado financeiro líquido acumulado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 registrou receitas financeiras líquidas de R\$ 330 mil ante despesas financeiras líquidas de R\$ 2,8 milhões registradas no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, sem representatividade na ROL ante 0,6% negativo da ROL no ano anterior, somando um ganho nominal de R\$ 3,1 milhões, basicamente gerado pelo aumento de 91,6% nos ganhos das receitas financeiras com redução de 2,4% nas despesas financeiras geradas no período, o que foi possível devido ao aumento do montante das aplicações financeiras, bem como o aumento da taxa de aplicação devido ao prazo mais longo das aplicações e redução do endividamento mais oneroso.

Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social

Portanto, o resultado antes do imposto de renda e da contribuição social totalizou R\$ 117,0 milhões de lucro no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, representando 16,3% da ROL, contra R\$ 53,6 milhões atingidos no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, ou 12,2% da ROL do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018. Esse ganho de 4,1 pontos percentuais na margem do resultado antes do imposto de renda e da contribuição social foi possível devido ao incremento de receitas, redução das despesas operacionais e ganho nas receitas financeiras do período, o que equivaleu a um lucro nominal adicional de R\$ 63,4 milhões.

Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido) no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$ 14,8 milhões comparativamente a R\$ 9,0 milhões de imposto no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018. Esse imposto representou 12,6% do resultado antes do imposto de renda e contribuição social gerado no acumulado do ano contra 16,8% atingidos no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018 e foi devido ao aumento de R\$ 6,9 milhões no imposto de renda e contribuição social corrente, com minimização pelo ganho de R\$ 1,1 milhão no imposto de renda e contribuição social diferido do período, aumento este decorrente do aumento da receita se compararmos os anos de 2019 e 2018.

Lucro do exercício

O lucro líquido do acumulado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$ 102,2 milhões comparativamente ao lucro líquido de R\$ 44,6 milhões apresentados no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018. Desta maneira, o lucro líquido aumentou em 129,3%, equivalente a um aumento nominal de R\$ 57,6 milhões, o que representou 14,2% da ROL ante 10,1% de margem líquida registrada no mesmo período do ano devido ao bom desempenho do resultado operacional líquido que aumentou 106,8% do ano de 2018 para o ano de 2019

DISCUSSÃO DAS PRINCIPAIS VARIAÇÕES NAS DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO PARA O EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E O EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

(em R\$ mil, exceto %)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018	AV	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017	AV	AH
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	441.283	100,0%	314.449	100,0%	40,3%
CUSTOS DOS IMÓVEIS VENDIDOS E SERVIÇOS PRESTADOS	(281.291)	- 63,7 %	(199.181)	- 63,3 %	41,2 %
LUCRO BRUTO	159.992	36,3%	115.268	36,7%	38,8%
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS	(103.567)	- 23,5 %	(65.646)	- 20,9 %	57,8 %
Despesas comerciais	(57.758)	- 13,1 %	(33.923)	- 10,8 %	70,3 %
Despesas gerais e administrativas	(42.472)	- 9,6 %	(28.042)	- 8,9 %	51,5 %
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(3.337)	- 0,8 %	(3.681)	- 1,2 %	- 9,3 %
RESULTADO OPERACIONAL	56.425	12,8%	49.622	15,8%	13,7%
RECEITAS (DESPESAS) FINANCEIRAS	(2.803)	- 0,6 %	(3.336)	- 1,1 %	- 16,0 %
Receitas financeiras	3.260	0,7 %	4.922	1,6 %	- 33,8 %
Despesas financeiras	(6.063)	- 1,4 %	(8.258)	- 2,6 %	- 26,6 %
RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	53.622	12,2%	46.286	14,7%	15,8%
Imposto de renda e contribuição social	(9.026)	2,0%	(7.412)	2,4%	21,8%
Imposto de renda e contribuição social - corrente	(8.304)	- 1,9 %	(6.399)	- 2,0 %	- 29,8 %
Imposto de renda e contribuição social - diferido	(722)	- 0,2 %	(1.013)	- 0,3 %	- 28,7 %
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	44.596	10,1%	38.874	12,4%	14,7%

Receita operacional líquida

A receita operacional líquida totalizou R\$ 441,3 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, representando um aumento de R\$ 126,8 milhões, ou 40,3%, quando comparado ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, quando totalizou R\$ 314,4 milhões, devido, especialmente, aos seguintes fatores: (i) aumento das vendas de unidades concluídas que cresceram 74% em 2018 (ii) aumento das vendas de novos lançamentos que cresceram 62% em 2018 e (iii) reconhecimento da receita de obras em execução durante o ano de 2018 para as unidades já vendidas, de acordo com a metodologia de “percentage of completion” (POC).

Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

O custo dos imóveis vendidos e serviços prestados no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018 foi de R\$ 281,3 milhões, representando 63,7% da receita líquida do período (ROL) comparativamente a R\$199,2 milhões registrado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017 que equivalia a 63,3% da ROL. Devido ao aumento de lançamentos e vendas de produtos em regime de incorporação imobiliária, os custos dos serviços prestados obtiveram um aumento de 41,2%, equivalentes a R\$ 82,1 milhões de incremento nominal, ligeiramente acima do crescimento de vendas.

Lucro bruto

Desta forma, o lucro bruto acumulado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018 foi de R\$160,0 milhões contra R\$ 115,3 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, um ganho de 38,8%, com um crescimento nominal de R\$ 44,7 milhões. Desta forma, a margem bruta do período ficou ligeiramente abaixo da registrada no ano anterior, atingindo 36,3% ante 36,7% no acumulado de 2017, refletindo a boa performance de vendas.

Despesas operacionais

As despesas operacionais foram de R\$ 103,6 milhões, registrando um aumento de 57,8% em comparação ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017 que totalizou R\$ 65,6 milhões. Esse aumento das despesas operacionais teve participação relativa na ROL superior ao aumento das receitas, gerando, desta forma, um aumento de 2,6 pontos percentuais em relação ao exercício anterior, registrando 23,8% da ROL no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018 contra 20,9% da ROL no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017. Esse aumento nas despesas com participação relativa superior ao aumento das receitas do período foi impactado pelos seguintes fatores (i) as despesas comerciais do período tiveram um incremento de 70,3% devido às campanhas de marketing mais agressivas com o objetivo de acelerar a velocidade de vendas e aumento dos pontos de vendas o que ocasionou um consequente aumento também nas despesas com estandes de venda; (ii) as despesas gerais e administrativas registraram um aumento de 51,5% no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, devido ao aumento da estrutura da Companhia para fazer frente ao crescimento acelerado, dos serviços contratados de assessoria nos contratos de financiamento e serviços de tecnologia da informação, e (iii) as outras receitas e despesas operacionais líquidas que aumentaram em R\$ 344 mil.

Resultado Operacional

Como consequência, o resultado operacional acumulado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018 totalizou R\$ 56,4 milhões, representando 12,8% da ROL ante 15,8% de margem operacional registrado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, que

totalizou R\$ 49,6 milhões. Essa redução na margem operacional decorre principalmente do aumento das despesas de vendas comerciais e despesas gerais e administrativas, para fazer frente ao ritmo acelerado de crescimento. Representando um ganho de R\$ 6,8 milhões, o que equivale a 13,7% de crescimento no lucro operacional do exercício.

Resultado financeiro líquido

O resultado financeiro líquido acumulado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018 registrou despesas financeiras líquidas de R\$ 2,8 milhões ante R\$ 3,3 milhões registradas no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, equivalentes a ROL de 0,6% negativo contra 1,1 da ROL negativo no ano anterior, representando uma redução de 16% nas despesas financeiras, com valor nominal de R\$ 0,5 milhão reduzidos no período, gerado, principalmente, pela queda de 26,6% nas despesas financeiras e redução de 33,8% nos ganhos das receitas financeiras geradas no período devido ao nível de endividamento cujos recursos captados foram utilizados nos investimentos realizados no período.

Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social

O resultado antes do imposto de renda e da contribuição social totalizou R\$ 53,6 milhões de lucro no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, representando 12,2% da ROL, contra R\$ 46,3 milhões atingidos no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, ou 14,7% da ROL do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, o que representou a um lucro nominal adicional de R\$ 7,3 milhões. Esse aumento de 15,8% no resultado antes do imposto de renda e da contribuição social, abaixo do incremento de receita líquida, decorre primordialmente do aumento de despesas operacionais acima do crescimento de receita líquida. Tal resultado foi o que possível devido ao incremento de receitas, redução nos custos e nas despesas financeiras do período, o que representou a um lucro nominal adicional de R\$ 7,3 milhões.

Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido) no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018 foi de R\$ 9,0 milhões comparativamente a R\$ 7,4 milhões de imposto no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017. Esse imposto representou 16,8% do resultado antes do imposto de renda e contribuição social gerado no acumulado do ano contra 16,0% atingidos no exercício social anterior e foi devido ao aumento de R\$ 1,9 milhão no imposto de renda e contribuição social corrente, com minimização pela redução de R\$ 291 mil no imposto de renda e contribuição social diferido do período, aumento este decorrente do aumento da receita se compararmos os anos de 2018 e 2017.

Lucro do exercício

Como consequência, o lucro líquido do acumulado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018 foi de R\$ 44,6 milhões comparativamente ao lucro líquido de R\$38,9 milhões apresentados no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, contabilizando um ganho de R\$ 5,7 milhões de resultado nominal, ou o equivalente a um aumento de 14,7% no lucro líquido do período. Desta forma, a margem líquida ficou em 10,1% da ROL no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018 ante 12,4% de margem líquida registrada no mesmo período do ano anterior. Apesar do bom crescimento das receitas líquidas, a Companhia teve uma pequena redução em sua margem bruta e teve um crescimento mais acelerado das despesas operacionais em vista do forte aumento de lançamentos, cuja receita somente será reconhecida ao longo do tempo.

BALANÇOS PATRIMONIAIS

Apresentamos a seguir as explicações das principais variações ocorridas e as explicações sobre o balanço patrimonial da Companhia, a partir de suas demonstrações financeiras:

COMPARAÇÃO ENTRE AS POSIÇÕES NO BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019

ATIVO (em R\$ mil, exceto %)	31/12/2020	AV	31/12/2019	AV	AH
ATIVO CIRCULANTE	905.420	94,2%	659.322	95,1%	37,3%
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%	-	0,0%	-
Imobilizado	5.538	0,6%	8.173	1,2%	-32,2%
TOTAL DO ATIVO	961.345	100,0%	693.536	100,0%	38,6%

Ativo Circulante

Em 31 de dezembro de 2020, o ativo circulante era de R\$ 905,4 milhões, em comparação com R\$ 659,3 milhões em 31 de dezembro de 2019. Em relação ao total do ativo, o ativo circulante era de 94,2% em 31 de dezembro de 2020 e 95,1% em 31 de dezembro de 2019. Esta variação positiva de R\$ 246,1 milhões ou 37,3% se justifica em relação aos seguintes principais fatores:

Caixa e equivalentes de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa apresentou um aumento de 28,5% passando de R\$ 158,9 milhões em 31 de dezembro de 2019 para R\$ 204,2 milhões em 31 de dezembro de 2020. Esse aumento de R\$ 45,3 milhões é devido em função das captações de recursos para viabilizar os empreendimentos e pela geração de caixa. As aplicações financeiras representam 58,3% do montante total de caixa e equivalentes de caixa e referem-se às aplicações de renda fixa com liquidez imediata e baixo risco de mudança de valores, vinculadas à variação do CDI entre 94,7% à 100%. A administração utilizará esses recursos em suas operações de curto prazo.

Contas a Receber

O aumento de R\$ 57,6 milhões, ou 61,2% é resultado do aumento de vendas de empreendimentos, totalizando R\$ 151,7 milhões no contas a receber em 31 de dezembro de 2020 ante R\$ 94,1 milhões em 31 de dezembro de 2019. O montante mais significativo é referente unidades em construção, devido por clientes vinculados à Caixa Econômica Federal.

Imóveis a comercializar

Em 31 de dezembro de 2020 os imóveis a comercializar totalizaram R\$ 523,4 milhões contra R\$ 396,5 milhões em 31 de dezembro de 2019, um aumento nominal de R\$ 126,9 milhões, representando 32%, devido ao lançamento de empreendimentos realizados durante o ano e em exercícios anteriores disponíveis para a comercialização. Desta forma, os principais montantes estão alocados aos imóveis em construção, já lançados para comercialização. Além disso, estão englobados nessa rubrica dos terrenos para futuras incorporações, sendo que no ativo circulante estão mensurados os terrenos que a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários.

Tributos a recuperar

Em 31 de dezembro de 2020 os tributos a recuperar totalizaram R\$ 4,1 milhões ante R\$ 4,4 milhões em 31 de dezembro de 2019, uma redução de 7,5% ou R\$ 330 mil, devido ao crescimento de vendas (maior compensação de imposto) e à queda da taxa Selic (redução na rentabilidade de aplicações).

Outros Créditos

Em 31 de dezembro de 2020 os outros créditos totalizaram R\$ 22,1 milhões ante R\$ 5,4 milhões em 31 de dezembro de 2019, um aumento de 308,6%, representando R\$ 16,7 milhões de crescimento nominal. As principais fontes desse aumento foram um adiantamento a fornecedores referente a elevadores no valor de R\$8,6 milhões e dividendos a receber da empresa Plano Pinheiro Empreendimentos Imobiliários no valor de R\$5,3 milhões.

Ativo não circulante

Em 31 de dezembro de 2020, o ativo não circulante era de R\$ 55,9 milhões, em comparação com R\$ 34,2 milhões em 31 de dezembro de 2019. Em relação ao total do ativo, o ativo não circulante era de 5,8% em 31 de dezembro de 2020 e 4,9% em 31 de dezembro de 2019. Este acréscimo de R\$ 21,7 milhões ou 63,5% está relacionado aos seguintes pontos:

Contas a Receber

Em 31 de dezembro de 2020 o saldo era de R\$ 15,9 milhões ante R\$ 6,9 milhões em 31 de dezembro de 2019, um aumento de 130,9%, ou R\$ 9,0 milhões, em virtude dos pagamentos de vendas de imóveis a longo prazo devido ao aumento de vendas que gerou aumento de parcelas a longo prazo. *Imóveis a Comercializar*

O aumento do saldo de imóveis a comercializar, que considera os imóveis prontos e os imóveis em construção, foi originado pela expansão de lançamentos de empreendimentos. Desta forma, os imóveis a comercializar totalizaram R\$ 32,5 milhões em 31 dezembro de 2020 contra R\$ 19,2 milhões em 31 de dezembro de 2019, um aumento de 69,4%, representando um aumento nominal de R\$ 13,3 milhões, em função da classificação dos terrenos para futuras incorporações de acordo com a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente pela administração.

Ativos de direito de uso

Em 31 de dezembro de 2020 os ativos de direito de uso totalizaram R\$ 2,1 milhões ante um saldo zerado em 31 de dezembro de 2019, em razão da adoção da NBC TG 06 (R2) para os arrendamentos a pagar relativo a adições de novos contratos de aluguéis, deduzidos das amortizações e depreciações do período.

Imobilizado

Em 31 de dezembro de 2020 o montante do imobilizado era de R\$ 5,5 milhões ante R\$ 8,2 milhões em 31 de dezembro de 2019. Essa queda de 32,2% ou R\$ 2,6 milhões é devido a amortização dos gastos com a aquisição de stands.

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%	-	0,0%	-
Arrendamentos a pagar	1.291	0,1%	-	0,0%	-
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%	-
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	100,00%	693.536	100,00%	38,6%

Passivo circulante

Em 31 de dezembro de 2020, o passivo circulante era de R\$ 153,1 milhões contra R\$ 130,6 milhões em 31 de dezembro de 2019. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, o passivo circulante era de 15,9% em 31 de dezembro de 2020 e 18,8% em 31 de dezembro de 2019. Este aumento de R\$ 22,5 milhões, ou 17,2% foi devido principalmente aos seguintes fatores:

Empréstimos e financiamentos

O saldo de empréstimos e financiamentos no passivo circulante em 31 de dezembro de 2020 totalizou R\$ 119 mil comparado ao saldo de 31 dezembro de 2019 totalizou R\$ 31,7 milhões, representando R\$ 31,6 milhões de redução ou 99,6% em função do pagamento do empréstimo contraído junto ao Banco Votorantin de coobrigação na cessão de recebíveis – crédito associativo.

Fornecedores

Em 31 de dezembro de 2020, os fornecedores representavam R\$ 22,4 milhões, contra R\$ 19,2 milhões em 31 de dezembro de 2019 um aumento de 17%, um crescimento nominal de R\$ 3,3 milhões, devido a expansão de empreendimentos no período e consequente aumento de obras em andamento, que resultou no aumento de 46% no saldo de cauções e retenções contratuais.

Credores a pagar por aquisição de Imóveis

Em 31 de dezembro de 2020 os credores a pagar por aquisição de imóveis representavam R\$ 28,9 milhões, contra R\$ 19,8 milhões em 31 de dezembro de 2019, um aumento nominal de R\$ 9,2 milhões. Esse aumento decorreu do aumento de *landbanking* com compra de novos terrenos em razão do crescimento de vendas no período.

Obrigações trabalhistas e sociais

Em 31 de dezembro de 2020 as obrigações trabalhistas e sociais totalizaram R\$ 15,5 milhões contra R\$ 9,9 milhões, representando R\$ 5,7 milhões de aumento nominal ou 57,5% devido ao crescimento das obrigações trabalhistas e sociais.

Obrigações tributárias

Em 31 de dezembro de 2020 as obrigações tributárias totalizaram R\$ 5,8 milhões contra R\$ 5,1 milhões, representando R\$ 0,7 milhão de aumento nominal ou 14,2% devido ao crescimento de vendas reconhecidas na receita do período.

Adiantamentos a clientes

Em 31 de dezembro de 2020, os adiantamentos a clientes contabilizavam R\$ 20,5 milhões comparado a R\$ 29,5 milhões em 31 de dezembro de 2019, uma redução de 30,6% em relação ao mesmo período de 2019. Essa variação decorreu da redução dos recebimentos dos pagamentos dos clientes, em relação a receita de vendas e representou uma redução nominal de R\$ 9,0 milhões.

Impostos e Contribuições Diferidos

Em 31 de dezembro de 2020, os impostos e contribuições diferidos somavam R\$ 6,4 milhões, um aumento de 55,3%, no valor nominal de R\$ 2,3 milhões, em relação ao mesmo período de 2019, resultante do fato do aumento do reconhecimento da receita ser superior ao aumento do recebimento efetivo das parcelas dos clientes.

Partes Relacionadas

Em 31 de dezembro de 2020, as partes relacionadas contabilizavam R\$ 15,2 milhões ante R\$ 6,2 milhões, um aumento de 147,3%, correspondente a R\$ 9,1 milhões adicionais, devido a segregação que diminui a parcela de longo prazo e aumentou a de curto prazo.

Provisão para garantia

Em 31 de dezembro de 2020, a provisão para garantia totalizou R\$ 3,9 milhões ante R\$ 3,6 milhões, um aumento de 10,5%, correspondente a R\$ 0,4 milhão adicionais, considerando que a companhia presta garantias para cobrir gastos com reparos em imóveis relativos a questões técnicas de construção que possam surgir nos empreendimentos imobiliários vendidos, constituída a medida que os custos das unidades vendidas incorrem.

Provisão para distratos

Em 31 de dezembro de 2020, a provisão para distratos totalizou R\$ 1,5 milhão ante R\$ 1,7 milhão, uma redução de 8,7%, correspondente a R\$ 0,2 milhão a menos, devido à queda de índice de distratos sobre as vendas percebidas no período.

Dividendos a pagar

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo de dividendos a pagar totalizou R\$ 31,4 milhões ante um saldo zerado em 31 de dezembro de 2019 em razão da distribuição de dividendos aprovada pela administração atribuída aos acionistas.

Passivo não circulante

Em 31 de dezembro de 2020, o passivo não circulante era de R\$ 578,1 milhões contra R\$ 467,0 milhões em 31 de dezembro de 2019. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, o passivo não circulante era de 60,1% em 31 de dezembro de 2020 e 67,3% em 31 de dezembro de 2019. Este aumento de 23,8%, ou R\$111,1 milhões de incremento nominal se deve especialmente aos seguintes principais fatores:

Empréstimos e financiamentos

O saldo de empréstimos e financiamentos de longo prazo apresentou um aumento de 39,3%, com aumento nominal de R\$ 81,9 milhões, passando de R\$ 208,6 milhões em 31 de dezembro de 2019 para R\$ 290,6 milhões em 31 de dezembro de 2020 devido, principalmente em razão do aumento de crédito imobiliário para fazer frente ao aumento de obras, respaldado pelo crédito associativo de financiamento à produção junto a Caixa Econômica Federal.

Credores a pagar por aquisição de Imóveis

Em 31 de dezembro de 2020, os credores a pagar por aquisição de imóveis de longo prazo representavam R\$ 267,6 milhões ante R\$ 229,7 milhões em 31 de dezembro de 2019, representando um aumento nominal de R\$ 37,9 milhões em relação ao mesmo período de 2019, 16,5% de aumento que decorreu especialmente por conta do crescimento de lançamentos tendo em vista que os terrenos, em sua grande maioria, são adquiridos com permutas financeiras.

Provisão para garantia

A provisão para garantia totalizou R\$ 10,3 milhões em 31 de dezembro de 2020, um aumento de 33,4% ou R\$ 2,6 milhões, contra R\$ 7,7 milhões em 31 de dezembro de 2019, considerando que a companhia presta garantias para cobrir gastos com reparos em imóveis relativos a questões técnicas de construção que possam surgir nos empreendimentos imobiliários vendidos, constituída a medida que os custos das unidades vendidas incorrem e pelo prazo de até 5 anos.

Partes relacionadas

O montante de partes relacionadas totalizou R\$ 2,1 milhões em 31 de dezembro de 2020, uma redução de 84,5% ou R\$ 11,6 milhões, contra R\$ 13,8 milhões em 31 de dezembro de 2019 em razão de contas correntes e mútuos com suas controladas.

Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2020, o patrimônio líquido era de R\$ 230,1 milhões contra R\$ 95,9 milhões em 31 de dezembro de 2019. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, o patrimônio líquido era de 23,9% em 31 de dezembro de 2020 e 13,8% em 31 de dezembro de 2019. Este aumento é devido, especialmente em relação ao aumento de capital social no montante de R\$ 93,2 milhões devido a captação de recursos através de oferta pública de emissão de ações e pela melhoria de resultados, com aumento de 36,6%, equivalente a R\$ 40,6 milhões, nas reservas de lucros do período.

As demais contas do ativo, passivo e patrimônio líquido não apresentaram saldos relevantes e/ou sofreram variações relevantes entre 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019.

COMPARAÇÃO ENTRE AS POSIÇÕES NO BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

ATIVO (em R\$ mil, exceto %)	31/12/2019	AV	31/12/2018	AV	AH
ATIVO CIRCULANTE	659.322	95,1%	484.695	97,7%	36,0%
Caixa e equivalentes de caixa	158.928	22,9%	188.072	37,9%	-15,5%
Contas a receber	94.112	13,6%	109.721	22,1%	-14,2%
Imóveis a comercializar	396.464	57,2%	178.936	36,1%	121,6%
Tributos a recuperar	4.418	0,6%	2.347	0,5%	88,2%
Outros créditos	5.400	0,8%	5.619	1,1%	-3,9%
ATIVO NÃO CIRCULANTE	34.214	4,9%	11.471	2,3%	198,3%
Contas a receber	6.869	1,0%	2.558	0,5%	168,5%
Imóveis a comercializar	19.172	2,8%	5.240	1,1%	265,9%
Imobilizado	8.173	1,2%	3.673	0,7%	122,5%
TOTAL DO ATIVO	693.536	100,0%	496.166	100,0%	39,8%

Ativo Circulante

Em 31 de dezembro de 2019, o ativo circulante era de R\$ 659,3 milhões, em comparação com R\$ 484,7 milhões em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do ativo, o ativo circulante era de 95,1% em 31 de dezembro de 2019 e 97,7% em 31 de dezembro de 2018. Esta variação positiva de R\$ 174,6 milhões ou 36,0% se justifica em relação os seguintes principais fatores:

Caixa e equivalentes de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa apresentou uma redução 15,5 % passando de R\$ 188,1 milhões em 31 de dezembro de 2018 para R\$ 158,9 milhões em 31 de dezembro de 2019. Essa redução é devida em função dos investimentos realizados e dos dividendos pagos.

Contas a Receber

A redução 14,2% é resultado dos alongamentos de pagamentos do contas a receber para o longo prazo passando de R\$ 109,7 milhões em 31 de dezembro de 2018 para R\$ 94,1 milhões em 31 de dezembro de 2019.

Imóveis a comercializar

Em 31 de dezembro de 2019 a empresa contabilizava R\$ 396,5 milhões de imóveis a comercializar, um aumento nominal de R\$ 217,5 milhões, contra os R\$ 178,9 milhões em 31 de dezembro de 2018. Esse incremento de 121,6% é devido ao lançamento de empreendimentos realizados durante o ano e em exercícios anteriores disponíveis para a comercialização.

Tributos a Recuperar

Em 31 de dezembro de 2019 o saldo era de R\$ 4,4 milhões, um aumento de 88,2% em relação ao exercício de 31 de dezembro de 2018 em virtude do aumento de resgate de aplicações financeiras.

Ativo não circulante

Em 31 de dezembro de 2019, o ativo não circulante era de R\$ 34,2 milhões, em comparação com R\$ 11,5 milhões em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do ativo, o ativo não circulante era de 4,9% em 31 de dezembro de 2019 e 2,3% em 31 de dezembro de 2018. Este incremento de R\$ 22,7 milhões ou 198,3% está relacionado aos seguintes aumentos:

Contas a Receber

Em 31 de dezembro de 2019 o saldo era de R\$ 6,9 milhões, um aumento de 168,5% em relação ao exercício de 31 de dezembro de 2018 em virtude dos pagamentos de vendas de imóveis a longo prazo.

Imóveis a Comercializar

O aumento do saldo de imóveis a comercializar, que considera os imóveis prontos e os imóveis em construção, foi originado pela expansão de lançamentos de empreendimentos. Desta forma, os imóveis a comercializar totalizaram R\$ 19,2 milhões em 31 de dezembro de 2019 ante R\$ 5,2 milhões em 31 de dezembro de 2018, um aumento de 265,9%.

Imobilizado

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo do Imobilizado era de R\$ 8,1 milhões, com aumento nominal de R\$ 4,5 milhões em relação ao mesmo período do ano anterior. Esse aumento de 122,5% é

devido ao incremento no investimento nos *stands* e pontos de vendas.

PASSIVO (em R\$ mil, exceto %)	31/12/2019	AV	31/12/2018	AV	AH
PASSIVO CIRCULANTE	130.593	18,8%	70.346	14,2%	85,6%
Empréstimos e financiamentos	31.736	4,6%	929	0,2%	3316,1%
Fornecedores	19.153	2,8%	15.588	3,1%	22,9%
Credores a pagar por aquisição de imóveis	19.757	2,8%	1.474	0,3%	1240,4%
Obrigações trabalhistas e sociais	9.852	1,4%	8.952	1,8%	10,1%
Obrigações tributárias	5.053	0,7%	5.003	1,0%	1,0%
Adiantamentos de clientes	29.511	4,3%	21.282	4,3%	38,7%
Impostos e contribuições diferidos	4.148	0,6%	5.029	1,0%	-17,5%
Partes relacionadas	6.163	0,9%	10.765	2,2%	-42,7%
Provisão para garantia	3.562	0,5%	1.069	0,2%	233,2%
Provisão para distratos	1.658	0,2%	255	0,1%	550,2%
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	467.019	67,3%	356.944	71,9%	30,8%
Empréstimos e financiamentos	208.647	30,1%	219.404	44,2%	-4,9%
Credores a pagar por aquisição de imóveis	229.674	33,1%	125.974	25,4%	82,3%
Provisão para garantia	7.691	1,1%	5.472	1,1%	40,6%
Impostos e contribuições diferidos	852	0,1%	645	0,1%	32,1%
Partes relacionadas	13.776	2,0%	-	0,0%	-
Outros débitos com terceiros - SCP'S	5.134	0,7%	5.357	1,1%	-4,2%
Provisão para contingências	1.245	0,2%	92	0,0%	1253,3%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	95.924	13,8%	68.876	13,9%	39,3%
Capital social	10	0,0%	10	0,0%	-
Reserva de capital	(14.980)	-2,2%	(14.791)	-3,0%	1,3%
Reservas de lucros	110.867	16,0%	83.643	16,9%	32,5%
Participação dos acionistas não controladores	27	0,0%	14	0,0%	92,9%
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	693.536	100,0%	496.166	100,0%	39,8%

Passivo circulante

Em 31 de dezembro de 2019, o passivo circulante era de R\$ 130,6 milhões em comparação com R\$ 70,3 milhões em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, o passivo circulante era de 18,8% em 31 de dezembro de 2019 e 14,2% em 31 de dezembro de 2018. Este aumento de R\$ 60,2 milhões, ou 85,6% foi devido principalmente aos seguintes fatores:

Empréstimos e financiamentos

O saldo de empréstimos e financiamentos de curto prazo apresentou um aumento de R\$ 30,8 milhões, passando de R\$ 0,9 milhão em 31 de dezembro de 2018 para R\$ 31,7 milhões em 31 de dezembro de 2019 em vista do vencimento em dezembro de 2020 de uma transação de Coobrigação de Cessão de recebíveis, que passou do longo prazo para o curto prazo.

Fornecedores

Em 31 de dezembro de 2019, os fornecedores representavam R\$ 19,2 milhões, um aumento de 22,9% em relação ao mesmo período de 2018 devido a expansão de empreendimentos no período e consequente aumento de obras em andamento.

Credores a pagar por aquisição de Imóveis

Em 31 de dezembro de 2019, os credores a pagar por aquisição de imóveis representavam R\$ 19,8 milhões, um aumento nominal de R\$ 18,3 milhões em relação ao mesmo período de 2018. Esse aumento decorreu do crescimento de vendas no período.

Adiantamentos a clientes

Em 31 de dezembro de 2019, os adiantamentos a clientes contabilizavam R\$ 29,5 milhões, um aumento de 38,7% em relação ao mesmo período de 2018.

Essa variação decorreu do aumento dos recebimentos dos pagamentos dos clientes, em relação a receita de vendas.

Impostos e Contribuições Diferidos

Em 31 de dezembro de 2019, os impostos e contribuições diferidos somavam R\$ 4,1 milhões, uma redução de 17,5% em relação ao mesmo período de 2018 resultante do fato do aumento do reconhecimento da receita ser inferior ao aumento do recebimento efetivo das parcelas dos clientes.

Partes Relacionadas

Em 31 de dezembro de 2019, as partes relacionadas contabilizavam R\$ 6,2 milhões, uma redução de 42,7% em relação ao mesmo período de 2018 pela segregação do passivo a pagar entre curto e longo prazo, com o consequente aumento de longo prazo. Parte dos passivos de curto prazo foram liquidadas e novos passivos referentes à partes relacionadas foram registradas no passivo não circulante.

Provisões para Garantias e Distratos

Em 31 de dezembro de 2019, as provisões para garantias e distratos contabilizavam R\$ 5,2 milhões, devido especialmente a um aumento nominal de R\$ 2,5 milhões nas provisões para garantias, em relação ao mesmo período de 2018. Com o aumento da quantidade de obras em andamento, houve um aumento na provisão para garantia de assistência técnica.

Passivo não circulante

Em 31 de dezembro de 2019, o passivo não circulante era de R\$467,0 milhões, em comparação com R\$356,9 milhões em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, o passivo não circulante era de 67,3% em 31 de dezembro de 2019 e 71,9% em 31 de dezembro de 2018. Este aumento de 30,8%, ou R\$110,1 milhões de incremento nominal se deve especialmente aos seguintes principais fatores:

Empréstimos e financiamentos

O saldo de empréstimos e financiamentos de longo prazo apresentou uma redução de 4,9%, passando de R\$ 219,4 milhões em 31 de dezembro de 2018 para R\$ 208,6 milhões em 31 de dezembro de 2019 devido, principalmente, ao vencimento em dezembro de 2020 de uma transação de Coobrigação de Cessão de recebíveis, que passou do longo para o curto prazo.

Credores a pagar por aquisição de Imóveis

Em 31 de dezembro de 2019, os credores a pagar por aquisição de imóveis de longo prazo representavam R\$ 229,7 milhões, um aumento nominal de R\$ 103,7 milhões em relação ao mesmo período de 2018. Esse aumento decorreu especialmente por conta do crescimento de lançamentos tendo em vista que os terrenos, em sua grande maioria, são adquiridos com permutas financeiras.

Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2019, o patrimônio líquido era de R\$95,9 milhões em comparação com R\$ 68,9 milhões em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, o patrimônio líquido era de 13,8% em 31 de dezembro de 2019 e 13,9% em 31 de dezembro de 2018. Este aumento é devido, especialmente em relação ao aumento de 32,5%, equivalente a R\$ 27,2 milhões, nas reservas de lucros do período.

As demais contas do ativo, passivo e patrimônio líquido não apresentaram saldos relevantes e/ou sofreram variações relevantes entre 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2019.

COMPARAÇÃO ENTRE AS POSIÇÕES NO BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

ATIVO (em R\$ mil, exceto %)	31/12/2018	AV	31/12/2017	AV	AH
ATIVO CIRCULANTE	484.695	97,7%	295.823	95,4%	63,8%
Caixa e equivalentes de caixa	188.072	37,9%	66.035	21,3%	184,8%
Contas a receber	109.721	22,1%	84.431	27,2%	30,0%
Imóveis a comercializar	178.936	36,1%	141.417	45,6%	26,5%
Tributos a recuperar	2.347	0,5%	1.249	0,4%	87,9%
Outros créditos	5.619	1,1%	2.691	0,9%	108,8%
ATIVO NÃO CIRCULANTE	11.471	2,3%	14.193	4,6%	-19,2%
Contas a receber	2.558	0,5%	5.693	1,8%	-55,1%
Imóveis a comercializar	5.240	1,1%	5.144	1,7%	1,9%
Imobilizado	3.673	0,7%	3.356	1,1%	9,4%
Intangível					
TOTAL DO ATIVO	496.166	100,0%	310.016	100,0%	60,0%

Ativo Circulante

Em 31 de dezembro de 2018, o ativo circulante era de R\$ 484,7 milhões, em comparação com R\$ 295,8 milhões em 31 de dezembro de 2017. Em relação ao total do ativo, o ativo circulante era de 97,7% em 31 de dezembro de 2018 e 95,4% em 31 de dezembro de 2017. Esta variação positiva de R\$ 188,9 milhões ou 63,8% se justifica em relação os seguintes principais fatores:

Caixa e equivalentes de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa apresentou um aumento de 184,8% passando para R\$ 188,1 milhões em 31 de dezembro de 2018 contra R\$ 66,0 milhões em 31 de dezembro de 2017. Esse aumento é devido a captação de recursos para fazer frente aos investimentos e a maior geração de caixa operacional.

Contas a Receber

O aumento de 30,0%, equivalentes a R\$ 25,3 milhões, é resultado do aumento de vendas, passando para R\$ 109,7 milhões em 31 de dezembro de 2018 ante R\$ 84,4 milhões em 31 de dezembro de 2017.

Imóveis a comercializar

Em 31 de dezembro de 2018 a empresa somava R\$ 178,9 milhões de imóveis a comercializar, que considera os imóveis prontos e os imóveis em construção, um aumento nominal de R\$ 37,5 milhões, contra os R\$ 141,4 milhões em 31 de dezembro de 2017. Esse incremento de 26,5% é devido ao lançamento de empreendimentos realizados no período.

Tributos a Recuperar

Em 31 de dezembro de 2018 o saldo era de R\$ 2,3 milhões, um aumento de 87,9% em relação ao exercício de 31 de dezembro de 2017 devido ao aumento de resgate de aplicações financeiras.

Ativo não circulante

Em 31 de dezembro de 2018, o ativo não circulante era de R\$ 11,4 milhões, em comparação com R\$ 14,1 milhões em 31 de dezembro de 2017. Em relação ao total do ativo, o ativo não circulante era de 2,3% em 31 de dezembro de 2018 e 4,6% em 31 de dezembro de 2017. Esta queda de R\$ 2,7 milhões ou 19,8% foi especialmente advindo da redução verificada do Contas a Receber:

Contas a Receber

Em 31 de dezembro de 2018 o saldo era de R\$ 2,6 milhões, uma redução de 55,1% em relação ao exercício de 31 de dezembro de 2017 em virtude do recebimento de clientes com vencimento de longo prazo.

PASSIVO (em R\$ mil, exceto %)	31/12/2018	AV	31/12/2017	AV	AH
PASSIVO CIRCULANTE	70.346	14,2%	77.662	25,1%	-9,4%
Empréstimos e financiamentos	929	0,2%	492	0,2%	88,8%
Fornecedores	15.588	3,1%	8.764	2,8%	77,9%
Credores a pagar por aquisição de imóveis	1.474	0,3%	7.473	2,4%	-80,3%
Obrigações trabalhistas e sociais	8.952	1,8%	6.486	2,1%	38,0%
Obrigações tributárias	5.003	1,0%	3.141	1,0%	59,3%
Adiantamentos de clientes	21.282	4,3%	32.980	10,6%	-35,5%
Impostos e contribuições diferidos	5.029	1,0%	3.934	1,3%	27,8%
Partes relacionadas	10.765	2,2%	13.057	4,2%	-17,6%
Provisão para garantia	1.069	0,2%	208	0,1%	413,9%
Provisão para distratos	255	0,1%	1.127	0,4%	-77,4%
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	356.944	71,9%	195.859	63,2%	82,2%
Empréstimos e financiamentos	219.404	44,2%	97.403	31,4%	125,3%
Credores a pagar por aquisição de imóveis	125.974	25,4%	83.578	27,0%	50,7%
Provisão para garantia	5.472	1,1%	2.920	0,9%	87,4%
Impostos e contribuições diferidos	645	0,1%	244	0,1%	164,3%
Partes relacionadas	-	0,0%	10.765	3,5%	-100,0%
Outros débitos com terceiros - SCP'S	5.357	1,1%	-	0,0%	-
Provisão para contingências	92	0,0%	949	0,3%	-90,3%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	68.876	13,9%	36.495	11,8%	88,7%
Capital social	10	0,0%	10	0,0%	-
Reserva de capital	(14.791)	-3,0%	(14.791)	-4,8%	-
Reservas de lucros	83.643	16,9%	51.271	16,5%	63,1%
Participação dos acionistas não controladores	14	0,0%	5	0,0%	180,0%
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	496.166	100,0%	310.016	100,0%	60,0%

Passivo circulante

Em 31 de dezembro de 2018, o passivo circulante era de R\$ 70,3 milhões em comparação com R\$ 77,7 milhões em 31 de dezembro de 2017. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, o passivo circulante era de 14,8% em 31 de dezembro de 2018 e 25,1% em 31 de dezembro de 2017. Esta redução de R\$ 7,3 milhões, ou 9,4% foi devido principalmente aos seguintes fatores:

Empréstimos e financiamentos

O saldo de empréstimos e financiamentos de curto prazo apresentou um aumento de R\$ 0,4

milhão, passando de R\$ 0,5 milhão em 31 de dezembro de 2017 para R\$ 0,9 milhão em 31 de dezembro de 2018 decorrente do aumento de crédito imobiliário frente ao aumento de obras.

Fornecedores

Em 31 de dezembro de 2018, os fornecedores representavam R\$ 15,6 milhões, um aumento de 77,9% em relação ao mesmo período de 2017. Esse aumento nominal de R\$ 6,8 milhões foi devido a aceleração dos empreendimentos no período e consequente aumento de obras em andamento.

Credores a pagar por aquisição de Imóveis

Em 31 de dezembro de 2018, os credores a pagar por aquisição de imóveis representavam R\$ 1,5 milhão, uma redução nominal de R\$ 6,0 milhões em relação ao mesmo período de 2017. Essa redução decorreu do pagamento das obrigações além da segregação para longo prazo.

Obrigações trabalhistas e sociais

Em 31 de dezembro de 2018, o montante equivalia R\$ 8,9 milhões, um aumento de 38,0% em relação ao mesmo período de 2017. Esse aumento decorreu do crescimento de quadro de funcionários da empresa.

Obrigações tributárias

Em 31 de dezembro de 2018, o montante equivalia R\$ 5,0 milhões, um aumento de 59,3% em relação ao mesmo período de 2017. Esse aumento decorreu do incremento das obras em andamento.

Adiantamentos a clientes

Em 31 de dezembro de 2018, os adiantamentos a clientes contabilizavam R\$ 21,3 milhões, uma redução de 35,5% em relação ao mesmo período de 2017. Esse aumento ocorreu por conta do reconhecimento dos recebimentos das parcelas pagas pelos clientes em relação à receita de vendas.

Impostos e Contribuições Diferidos

Em 31 de dezembro de 2018, os impostos e contribuições diferidos somavam R\$ 5,0 milhões, um aumento de 27,8% em relação ao mesmo período de 2017. Esse aumento decorreu do incremento das receitas de vendas em relação ao recebimento fiscal.

Partes Relacionadas

Em 31 de dezembro de 2018, as partes relacionadas contabilizavam R\$ 10,8 milhões, uma redução de 17,6% em relação ao mesmo período de 2017. Essa redução decorreu dos pagamentos pela Companhia de compras de empresas de partes relacionadas.

Provisões para Garantias e Distratos

Em 31 de dezembro de 2018, as provisões para garantias e distratos contabilizavam R\$ 1,3 milhão, comparado a R\$ 1,4 milhão do mesmo período de 2017 decorrente da diminuição da provisão para distratos encerrados no período encerrado em 31 de dezembro de 2018.

Passivo não circulante

Em 31 de dezembro de 2017, o passivo não circulante era de R\$ 195,9 milhões, em comparação com R\$356,9 milhões em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, o passivo não circulante era de 63,2% em 31 de dezembro de 2017 e 71,9% em 31 de dezembro de 2018. Este aumento de 82,2%, ou R\$161,1 milhões de incremento nominal se deve especialmente aos seguintes principais fatores:

Empréstimos e financiamentos

O saldo de empréstimos e financiamentos de longo prazo apresentou um aumento de 125,3%, somando R\$ 219,4 milhões em 31 de dezembro de 2018 ante R\$ 97,4 milhões em 31 de dezembro de 2017, devido ao aumento da captação de recursos de longo prazo para viabilizar os investimentos necessários aos empreendimentos.

Credores a pagar por aquisição de Imóveis

Em 31 de dezembro de 2018, os credores a pagar por aquisição de imóveis de longo prazo representavam R\$ 125,9 milhões, um aumento nominal de R\$ 42,4 milhões em relação ao mesmo período de 2017 devido ao aumento na compra de terrenos a longo prazo.

Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2018, o patrimônio líquido era de R\$ 68,9 milhões em comparação com R\$ 36,5 milhões em 31 de dezembro de 2017. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, o patrimônio líquido era de 13,9% em 31 de dezembro de 2018 e 11,8% em 31 de dezembro de 2017. Este aumento, de R\$ 32,4 milhões ou 88,7%, é devido, especialmente, ao aumento de 63,1%, equivalente a R\$ 32,4 milhões, nas reservas de lucros do período.

As demais contas do ativo, passivo e patrimônio líquido não apresentaram saldos relevantes e/ou sofreram variações relevantes entre 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2019.

DEMONSTRAÇÕES DE FLUXO DE CAIXA

Apresentamos a seguir as explicações das principais variações ocorridas e as explicações sobre o fluxo de caixa da Companhia, a partir de suas demonstrações financeiras:

COMPARAÇÃO ENTRE O PERÍODO ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E O MESMO PERÍODO PARA O EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019

Demonstrações de fluxo de Caixa (em R\$ mil, exceto %)	31 de dezembro		Var.%
	2020	2019	
Caixa líquido - atividades operacionais	739	52.895	-98,6%
Caixa líquido - Atividades de investimento	(11.739)	(18.449)	-36,4%
Caixa líquido - atividades de financiamento	56.295	(63.590)	-

Aumento (redução) de Caixa e equivalentes	45.295	(29.144)	-
---	--------	----------	---

O fluxo de caixa das atividades operacionais apresentou um fluxo gerado de R\$ 0,7 milhão no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020, comparado a um fluxo gerado de R\$ 52,9 milhões no mesmo período em 2019. Essa variação foi negativa em razão das contas a receber e imóveis a comercializar, tendo em vista que em 2020 as atividades de construção civil foram definidas como essenciais, de tal forma, que apesar das restrições impostas pela pandemia da Covid-19, as obras da Companhia não pararam suas atividades em nenhum momento do ano.

O fluxo de caixa das atividades de investimento apresentou um fluxo consumido de R\$ 11,7 milhões no período encerrado em 31 de dezembro de 2020, comparado a um fluxo consumido de R\$ 18,4 milhão no mesmo período em 2019 em razão[da redução de investimento em imobilizado (stands de vendas).

O fluxo de caixa das atividades de financiamento apresentou um fluxo gerado de R\$ 56,3 milhões no período encerrado em 31 de dezembro de 2020, comparado a um fluxo consumido de R\$ 63,6 milhões no mesmo período em 2019. Essa variação se deve principalmente aos empréstimos e financiamentos captados em 2020 e ao pagamento de R\$75 milhões em dividendos em 2019.

COMPARAÇÃO ENTRE OS EXERCÍCIOS SOCIAIS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

Demonstrações de fluxo de Caixa (em R\$ mil, exceto %)	31 de dezembro		Var.%
	2019	2018	
Caixa líquido - atividades operacionais	52.895	41.413	27,7%
Caixa líquido - Atividades de investimento	-18.449	-11.367	62,3%
Caixa líquido - atividades de financiamento	-63.590	91.991	-
Aumento (redução) de Caixa e equivalentes	-29.144	122.037	-

O fluxo de caixa das atividades operacionais apresentou um fluxo gerado de R\$ 52,9 no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, comparado a um fluxo gerado de R\$ 41,4 no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018. Essa variação positiva de R\$ 11,3 milhões se deveu, principalmente, ao aumento das provisões de distratos e garantias; à redução nos ativos de imóveis a comercializar e ao aumento dos credores por aquisição de imóveis.

O fluxo de caixa das atividades de investimento apresentou um fluxo consumido de R\$18,24milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, comparado a um fluxo consumido de R\$ 11,4 milhões do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018. Essa variação deveu-se, principalmente, ao aumento do imobilizado.

O fluxo de caixa das atividades de financiamento apresentou um fluxo consumido de R\$ 63,6 milhões negativos no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, comparado a um fluxo gerado de R\$ 92,0 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018. Essa redução se deveu, principalmente, à um aumento em dividendos pagos e pagamentos de empréstimos e financiamentos minimizados por empréstimos e financiamentos captados.

COMPARAÇÃO ENTRE OS EXERCÍCIOS SOCIAIS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

Demonstrações de fluxo de Caixa (em R\$ mil, exceto %)	31 de dezembro		Var. %
	2018	2017	
Caixa líquido - atividades operacionais	41.413	17.030	143,2%
Caixa líquido - Atividades de investimento	-11.367	-6.224	-82,6%
Caixa líquido - atividades de financiamento	91.991	26.012	253,6%
Aumento (redução) de Caixa e equivalentes	122.037	36.818	231,5%

O fluxo de caixa das atividades operacionais apresentou um fluxo gerado de R\$ 41,4 milhões no exercício social findo em 31 de dezembro de 2018, comparado a um fluxo gerado de R\$ 17,0 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017. Essa variação positiva de R\$ 24,4 milhões se deveu, principalmente, à redução de contas a receber, um aumento em, imóveis a comercializar e o aumento de credores a pagar por aquisição de imóveis, minimizados por pagamentos realizados em relação a obrigações sociais e tributárias e adiantamentos a clientes.

O fluxo de caixa das atividades de investimento apresentou um fluxo consumido de R\$ 11,4 milhão no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, comparado a um fluxo consumido de R\$ 6,2 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017. Essa variação se deveu, principalmente, a movimentação de imobilizado.

O fluxo de caixa das atividades de financiamento apresentou um fluxo gerado de R\$ 92,0 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, comparado a um fluxo gerado de R\$ 26,0 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017. Esse aumento de R\$ 66,0 milhões deveu-se, principalmente, à contratação de empréstimos e financiamentos, minimizados pelos pagamentos de empréstimos e financiamentos.

10.2 - Resultado operacional e financeiro

a. Resultados das operações da Companhia, em especial:

i. Descrição de quaisquer componentes importantes da receita

Os diretores da Companhia reportaram que a receita da Companhia e suas controladas são voltadas basicamente para um único segmento operacional de incorporação imobiliária, conforme especificado no item 7.2 deste Formulário de Referência. Desta forma, o reconhecimento da receita com venda de imóveis e com a prestação de serviços considera:

(i) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis –

(a) *Nas vendas de unidades concluídas*, a receita é reconhecida quando a venda é efetivada (transferência de riscos e benefícios), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.

(b) *Nas vendas de unidades não concluídas*, são observados os seguintes procedimentos: A Companhia e suas controladas adotaram a NBC TG 47 (IFRS 15) – “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece

procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção da NBC TG 47 e referido ofício circular para a Companhia.

De acordo com a NBC TG 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”.

Ainda de acordo com essa norma, a receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

A Companhia contabiliza os efeitos dos contratos somente quando: (i) as partes aprovam o contrato; (ii) puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; (iii) o contrato possuir substância comercial; e (iv) for provável o recebimento da contraprestação que a Companhia tem direito.

O modelo de negócios da Companhia é predominantemente baseado em contratos de compra e venda de imóveis classificados como Grupo 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 uma instituição financeira, contemplando os valores do financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo. A liberação destes recursos fica condicionada ao andamento das obras, de acordo com o percentual atestado no Relatório de Acompanhamento Físico da Obra, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado pela instituição financeira. Este acompanhamento, para fins de liberação das parcelas, é efetuado pela área de engenharia da instituição financeira. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade do imóvel é transferida para o cliente, sendo fiduciariamente alienado à respectiva instituição financeira.

Com isso, nas vendas de unidades não concluídas, são adotados os seguintes procedimentos para reconhecimento do resultado:

- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas;

- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica “Imóveis a comercializar”;
- As receitas de vendas apuradas, conforme o item anterior, mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos;
- As receitas são reconhecidas a partir do momento em que o empreendimento imobiliário lançado não mais estiver sob os efeitos de cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação;
- Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios “*pro rata temporis*”;
- Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes às contas a pagar por aquisição de terrenos e às operações de financiamento imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido na rubrica de imóveis a comercializar e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita
- As despesas comerciais inerentes à atividade de comercialização são qualificadas como incorridas à medida que ocorre a veiculação e aplicação ou conforme o regime de competência.
- A provisão para garantia é constituída em contrapartida do resultado (custo), à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento.
- Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas e custos ou a extensão do prazo para a conclusão dos empreendimentos imobiliários, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no exercício que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram as revisões.

(c) *Distratos* - Nos distratos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A reversão do custo aumenta os estoques de imóveis a comercializar. A Companhia também reconhece, por efeito do distrato, o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado. A Companhia efetua a provisão para distratos, quando em sua análise são identificadas incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade. Estes ajustamentos vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida.

(ii) Receita com prestação de serviços

A receita com prestação de serviços corresponde a taxa de administração técnica de construção em obras de terceiros, sendo reconhecida na medida que os serviços são prestados.

No exercício social corrente e nos últimos três exercícios sociais as receitas têm variado principalmente em função do aumento de lançamentos dos empreendimentos.

Na data deste Formulário de Referência, a Companhia e suas subsidiárias são titulares de benefícios fiscais decorrentes da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, que alterou a Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (“Lei de Incorporação”), criando o Regime Especial Tributário do Patrimônio de Afetação (“RET”), conforme alterada pela Lei nº 12.844 de 19 de julho de 2013, que reduziu a carga tributária incidente sobre a receita mensal recebida pela alienação de unidades autônomas pela Companhia e suas subsidiárias. De modo geral, tais benefícios fiscais decorrem da aplicação direta das legislações federais de incentivo ao crescimento da construção civil no Brasil, que garantem à Companhia e as subsidiárias para as quais tenha sido estabelecido o Patrimônio de Afetação, dentre outros benefícios, a adesão ao RET, que sujeita tais empresas ao pagamento da alíquota de 4% (quatro por cento) sobre sua receita mensal, correspondendo ao IRPJ, PIS/PASEP, CSLL e a COFINS. A fruição desses benefícios fiscais está, na maioria dos casos, condicionada à observância de determinados requisitos como utilização dos recursos do Patrimônio de Afetação exclusivamente para pagamento ou reembolso das despesas inerentes à incorporação a qual estão vinculados e estabelecimento de uma Comissão de Representantes dos adquirentes de imóveis, dentre outros, sendo concedida por prazo indeterminado até a exclusão do Patrimônio de Afetação, nas hipóteses previstas na Lei de Incorporação. Para o período de doze meses encerrado em 31 de dezembro de 2020, esse benefício fiscal representou uma redução de aproximadamente R\$ 26,4 milhões, no valor que a Companhia e suas subsidiárias teriam de recolher caso tais empresas deixassem de ser titulares desses benefícios fiscais. Isso vale também para todas as empresas do setor que tenham submetido seus empreendimentos ao regime do Patrimônio de Afetação. Os valores de créditos fiscais foram repassados para os preços de venda das unidades autônomas, tendo sido proporcionalmente reduzidos pelos valores dos créditos fiscais aplicáveis.

ii. Fatores que afetaram materialmente os resultados operacionais

Além dos fatores já discutidos neste Formulário de Referência, não existem fatores adicionais que influenciaram os resultados operacionais da Companhia nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2019, e 2018. Para uma discussão detalhada das principais variações percebidas nos resultados, vide item 10.1(h) deste Formulário de Referência.

(d) Variações das receitas atribuíveis a modificações de preços, taxas de câmbio, inflação, alterações de volumes e introdução de novos produtos e serviços

No período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020 e nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018, a receita líquida foi de, respectivamente, R\$ 901,0, R\$ 718,6 milhões, e R\$ 441,3 milhões, milhões, representando um crescimento médio ponderado anual de 42,9%.

Apesar de parte da receita da Companhia estar vinculado ao índice nacional da construção civil (INCC), a inflação não afetou de forma material as receitas da Companhia, tendo em vista a relativa estabilidade deste índice nos referidos períodos e a capacidade da Companhia repassar as variações do INCC para as tabelas de preço de venda.

A precificação das unidades leva em conta a matriz de custo de produção, composta, dentre outros fatores, pelos gastos com matérias primas, insumos e mão de obra, acrescida de uma margem de

contribuição estabelecida pela administração. Na medida em que a inflação afete o preço das matérias primas e insumos que a Companhia utiliza ou gere reflexos no custo da mão de obra em razão de reajustes salariais lastreados em índices inflacionários, o preço dos produtos poderá sofrer um aumento. Não obstante, a inflação pode ter um impacto negativo no poder aquisitivo dos clientes e, diante do cenário de competição dos mercados nos quais a Companhia está inserida, não se pode garantir que será capaz de repassar o aumento dos custos originados da inflação aos clientes finais. Entretanto, como a empresa está focada no segmento econômico, os limites definidos para os produtos asseguram uma menor volatilidade dos preços médios das unidades industriais.

(e) Impacto da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros no resultado operacional e no resultado financeiro do emissor, quando relevante

A inflação pode impactar direta e indiretamente os custos dos produtos, assim como despesas operacionais e o aumento da inflação poderá impactar negativamente o resultado operacional caso a Companhia não seja capaz de repassar esses aumentos de gastos aos clientes finais por meio do aumento dos preços. Adicionalmente, o aumento da inflação pode levar a uma depreciação do cenário macroeconômico, reduzindo investimentos e prejudicando novos negócios e reduzindo também o poder aquisitivo dos clientes finais. Portanto, a depreciação do cenário macroeconômico pode afetar adversamente o resultado operacional da Companhia.

A variação de preços dos insumos além dos previstos pela Companhia, poderá impactar negativamente os resultados operacionais da Companhia na medida em que não seja capaz de repassar os aumentos de custos ao cliente final por meio do aumento dos preços dos produtos que comercializa.

A variação cambial não tem impacto relevante direto no resultado operacional da Companhia. Adicionalmente, na data deste Formulário de Referência, a Companhia não possuía nenhuma dívida ou aplicação financeira em moeda estrangeira e, portanto, a variação cambial não afeta o resultado financeiro.

A variação nas taxas juros poderá afetar o custo do financiamento imobiliário e influenciar a demanda pelos produtos da Companhia. Também poderá afetar (i) o custo de financiamento a produção e, desta forma, impactar nos custos de construção dos projetos e (ii) as demais dívidas que a companhia possui ou poderá vir a contratar.

Em 31 de dezembro de 2020 a Companhia possuía empréstimos e financiamentos totais de R\$ 290,7 milhões, atrelados à TR e CDI.

A receita financeira também poderá ser influenciada pela modificação nas taxas de juros, na medida em que tal receita advém da aplicação do caixa disponível da Companhia à diferentes taxas de juros, sobretudo CDI.

10.3 - Eventos com efeitos relevantes, ocorridos e esperados, nas Demonstrações Financeiras

a. introdução ou alienação de segmento operacional

Nenhum segmento operacional foi introduzido ou alienado no âmbito das atividades da Companhia para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018.

b. constituição, aquisição ou alienação de participação societária

Em 25 de junho de 2020, a Companhia adquiriu a única quota da Plano & Plano R2 Incorporações Ltda. (“Plano & Plano R2”) de cada uma das 40 (quarenta) sociedades de propósitos específico (“SPEs”), listadas abaixo, de que era sócia, pelo valor de face patrimonial, não gerando resultado na transferência. Em decorrência das aquisições, as SPEs foram transformadas em sociedade empresária limitada unipessoal, passando a Companhia a ser única sócia.

- (i) Living Brotas Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (ii) Plano Amazonas Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (iii) Plano Aracati Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (iv) Plano Angelim Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (v) Plano Araguaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (vi) Plano Cabreúva Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (vii) Plano Cambuí Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (viii) Plano Carvalho Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (ix) Plano Colorado Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (x) Plano Coqueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xi) Plano Danúbio Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xii) Plano Eufrates Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xiii) Plano Guarita Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xiv) Plano Iguaçu Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xv) Plano Ipiranga Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xvi) Plano Limeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xvii) Plano Madeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xviii) Plano Magnólia Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xix) Plano Paraíba Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xx) Plano Peroba Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxi) Plano Pinheiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxii) Plano Piracicaba Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxiii) Plano São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxiv) Plano Sena Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxv) Plano Solimões Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxvi) Plano Tapajós Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxvii) Plano Tietê Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxviii) Plano Tigre Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxix) Plano Tejo Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxx) Plano Tocantins Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxxi) Plano Videira Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxxii) Plano Xingu Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxxiii) Plano Nilo Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxxiv) Plano Paraná Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxxv) Plano Reno Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxxvi) Plano Jordão Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxxvii) Plano Jacarandá Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxxviii) Plano Columbia Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (xxxix) Plano Cambará Empreendimentos Imobiliários Ltda.; e
- (xl) Plano Laranjeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Em razão da extinção da Plano & Plano R2, em 25 de junho de 2020, Rodrigo Luna e Rodrigo Fairbanks von Uhlendorff, então únicos quotistas da Plano & Plano R2, passaram a deter diretamente suas participações societárias na Companhia, conforme descrito nos itens 15.1 / 15.2 deste Formulário de Referência.

Também em 1º de março de 2020, a Companhia passou a deter a totalidade do capital social da

Koby Administração de Bens Ltda, sendo posteriormente alienada em setembro de 2020.

c. eventos ou operações não usuais

Não ocorreram eventos ou operações não usuais nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018.

10.4 - Mudanças significativas nas práticas contábeis - Ressalvas e ênfases no parecer do auditor

a. mudanças significativas nas práticas contábeis

Normas contábeis adotadas a partir de 1º de janeiro de 2018:

IFRS 15 – Receita de contratos com clientes (NBC TG 47)

A IFRS 15 (NBC TG 47 – Receita de Contrato com Cliente) foi emitida em maio de 2014, alterada em abril de 2016 e estabelece um modelo de cinco etapas para contabilização das receitas decorrentes de contratos com clientes. De acordo com a IFRS 15, a receita é reconhecida por um valor que reflete a contrapartida a que uma entidade espera ter direito em troca de transferência de bens ou serviços para um cliente, com base em cinco passos, detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

Em 12 de dezembro de 2018, as Superintendências de Normas Contábeis e de Auditoria (SNC) e de Relações com Empresas (SEP) emitiram o Ofício circular/CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 o qual descreve manifestação da CVM a respeito da aplicação da NBC TG 47 para entidades brasileiras do setor de incorporação imobiliária, registradas na CVM, asseverando que um nível elevado de distratos observados no setor não coloca em questionamento o reconhecimento da receita pelo POC para os principais contratos de compra e venda de unidades imobiliárias com quitação do saldo devedor por um banco privado ou pela própria empresa, devendo ser efetuado o ajustamento contábil por meio de “provisões para distratos”. O Ofício circular afirma que a aplicação do método de reconhecimento de receita pelo POC exige por parte da Administração da empresa a existência e funcionamento de sistemas robustos de controles internos para o perfeito atendimento do atributo fundamental da representação fidedigna.

As alterações estabelecem os critérios para mensuração e registro das vendas, na forma que efetivamente foram realizadas com a devida apresentação, assim como o registro pelos valores que a Companhia tenha direito na operação, considerando eventuais estimativas de perda de valor. Com a aplicação da norma a Companhia manteve reconhecimento da receita referente aos contratos com clientes utilizando a metodologia do “*Percentage of Completion Method – POC*” e reconheceu a “Provisão para distratos”.

IFRS 9 – Instrumentos Financeiros (NBC TG 48)

Em 2014 foi emitida, pelo IASB, a versão final da IFRS 9 Instrumentos Financeiros (NBC TG 48 – Instrumentos Financeiros), que substituiu a IAS 39 – Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração (NBC TG 38 – Instrumentos Financeiros) e todas as versões anteriores da IFRS 9. A nova norma reúne os três aspectos do projeto de contabilização de instrumentos financeiros: classificação e mensuração, redução ao valor recuperável do ativo e contabilidade de hedge (*hedge accounting*).

As principais alterações que o IFRS 9 são os novos critérios de classificação de ativos financeiros em três categorias (mensurados ao valor justo por meio do resultado abrangente, mensurados ao custo amortizado e mensurados ao valor justo por meio do resultado) dependendo da característica de cada instrumento e finalidade para quais foram adquiridos, podendo ser classificado em resultado financeiro ou resultado abrangente. Adicionalmente a norma traz um novo modelo de *impairment* para ativos financeiros, sendo um modelo prospectivo de “perdas de créditos esperadas”, em substituição ao modelo anterior de perdas incorridas, e flexibilização das exigências para adoção da contabilidade de hedge.

As classificações de passivos financeiros permanecem os mesmos já previstos no IAS 39 (NBC TG 39) – Instrumentos Financeiros: Apresentação, somente sendo incluídas regras relativas aos passivos financeiros mensurados ao valor justo, não aplicável para as operações mantidas pela Companhia e suas controladas.

i) Classificação e mensuração

As avaliações foram realizadas por meio da verificação do modelo de negócio adotado pela Companhia para gestão de seus ativos financeiros em detrimento às classificações estabelecidas pela IAS 39/ NBC TG 38. Não foi identificado pela Companhia e suas controladas impactos significativos em seus balanços patrimoniais individuais ou consolidados ou no patrimônio líquido na aplicação dos novos requisitos de classificação e mensuração da IFRS 9.

Dessa forma, a Companhia continuou avaliando pelo valor justo todos os ativos financeiros anteriormente mantidos ao valor justo. Para os ativos mensurados ao custo amortizado, tais como contas a receber de clientes, foram avaliadas as características contratuais dos fluxos de caixa e se esses ativos são mantidos em modelo de negócio cujo objetivo seja captar fluxos de caixa contratuais que sejam representados exclusivamente por pagamento de principal e juros.

ii) Redução ao valor recuperável

A NBC TG 48 / IFRS 9 substitui o modelo de ‘perdas incorridas’ da IAS 39 por um modelo de ‘perdas de crédito esperadas’. O novo modelo de redução ao valor recuperável aplica-se aos ativos financeiros mensurados ao custo amortizado, ativos de contratos e instrumentos de dívida mensurados ao VJORA, mas não a investimentos em instrumentos patrimoniais. Nos termos da NBC TG 48 / IFRS 9, as perdas de crédito são reconhecidas mais cedo do que no NBC TG 38 / IAS 39.

Espera-se que as perdas por redução ao valor recuperável de ativos incluídos no escopo do modelo de redução ao valor recuperável da NBC TG 48 / IFRS 9 aumentem e tornem-se mais voláteis.

Após a análise da Administração da Companhia, foi identificado que a principal diferença na mensuração de ativos e passivos financeiros decorrente da adoção do novo pronunciamento está relacionada a alteração do conceito de redução no valor recuperável das contas a receber, que, além do conceito de perda verificada, incorpora também o conceito de perda esperada. No entanto, a Companhia adotou o método prospectivo, sem perceber impacto significativo nas provisões de perda esperada com crédito.

Normas contábeis adotadas a partir de 1º de janeiro de 2019:

Interpretação IFRIC 23 – Incerteza sobre o tratamento do imposto de renda

A Interpretação (ainda sem correspondência equivalente emitida pelo CPC no Brasil, mas que será emitida como ICPC 22) trata da contabilização dos tributos sobre o rendimento nos casos em que os tratamentos tributários envolvem incerteza que afeta a aplicação da IAS 12 (NBC TG 32) e não se aplica a tributos fora do âmbito da IAS 12 nem inclui especificamente os requisitos referentes a juros e multas associados a tratamentos tributários incertos. A Interpretação aborda especificamente o seguinte:

- Se a entidade considera tratamentos tributários incertos separadamente;
- As suposições que a entidade faz em relação ao exame dos tratamentos tributários pelas autoridades fiscais;
- Como a entidade determina o lucro real (prejuízo fiscal), bases de cálculo, prejuízos fiscais não utilizados, créditos tributários extemporâneos e alíquotas de imposto;
- Como a entidade considera as mudanças de fatos e circunstâncias.

A entidade deve determinar se considera cada tratamento tributário incerto separadamente ou em conjunto com um ou mais tratamentos tributários incertos. Deve-se seguir a abordagem que melhor prevê a resolução da incerteza.

A interpretação foi adotada pela Companhia a partir de 1º de janeiro de 2019. No melhor entendimento da Administração, a aplicação da interpretação não trouxe impactos às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, uma vez que os principais tratamentos dos tributos são considerados pela Companhia - com suporte dos seus consultores jurídicos - como provável de serem aceitos pelas autoridades tributárias.

IFRS 16 – Arrendamentos (NBC TG 6 (R-2))

Em julho de 2014, o IASB emitiu o IFRS 16, que substitui o IAS 17, sendo essa norma aplicável para os períodos anuais iniciados em ou após 01 de janeiro de 2019.

A nova norma estabelece os princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de arrendamentos, exigindo que os arrendatários reconheçam os ativos e passivos decorrentes dos contratos de arrendamento, exceto contratos de curto prazo, ou seja de 12 meses ou menos, ou contratos em que o ativo subjacente seja de baixo valor. Ainda, a nova norma prevê que o arrendatário deve aplicar este pronunciamento a seus arrendamentos de duas formas:

- i) Retrospectivamente, a cada período anterior, apresentado de acordo com o IAS 8/NBC TG 23 (Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro); ou
- ii) Retrospectivamente, com efeito cumulativo da aplicação inicial deste pronunciamento, reconhecido na data da aplicação inicial.

Em 31 de dezembro de 2019, a Administração revisou seus contratos de arrendamento de acordo com o entendimento da CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP n.º 02/2019 sobre o CPC 06 (R2) – IFRS 16 e optou em permanecer com a prática contábil anterior concluindo que os impactos não são significativos para as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. As despesas com locações incorridas pela Companhia e suas controladas, incluindo

todos os contratos de arrendamentos, inclusive os de curto prazo (ou seja, que terminam dentro de 12 meses a partir da data de início) e contratos de arrendamento para os quais o ativo subjacente é de baixo valor, reconhecidas nos resultados consolidados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 foram R\$1.993.000,00 R\$1.300.000,00 e R\$238.000,00, respectivamente.

Transição para a norma NBC TG 06 (R2)

A Companhia adotou a norma NBC TG 06 (R2) a partir de 1º de janeiro de 2020 (em virtude da inexistência de operações relevantes anteriores), considerando que o arrendatário pode optar pela adoção da norma utilizando a abordagem retrospectiva completa ou uma abordagem retrospectiva modificada. As provisões transitórias da norma permitem determinadas isenções. A Companhia adotou a NBC TG 06 de acordo com a abordagem retrospectiva com efeito cumulativo na data da adoção inicial (isto é, a partir de 01 de janeiro de 2020, considerando o direito de uso igual ao passivo de arrendamento na data de adoção inicial), não havendo reapresentação de informação comparativa.

A Companhia optou por aplicar a norma a contratos que foram identificados como arrendamentos de acordo com a norma anterior. Portanto, a Companhia não aplicou a norma à contratos que não tenham sido previamente identificados como contendo um arrendamento aplicando a NBC TG 06 (R1)/IAS 17 e o IFRIC 4.

A Companhia optou por utilizar as isenções propostas pela norma sobre contratos de arrendamentos de curto prazo (ou seja, que terminam dentro de 12 meses a partir da data de início) e contratos de arrendamento para os quais o ativo subjacente é de baixo valor.

Os impactos da adoção da norma estão sendo refletidos nas demonstrações financeiras 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 mil na controladora e R\$ 3.228 mil 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:

(Em R\$ mil)

Consolidado

01/01/2020

Ativo	
Ativos de direito de uso	3.228
Não circulante	3.228
Passivo	
Arrendamentos a pagar – circulante	1.174
Arrendamentos a pagar - não circulante	2.054
	3.228

Os montantes reconhecidos na demonstração dos resultados do período findo em 31 de dezembro de 2020 são como segue (individual e consolidado):

Consolidado

(Em R\$ mil)

30/06/2020

Depreciação (despesas administrativas)	(1.174)
Juros de direito de uso (reconhecidos como despesas financeiras)	416

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).

b. Efeitos significativos das alterações em práticas contábeis

Os efeitos das alterações já estão demonstrados no item a acima.

c. Ressalvas e ênfases presentes no relatório do auditor

Não houve quaisquer ressalvas, nos relatórios dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

A ênfase apresentada nos relatórios dos auditores da Companhia sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019 e 2020 está descrita a seguir.

Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito nas Notas Explicativas nos 2.1 e 3.13, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP no 02/2018.

A Grant Thornton Auditores Independentes informa que sua opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Comentários da Administração a respeito das ênfases emitidas pelos auditores independentes:

A Companhia reconhece as receitas decorrentes de oriundas de contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas com base no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra, que corresponde a evolução financeira das obras, método este conhecido como “*percentage of completion*”, de acordo com o NBC TG 47, que estabelece que o reconhecimento de receita de contratos com clientes deve ser realizado com base na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. Tal método está em consonância às práticas adotadas pelas demais entidades de incorporação imobiliária de capital aberto no Brasil. Adicionalmente, em 12 de dezembro de 2018, as Superintendências de Normas Contábeis e de Auditoria (SNC) e de Relações com Empresas (SEP) emitiram o Ofício Circular/CVM/SNC/SEP/no 02/2018 o qual descreve manifestação da CVM a respeito da aplicação da NBC TG 47 para entidades brasileiras do setor de incorporação imobiliária, registradas na CVM, e que a determinação de uma política contábil deve estar alinhada ao modelo de negócio e de gestão da companhia e plenamente integrada ao ambiente econômico e ao contexto fático e jurídico da jurisdição onde a entidade

opera. Ainda, o Ofício circular assevera que a qualidade da implementação dessa política contábil escolhida exige sistemas robustos de controles internos para o perfeito atendimento do atributo fundamental da representação fidedigna.

Com a aplicação da norma a Companhia manteve reconhecimento da receita referente aos contratos com clientes utilizando a metodologia do “*Percentage of Completion Method (POC)*”, pois entende que esse método atende aos cinco passos estabelecidos no NBC TG 47 (descritos no item 10.2 deste Formulário de Referência) e estão em linha com o manifesto no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP/no 02/2018, bem como reconhece a “Provisão para distratos” para ajustar os contratos que evidenciam incertezas quanto a entrada de fluxos de caixa para Companhia.

Por outro lado, a Companhia detalhou nos itens “a” e “b” acima descritos as informações relevantes nas práticas contábeis. Em face do exposto, a administração da Companhia acredita que a elaboração de suas demonstrações contábeis segue todas as normas em vigor inerentes ao seu segmento, assim como os pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC e Comissão de Valores Mobiliários – CVM, e portanto representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia. Além disso, a administração da Companhia se manterá atualizada com relação às normas e práticas contábeis aplicáveis.

10.5 – Políticas contábeis críticas

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“*International Financial Reporting Standards - IFRS*”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM. Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, conforme descrito em notas explicativas alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico 47 (IFRS 15).

A administração da companhia declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão. As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios.

A administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras.

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas, e o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das práticas contábeis. As estimativas e premissas contábeis são continuamente avaliadas e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros considerados razoáveis para as circunstâncias.

Dessa forma, detalhamos a seguir as principais premissas e controles utilizados pela Administração nas estimativas críticas:

a) Custos orçados dos empreendimentos

Os custos orçados dos empreendimentos têm impacto direto no reconhecimento das receitas de vendas, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua e a Companhia adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo

total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. Com isso, os custos orçados dos empreendimentos são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos para apuração do “percentual de execução ou percentual de conclusão” (POC) de cada empreendimento no momento que são identificadas.

b) Provisão para perda esperada de crédito e distratos

A Administração realiza análises periódicas, a fim de identificar se existem evidências objetivas que indiquem que os benefícios econômicos associados à receita apropriada poderão não fluir para a entidade. Exemplos: **(i)** atrasos no pagamento das parcelas; **(ii)** condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, as respectivas provisões são registradas, sendo que o modelo adotado pela Companhia para perda esperada é a abordagem simplificada.

c) Provisões para garantia

A Companhia presta garantias para cobrir gastos com reparos em imóveis relativos a problemas técnicos de construção que possam surgir nos empreendimentos imobiliários vendidos, limitadas ao período contratual em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento. Componentes contratados de terceiros, que possuem garantia própria, não compõem a provisão de garantia da Companhia. A provisão para garantia é calculada considerando a melhor estimativa para fazer frente a desembolsos futuros dessa natureza, levando em consideração a base histórica de gastos incorridos.

10.6 – Itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras

a. os ativos e passivos detidos pelo emissor, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (*off-balance sheet items*), tais como:

i.arrendamentos mercantis operacionais, ativos e passivos

Não aplicável à Companhia.

ii.carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade mantenha riscos e responsabilidades, indicando respectivos passivos

Não aplicável à Companhia.

iii.contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços

Não aplicável à Companhia.

iv.contratos de construção não terminada

Não aplicável à Companhia.

v.contratos de recebimentos futuros de financiamentos

Não aplicável à Companhia. Nos três últimos exercícios sociais e no exercício social corrente, a Companhia não teve itens fora do balanço que tenham, ou possam vir a ter um efeito relevante em sua condição financeira, receitas ou despesas, resultados operacionais, liquidez, investimentos

ou recursos de capital.

b. outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

Não aplicável à Companhia, haja vista que não há itens não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia do último exercício social.

10.7 – Comentários sobre itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

a. como tais itens alteram ou poderão vir a alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras do emissor

Não aplicável à Companhia. Nos três últimos exercícios sociais a Companhia não teve itens fora do balanço que tenham, ou possam vir a ter um efeito relevante em sua condição financeira, receitas ou despesas, resultados operacionais, liquidez, investimentos ou recursos de capital.

b. natureza e o propósito da operação

Não aplicável à Companhia.

c. natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor do emissor em decorrência da operação

Não aplicável à Companhia.

10.8 – Plano de negócios

A principal parte dos investimentos da Companhia é destinada à aquisição de terrenos e fomentação de obras. Os terrenos adquiridos, em sua maioria, são capitalizados em empresas subsidiárias que são utilizadas para gerir o empreendimento projetado. Em 31 de dezembro de 2020 a Companhia detinha um banco de terrenos com potencial de vendas aproximadamente de R\$9,7 bilhões em VGV. Eles se encontram distribuídos na região de abrangência de incorporação da companhia, na cidade de São Paulo e região metropolitana, que compreende cidades como Osasco, Barueri, Jundiaí e Guarulhos, localizados em regiões com demanda específica compatível com produtos desenvolvidos para a incorporação imobiliária do segmento econômico.

a. Investimentos, incluindo:

i. descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento e dos investimentos previstos

Os investimentos realizados acumulados até 31 de dezembro de 2020 foram de R\$ 557,5 milhões. Os investimentos totalizaram R\$ 359,9 milhões no acumulado do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019 e R\$ 174,2 milhões em 31 de dezembro de 2018.

Basicamente, os investimentos foram direcionados para suas empresas que efetuam a incorporação, construção e vendas dos empreendimentos

Os terrenos, em sua maioria, são negociados por meio de permuta financeira, gerando baixa demanda de aporte de recursos para viabilizar tais investimentos. Além disto, a Companhia se

utilizará dos resultados gerados por suas empresas coligadas para fazer frente ao desenvolvimento dos projetos.

VGV

VGV Lançados		aproximado em R\$ milhões
	2016	400
	2017	507
	2018	854
	2019	1.229
	2020	1.433
	Acumulado	4.423

Distribuição do Landbank contratado

Em 31 de dezembro de 2020 100% do landbank da Companhia estava localizado na Região Metropolitana de São Paulo.

ii.fontes de financiamento dos investimentos

Não obstante as fontes de financiamento da Companhia terem sido suficientes no passado, os impactos do COVID-19 nas suas operações podem justificar, no futuro e caso os diretores da Companhia julguem pertinente, a utilização de outras fontes de financiamento como o mercado de capitais ou contratar financiamentos com instituições financeiras com as quais a Companhia tem relacionamento para financiar eventuais investimentos.

Para mais informações sobre a estrutura de capital, vide item 10.1 deste Formulário de Referência.

iii.Desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos

Não há desinvestimentos relevantes em andamento ou previstos.

b. Desde que já divulgada, indicar a aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva do emissor

Não há aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente na capacidade produtiva da Companhia.

c. Novos produtos e serviços, indicando:

Não aplicável, considerando que não há pesquisas e projetos em desenvolvimento para novos produtos e serviços já divulgados.

10.9 – Outros fatores com influência relevante

Em 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 stands 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.

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 concluísse que o critério e premissas para registro das perdas esperadas com crédito também estão razoáveis.

b) 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.

Emissão de debêntures

Conforme fato relevante divulgado ao mercado em 5 de março de 2021, a Companhia comunicou que em 4 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 milhões para distribuição pública, com esforços restritos, nos termos da instrução CVM nº 476 de 16 de janeiro de 2009. Os principais termos e condições relativos a este instrumento estão detalhados no item 18.12 desse formulário de referência.

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).

ANEXO II

(à Proposta da Administração para a Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. a ser realizada em 27 de abril de 2021, às 15h)

PROPOSTA DE DESTINAÇÃO DO LUCRO LÍQUIDO (conforme art. 9º e Anexo 9-1-II da Instrução CVM 481/2009)

1. Informar o lucro líquido do exercício.

2020 (R\$ mil)
132.204

2. Informar o montante global e o valor por ação dos dividendos, incluindo dividendos antecipados e juros sobre capital próprio já declarados.

	2020(R\$ mil)
Lucro Líquido do Exercício	132.204
Reserva Legal	(6.610)
Lucro Líquido Ajustado	125.594
Dividendo Obrigatório	31.398
Dividendos Adicionais	8.602
Montante Global de Dividendos do Exercício de 2020 Proposto	40.000
Valor por ação	0,1958

3. Informar o percentual do lucro líquido do exercício distribuído.

2020 (%)
30,26

4. Informar o montante global e o valor por ação de dividendos distribuídos com base em lucro de exercícios anteriores.

Em relação ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, não há proposta de distribuição de dividendos com base em lucro de exercícios anteriores.

5. Informar, deduzidos os dividendos antecipados e juros sobre capital próprio já declarados:

a. O valor bruto de dividendo e juros sobre capital próprio, de forma segregada, por ação de cada espécie e classe.

O valor bruto de dividendos por ação relativamente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020 é de R\$ 0,1958. O capital social da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. é composto apenas por ações ordinárias, sendo que todas elas possuem os mesmos direitos quanto ao recebimento de dividendos.

b. A forma e o prazo de pagamento dos dividendos e juros sobre capital próprio.

A forma e o prazo de pagamento dos dividendos serão aprovados na Assembleia Geral Ordinária prevista para ocorrer no dia 27 de abril de 2021. Conforme deliberado pelo Conselho de Administração da Companhia, em 25 de março de 2021, propõe-se pagar os dividendos, em moeda corrente nacional, no dia 31 de maio de 2021.

c. Eventual incidência de atualização e juros sobre os dividendos e juros sobre capital próprio.

Não há previsão de incidência de atualização e juros sobre os dividendos.

d. Data da declaração de pagamento dos dividendos e juros sobre capital próprio considerada para identificação dos acionistas que terão direito ao seu recebimento.

A Assembleia Geral Ordinária da Companhia prevista para ocorrer no dia 27 de abril de 2021 deliberará sobre o pagamento dos dividendos. Farão jus ao recebimento dos dividendos os acionistas detentores de ações da Companhia na data base de 30 de abril de 2021, sendo que as ações de emissão da Companhia passarão a ser negociadas sem direito ao recebimento de dividendos (*ex dividendos*) a partir do dia 03 de maio de 2021.

6. Caso tenha havido declaração de dividendos ou juros sobre capital próprio com base em lucros apurados em balanços semestrais ou em períodos menores.

a. Informar o montante dos dividendos ou juros sobre capital próprio já declarados.

b. Informar a data dos respectivos pagamentos.

Itens não aplicáveis, tendo em vista que não houve declaração de dividendos com base em lucros apurados em balanços semestrais ou em períodos menores.

7. Fornecer tabela comparativa indicando os seguintes valores por ação de cada espécie e classe:

a. Lucro líquido do exercício e dos 3 (três) exercícios anteriores.

2020 (R\$ mil)	2019 (R\$ mil)	2018 (R\$ mil)
132.204	102.224	44.587

b. Dividendo e juros sobre capital próprio distribuído nos 3 (três) exercícios anteriores.

2020 (R\$ mil)	2019 (R\$ mil)	2018 (R\$ mil)
40.000	75.000	12.215

8. Havendo destinação de lucros à reserva legal.

a. Identificar o montante destinado à reserva legal.

2020 (R\$ mil)
6.610

b. Detalhar a forma de cálculo da reserva legal.

A reserva legal corresponde a 5% do lucro líquido do exercício antes de qualquer outra destinação. Portanto, calculando-se 5% do lucro líquido do exercício de 2020, que foi de R\$ 132.204 mil, chega-se ao valor da reserva legal desse mesmo período, que foi de R\$ 6.610 mil.

9. Caso a companhia possua ações preferenciais com direito a dividendos fixos ou mínimos.

a. Descrever a forma de cálculos dos dividendos fixos ou mínimos.

b. Informar se o lucro do exercício é suficiente para o pagamento integral dos dividendos fixos ou mínimos.

c. Identificar se eventual parcela não paga é cumulativa.

d. Identificar o valor global dos dividendos fixos ou mínimos a serem pagos a cada classe de ações preferenciais.

e. Identificar os dividendos fixos ou mínimos a serem pagos por ação preferencial de cada classe.

Itens não aplicáveis, tendo em vista que o capital social da Companhia é composto apenas por ações ordinárias.

10. Em relação ao dividendo obrigatório.

a. Descrever a forma de cálculo prevista no estatuto.

Nos termos do Estatuto Social da Companhia, é assegurado aos acionistas o dividendo obrigatório correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, ajustado nos termos do artigo 202 da Lei nº 6.404/1976. Para o exercício social de 2020 estão sendo propostos dividendos adicionais de 5,26% (cinco vírgula vinte e seis por cento) do lucro líquido do exercício, perfazendo, assim, uma distribuição total de dividendos de 30,26% (trinta vírgula vinte e seis por cento) do lucro líquido do exercício social de 2020.

b. Informar se ele está sendo pago integralmente.

O dividendo mínimo obrigatório calculado na forma descrita no item 10.a acima será pago integralmente no presente exercício de 2021.

c. Informar o montante eventualmente retido.

Não haverá retenção no pagamento do dividendo obrigatório.

11. Havendo retenção do dividendo obrigatório devido à situação financeira da companhia.

a. Informar o montante da retenção.

b. Descrever, pormenorizadamente, a situação financeira da companhia, abordando, inclusive, aspectos relacionados à análise de liquidez, ao capital de giro e fluxos de caixa positivos.

c. Justificar a retenção dos dividendos.

Os itens 11.a a 11.c acima não são aplicáveis, uma vez que não haverá retenção no pagamento do dividendo obrigatório.

12. Havendo destinação de resultado para reserva de contingências.

- a. Identificar o montante destinado à reserva.**
- b. Identificar a perda considerada provável e sua causa.**
- c. Explicar porque a perda foi considerada provável.**
- d. Justificar a constituição da reserva.**

Os itens 12.a a 12.d acima não são aplicáveis, uma vez que não haverá destinação de resultado para reserva de contingências.

13. Havendo destinação de resultado para reserva de lucros a realizar.

- a. Informar o montante destinado à reserva de lucros a realizar.**
- b. Informar a natureza dos lucros não-realizados que deram origem à reserva.**

Os itens 13.a e 13.b acima não são aplicáveis, uma vez que não haverá destinação de resultado para reserva de lucros a realizar.

14. Havendo destinação de resultado para reservas estatutárias.

- a. Descrever as cláusulas estatutárias que estabelecem a reserva.**
- b. Identificar o montante destinado à reserva.**
- c. Descrever como o montante foi calculado.**

Os itens 14.a a 14.c acima não são aplicáveis, uma vez que não haverá destinação de resultado para reservas estatutárias.

15. Havendo retenção de lucros prevista em orçamento de capital.

- a. Identificar o montante da retenção.**

O montante de retenção dos lucros do exercício social de 2020 é de R\$ 85.594 mil, o qual passará a compor a reserva de retenção de lucros.

- b. Fornecer cópia do orçamento de capital.**

Conforme Anexo II.1 à presente Proposta.

16. Havendo destinação de resultado para a reserva de incentivos fiscais.

a. Informar o montante destinado à reserva.

b. Explicar a natureza da destinação.

Os itens 16.a e 14.b acima não são aplicáveis, uma vez que não haverá destinação de resultado para reserva de incentivos fiscais.

* * * * *

ANEXO II.1

(à Proposta da Administração para a Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. a ser realizada em 27 de abril de 2021, às 15h)

ORÇAMENTO DE CAPITAL

Em 31 de dezembro de 2020, a Administração propôs para aprovação da Assembleia Geral que o saldo do lucro líquido do exercício social de 2020, no valor de R\$ 85.594 mil, seja destinado à reserva de retenção de lucros. A reserva de retenção de lucros tem o objetivo de atender as necessidades de recursos para investimentos em aquisição de terrenos e capital de giro, conforme o Orçamento de Capital a seguir:

1. Fontes de recursos:	R\$ mil
1.1. Recursos próprios (retenção do saldo do lucro do exercício 2020):	85.594
Total:	85.594
 2. Usos de recursos:	
2.1. Investimentos em expansão e produtividade, incluindo capital de giro	75.594
2.2. Investimentos em aquisição de terrenos	10.000
.....	Total: 85.594

Considerando tratar-se de projeções e perspectivas de negócios, que envolvem riscos, incertezas e premissas, as aplicações de recursos dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer.

Condições econômicas gerais, condições setoriais e outros fatores operacionais, bem como os efeitos da pandemia do COVID-19, podem afetar os montantes de alocação em capital de giro e aquisição de terrenos previstos acima.

* * * * *

ANEXO III

(à Proposta da Administração para a Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. a ser realizada em 27 de abril de 2021, às 15h)

ITENS 12.5 A 12.10 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA (conforme Instrução CVM 480/2009)

12.5/6 – Composição e experiência profissional da administração e do conselho

Nome	Data de nascimento	Órgão administração	Data da eleição	Prazo do mandato
CPF ou Passaporte	Profissão	Cargo eletivo ocupado	Data de posse	Foi eleito pelo controlador
Outros cargos e funções exercidas no emissor	Membro independente		Número de Mandatos Consecutivos	Percentual de participação nas reuniões
Rodrigo Fairbanks Von Uhlendorff	16/05/1964	Pertence à Diretoria e ao Conselho	21/08/2020	2 anos
089.012.428-00	Engenheiro e Administrador de Empresas	Diretor Presidente e Conselheiro Efetivo	21/08/2020	Sim
Membro do Conselho de Administração	Não		0	100%
Rodrigo Uchoa Luna	29/09/1970	Diretoria	17/07/2020	2 anos
171.461.938-96	Engenheiro	Conselheiro Efetivo e Diretor Vice-Presidente	17/07/2020	Sim
Presidente do Conselho de Administração	Não		0	100%

Renée Garófalo Silveira	06/10/1978	Diretoria	17/07/2020	2 anos
270.832.538-89	Geógrafa	Outros Diretores	17/07/2020	Sim
Diretora de Incorporação	N/A		0	100%
Glauco Cesar de Oliveira Santos	12/05/1976	Diretoria	17/07/2020	2 anos
260.134.118-16	Engenheiro	Outros Diretores	17/07/2020	Sim
Diretor de Engenharia	N/A		0	100%
João Luis Ramos Hopp	05/10/1963	Diretoria	17/07/2020	2 anos
082.070.288-90	Engenheiro	Diretor de Relações com Investidores	17/07/2020	Sim
Diretor Financeiro	N/A		0	100%
Leonardo Araújo	23/05/1963	Diretoria	17/07/2020	2 anos
069.660.607-04	Administrador de Empresas	Outros Diretores	17/07/2020	Sim
Diretor de Operações Financeiras	N/A		0	100%
Luis Henrique Cals de Beauclair Guimaraes	10/08/1966	Conselho de Administração	17/07/2020	1 ano
902.946.707-00	Estatístico	Conselheiro Independente	17/07/2020	Sim
N/A	Sim		0	100%
Efraim Horn	05/06/1980	Conselho de Administração	21/08/2020	1 ano
221.487.098-95	Administrador	Vice-Presidente do Conselho de Administração	21/08/2020	Sim
N/A	Não		0	100%

Miguel Maia Mickelberg	02/11/1984	Conselho de Administração	17/07/2020	1 ano
006.105.080-67	Economista	Membro do Conselho de Administração	17/07/2020	Sim
N/A	Não		0	100%
Mônica Pires da Silva	14/07/1964	Conselho de Administração	17/07/2020	1 ano
806.150.317-49	Contadora/Advogada	Conselheiro Independente	17/07/2020	Sim
Presidente do Comitê de Auditoria	Sim		0	100%

Experiência profissional / Declaração de eventuais condenações / Critério utilizado para determinar a independência

Rodrigo Faribanks von Uhlendorff

089.012.428-00

Formado em Engenharia Civil e Administração de Empresas pela Universidade Mackenzie e *Owner President and Management* pela Harvard Business School é membro do Sindicato das Indústrias da Construção de São Paulo onde participa do Comitê de Tecnologia, Qualidade e Meio Ambiente e do Conselho Fiscal (SindusCon-SP) e da Comissão de Edificações Uso e Solo (CEUSO). É desde 1997 sócio da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário Ltda, antecessora da Companhia.

Rodrigo Faribanks von Uhlendorff declara que, não sofreu, nos últimos 5 anos: (i) qualquer condenação criminal que tenha inabilitado a prática de atividade profissional; (ii) qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas; ou (iii) qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Adicionalmente, o Sr. Rodrigo declara que não é pessoa exposta politicamente conforme definido na regulamentação aplicável e que não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.

Rodrigo Uchoa Luna

171.461.938-96

Formado em Engenharia Civil pela Universidade Mackenzie é sócio fundador da Incorporadora e Construtora Plano&Plano, empresa do grupo econômico da Companhia. Foi ex-presidente da FIABCI-Brasil e atualmente é vice-presidente da Habitação Econômica do Secovi-SP e Diretor da Comissão Consultiva de Produtos Financeiros Imobiliários do Secovi.

Rodrigo Uchoa Luna declara que, não sofreu, nos últimos 5 anos: (i) qualquer condenação criminal que tenha inabilitado a prática de atividade profissional; (ii) qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas; ou (iii) qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Adicionalmente, o Sr. Rodrigo declara que não é pessoa exposta politicamente conforme definido na regulamentação aplicável e que não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.

Renée Garófalo Silveira

270.832.538-89

Ocupa atualmente o cargo de superintendente da Companhia. Está no grupo há quase 13 anos, dentre estes, 9 anos atuou como *head* da Filial de Natal, Cyrela Plano&Plano. Operação em Parceria com a Cyrela Brazil Realty, lançando mais de R\$ 1 Bi de VGV. Renée é formada em Geografia pela PUC-SP, Mestre em Arquitetura pela FAU-USP e especialista em Gestão Ambiental e da Qualidade pelo SENAC. Seus 23 anos de atuação profissional tiveram uma trajetória eclética, iniciando com a docência e atuando em empresas de Estudos mercadológicos, onde teve o primeiro contato com mercado imobiliário, onde atua há mais de 17 anos. Com a expertise de Inteligência de Mercado, teve a oportunidade de desenvolver as áreas de inteligência de mercado de empresas como Gafisa e do Grupo Carrefour. Possui ainda formação em Sistemas de Gestão da Qualidade, como Leader Assessor de ISO 14000 e 9000, e formação em Coaching pela SBC Coaching.

Renée Garófalo Silveira declara que, não sofreu, nos últimos 5 anos: (i) qualquer condenação criminal que tenha inabilitado a prática de atividade profissional; (ii) qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas; ou (iii) qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Adicionalmente, a Sra. Renée declara que não é pessoa exposta politicamente conforme definido na regulamentação aplicável e que não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.

Glauco Cesar de Oliveira Santos

260.134.118-16

Formado em Engenharia pela Universidade Mackenzie é atualmente superintendente de engenharia da Plano& Plano Desenvolvimento Imobiliários Ltda., onde é responsável pela Engenharia, supervisionando as construções, custos, departamento de qualidade, projetos, suprimentos, planejamento, controle de obras e assistência técnica delas.

Glauco Cesar de Oliveira Santos declara que, não sofreu, nos últimos 5 anos: (i) qualquer condenação criminal que tenha inabilitado a prática de atividade profissional; (ii) qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas; ou (iii) qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Adicionalmente, o Sr. Glauco declara que não é pessoa exposta politicamente conforme definido na regulamentação aplicável e que não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.

João Luis Ramos Hopp

082.070.288-90

Formado em Engenharia Civil pela Escola de Engenharia da Universidade Mackenzie e pós-graduado em administração de empresas (CEAG) pela Escola de Administração de Empresas da Fundação Getúlio Vargas (EAESP/FGV), fez MBA com concentração em finanças pela EAESP/FGV. Ainda cursou para Conselheiro de Administração no Instituto Brasileiro de Governança Corporativa (IBGC) e realizou *Executive Education – Launching New Ventures* na Harvard Business School. Foi Diretor de Produção, Diretor de Operações, Diretor Financeiro e Diretor de Relações com Investidores (sendo 15 anos como CFO e 14 anos acumulando cargo de DRI) na Saraiva S.A. Livreiros Editores – 1990 a 2014. Em 2017/2018 foi Membro Independente do Conselho de Administração da Saraiva S.A. Livreiros Editores e desde fevereiro de 2019 é CFO Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário Ltda. Ainda, é sócio da ReSolution Ambiental e da Ecodescartes Manufatura Reversa, empresas voltadas para a triagem, desmontagem e destinação adequada para reciclagem de resíduos sólidos (eletroeletrônicos, lixo orgânico, garrafas de vidro); da Play Tennis Cabo Verde e da Play Club Locação de Espaços Esportivos e Sócio Participativo da 3Albe Plus, empresa voltada para produção e distribuição de produto destinado à prevenção de transmissão de doenças sexualmente transmissíveis. Nenhuma destas empresas integra o grupo econômico da Companhia.

João Luis Ramos Hopp declara que, não sofreu, nos últimos 5 anos: (i) qualquer condenação criminal que tenha inabilitado a prática de atividade profissional; (ii) qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas; ou (iii) qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Adicionalmente, o Sr. João declara que não é pessoa exposta politicamente conforme definido na regulamentação aplicável e que não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.

Leonardo Araújo

069.660.607-04

Formado em Administração de Empresas, Pós-Graduado em Marketing, possui um MBA em Finanças e Controladoria pelo INPG e uma Especialização em Gestão de Risco de Crédito pela Fundação Getúlio Vargas de São Paulo – FGV. Atualmente está cursando MBA em Finanças, Investimentos e Banking na Pontifícia Universidade Católica – PUC. Atua profissionalmente a mais de 20 anos, tendo passagens por grades empresas nacionais e multinacionais como Banco General Motors do Brasil, onde trabalhou por aproximadamente 8 anos ocupando cargos na área comercial e na área financeira e Construtora Tenda, onde trabalhou por aproximadamente 4 anos e ocupou os cargos de gerente de crédito e gerente de serviços financeiros. Nenhuma destas empresas integra o grupo econômico da Companhia. Possui ainda formações na área de desenvolvimento pessoal, tendo concluído formações em Practitioner de Programação Neurolinguística e Coaching Financeiro pelo instituto de coaching financeiro - ICF. Atualmente ocupa o cargo de superintendente financeiro na Plano e Plano Desenvolvimento Imobiliário, empresa onde atua a aproximadamente 9 anos, sendo responsável pela gestão de risco e contas a receber, compreendendo as áreas de crédito, cobrança, contas a receber, repasse e captação de recursos.

Leonardo Araújo declara que, não sofreu, nos últimos 5 anos: (i) qualquer condenação criminal que tenha inabilitado a prática de atividade profissional; (ii) qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas; ou (iii) qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Adicionalmente, o Sr. Leonardo declara que não é pessoa exposta politicamente conforme definido na regulamentação aplicável e que não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.

Luis Henrique Cals de Beauclair Guimarães

902.946.707-00

Luis Henrique Cals de Beauclair Guimarães é o CEO da Raízen desde abril de 2016. Anteriormente, ele foi o CEO da Companhia de Gás de São Paulo (Comgás) de abril de 2013 a dezembro de 2015. Em abril de 2015, simultaneamente, ele se tornou o Diretor de Relações com Investidores da Comgás e membro do Conselho de Administração da Distribuidora de Gás Participações S.A., uma companhia pertencente ao Grupo Cosan. Ele também foi Vice-Presidente Executivo de Vendas da Raízen por 2 anos, como parte do grupo de transição que criou a empresa. Formado em Estatística, Luis possui MBA em Marketing pela Coppead – UFRJ e tem mais de 20 anos de experiência profissional, principalmente na Shell, onde ocupou vários cargos no Brasil, Estados Unidos e Inglaterra.

Luis Henrique Cals de Beauclair Guimarães declara que, não sofreu, nos últimos 5 anos: (i) qualquer condenação criminal que tenha inabilitado a prática de atividade profissional; (ii) qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas; ou (iii) qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Adicionalmente, o Sr. Luis Henrique Cals de Beauclair Guimaraes declara que não é pessoa exposta politicamente conforme definido na regulamentação aplicável e que não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.

Luis Henrique Cals de Beauclair Guimarães é membro independente do Conselho de Administração da Companhia e declara que cumpre os requisitos para tal cargo e que não se enquadra em nenhuma situação que implique a perda de sua independência do conselheiro, nos termos do Regulamento do Novo Mercado e do Regimento Interno do Conselho de Administração, quais sejam: (i) não é acionista controlador direto ou indireto de nossa Companhia; (ii) não tem seu exercício de voto nas reuniões do Conselho de Administração de nossa Companhia vinculado por acordo de acionistas que tenha por objeto matérias relacionadas a nossa Companhia; (iii) não é cônjuge, companheiro ou parente, em linha reta ou colateral, até o segundo grau, de nosso

acionista controlador, de administrador de nossa Companhia ou de administrador de nosso acionista controlador; e (iv) não foi empregado ou diretor de nossa Companhia ou de nosso acionista controlador nos últimos três anos.

Efraim Horn

221.487.098-95

Formado em Administração e Filosofia pela Talmudic University of Florida (TUF), com MBA pela Fundação Armando Alvares Penteado (FAAP). Desde 2004 na Cyrela Brazil Realty, acionista da Companhia, atuou nas áreas de Terrenos, Financeiro e esteve a frente das atividades de expansão da companhia para o Norte e o Nordeste. Atualmente, o executivo é co-presidente da Cyrela Brazil Realty responsável pelas Unidades de Negócio de São Paulo, Norte e Nordeste bem como Desenvolvimento Urbano e Terrenos.

O Sr. Efraim declara que, não sofreu, nos últimos 5 anos: (i) qualquer condenação criminal que tenha inabilitado a prática de atividade profissional; (ii) qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas; ou (iii) qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Adicionalmente, o Sr. Efraim declara que não é pessoa exposta politicamente conforme definido na regulamentação aplicável e que não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.

Miguel Maia Mickelberg

006.105.080-67

Formado em Ciências Econômicas pela UFRGS e possui MBA pelo MIT Sloan School of Management, tendo obtido o *Certificate in Finance* pela mesma escola. Miguel está desde 2007 na Cyrela Brazil Realty, acionista da Companhia, e exerce o cargo de Diretor Financeiro (CFO) e Diretor de Relações com Investidores. Ele atualmente é responsável pelas áreas de controladoria, planejamento financeiro, contabilidade, tributos, relações com investidores, captação de dívida corporativa, captação de dívida atrelada a projetos e tecnologia da informação. Antes de exercer o cargo de CFO, Miguel foi Controller da Cyrela Brazil Realty.

O Sr. Miguel declara que, não sofreu, nos últimos 5 anos: (i) qualquer condenação criminal que tenha inabilitado a prática de atividade profissional; (ii) qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas; ou (iii) qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Adicionalmente, o Sr. Miguel declara que não é pessoa exposta politicamente conforme definido na regulamentação aplicável e que não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.

Mônica Pires da Silva

806.150.317-49

Profissional com 30 anos de experiência em liderar equipes multinacionais e multifuncionais em finanças, operação de negócios, fusões e aquisições, transformação de estratégia de negócios, recuperação e novas *start-ups*. Também possui experiência em liderar processos globais e transformação e projetos inovadores, iniciativas de serviços compartilhados, transformação de negócios. Experiência como Diretora de Finanças, Processos e Inovação. Iniciativas líderes de promover a conscientização e o empoderamento dos Diretores sobre os revolucionários processos/tecnologias de inovação. Pioneira no suporte de gerenciamento de infraestrutura *Hackathons* na IBM Brasil. Experiência de empreendedora - dona da Escola de Cursos Profissionais. Experiência de trabalho em ambientes de tecnologias revolucionárias. Sólida experiência em Finanças, incluindo responsabilidade pelo Planejamento Estratégico e Financeiro, Previsão, Controle Orçamentário, Coordenação de Capex, Preços, Relatórios Gerenciais, Balancete, Receitas e Despesas, Análise de Custos de Produtos/Serviços, Gerenciamento de Impostos e Riscos. Experiência em

relacionamento, estratégia e incentivos financeiros com Parceiros de negócios. Sólida experiência em Processos de Auditoria, Controles e Compliance, incluindo responsabilidade por Implementar a Sarbanes-Oxley na IBM Brasil. Sólida experiência em Estratégia e Operações Comerciais, incluindo responsabilidade por Reengenharia de Processos de Negócios, suporte operacional de vendas, liderança de projeto de equipe de gerenciamento, gerenciamento de riscos, contratação e compra. Experiência prática em gerenciamento de equipes, reestruturação e otimização de finanças, impostos departamentos de operações. Responsabilidade pela análises de fusões e aquisições, análise de casos de negócios de serviços compartilhados e Reengenharia de Processos de Negócios. Liderança em projetos nacionais e internacionais de processos de integração/reestruturação durante M&A, coordenando mais de 100 pessoas.

Mônica Pires da Silva declara que, não sofreu, nos últimos 5 anos: (i) qualquer condenação criminal que tenha inabilitado a prática de atividade profissional; (ii) qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas; ou (iii) qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que a tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Adicionalmente, a Sra. Mônica Pires da Silva declara que não é pessoa exposta politicamente conforme definido na regulamentação aplicável e que não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.

Mônica Pires da Silva é membro independente do Conselho de Administração da Companhia e declara que cumpre os requisitos para tal cargo e que não se enquadra em nenhuma situação que implique a perda de sua independência do conselheiro, nos termos do Regulamento do Novo Mercado e do Regimento Interno do Conselho de Administração, quais sejam: (i) não é acionista controladora direta ou indireta de nossa Companhia; (ii) não tem seu exercício de voto nas reuniões do Conselho de Administração de nossa Companhia vinculado por acordo de acionistas que tenha por objeto matérias relacionadas a nossa Companhia; (iii) não é cônjuge, companheira ou parente, em linha reta ou colateral, até o segundo grau, de nosso acionista controlador, de administrador de nossa Companhia ou de administrador de nosso acionista controlador; e (iv) não foi empregado ou diretor de nossa Companhia ou de nosso acionista controlador nos últimos três anos.

12.7/8 Composição dos comitês estatutários e dos comitês de auditoria, de risco, financeiro e de remuneração e percentual de participação dos membros dos Comitês

Nome	Tipo de comitê	Tipo de Auditoria	Cargo ocupado	Data de nascimento	Data de posse	Prazo do mandato
CPF ou Passaporte	Descrição outros comitês	Profissão	Descrição de outros cargos ocupados	Data da eleição	Número Mandatos Consecutivos	de Percentual participação reuniões de nas
Outros cargos e funções exercidas no emissor						
Carlos Antonio Vergara Camas	Comitê de Auditoria	Comitê de Auditoria Não Estatutário	Membro do Comitê de Auditoria	27/04/1949	17/07/2020	1 ano
000.583.368-00	N/A	Administrador de Empresas	N/A	17/07/2020	0	100%
N/A						
Henrique Hildebrand Garcia	Comitê de Auditoria	Comitê de Auditoria Não Estatutário	Membro do Comitê de Auditoria	17/08/1977	17/07/2020	1 ano
167.311.438-55	N/A	Advogado	N/A	17/07/2020	0	100%
N/A						
Mônica Pires da Silva	Comitê de Auditoria	Comitê de Auditoria Não Estatutário	Coordenadora do Comitê de Auditoria	14/07/1964	17/07/2020	1 ano
806.150.317-49	N/A	Contadora/Advogada	N/A	17/07/2020	0	100%
Conselheiro Independente						
Experiência profissional / Critérios de Independência						
Carlos Antonio Vergara Camas						
000.583.368-00						
Bacharel e Licenciado em Ciências Econômicas e Administrativas pela Universidad de Chile; Engenheiro Comercial e Contador Auditor pela Universidad de Chile. MBA em Derivativos e Riscos BM&F (atual B3); MBA Executivo em Finanças IBMEC; Pós-Graduação em Ciências Contábeis pela Universidade de São Paulo - USP. Possui um bom relacionamento no mercado financeiro com órgãos reguladores e associações						

de classe, Professor Convidado em diversas disciplinas de cursos de Pós Graduação. Possui uma carreira de mais de 30 anos como executivo em Instituições Financeiras no Brasil e empresas de Consultoria e Auditoria, como Banco Itaú, Banco Francês e Brasileiro, EY - Ernst & Young, PWC - PricewaterhouseCoopers, Dresdner Bank, Banco Santander, entre outros. Atua há anos em Conselhos Fiscais, Comitês de Auditoria e Comitês de Riscos de empresas com atuação em diversos setores da economia.

Carlos Antonio Vergara Camas declara que, não sofreu, nos últimos 5 anos: (i) qualquer condenação criminal que tenha inabilitado a prática de atividade profissional; (ii) qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas; ou (iii) qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Adicionalmente, o Sr. Carlos Antonio declara que não é pessoa exposta politicamente conforme definido na regulamentação aplicável e que não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.

Henrique Hildebrand Garcia

167.311.438-55

Advogado desde 2002. Graduado pela PUC/SP, MBA em Gestão da Sustentabilidade pela FGV e Mestrando em Direito Comercial pela PUC/SP. Foi Gerente Jurídico, Diretor Jurídico, Vice-Presidente Jurídico e de Governança, Diretor Administrativo e Secretário do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal do Grupo Saraiva de 2002 a 2020, onde liderou as iniciativas em sustentabilidade do Saraiva e também criou a área de Governança, Riscos e Compliance. Também foi membro do Conselho de Administração da Saraiva e Siciliano S.A. Foi sócio responsável pela área de societário e mercado de capitais do escritório Rolim, Viotti e Leite Campos Advogados e Professor Assistente nos cursos de Especialização Lato Sensu em Direito Empresarial da PUC-SP. É membro do Conselho Fiscal da Rádio e Televisão Bandeirantes S.A. Atualmente exerce o cargo de Gerente Jurídico da Companhia.

Henrique Hildebrand Garcia declara que, não sofreu, nos últimos 5 anos: (i) qualquer condenação criminal que tenha inabilitado a prática de atividade profissional; (ii) qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas; ou (iii) qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Adicionalmente, o Sr. Henrique declara que não é pessoa exposta politicamente conforme definido na regulamentação aplicável e que não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.

Mônica Pires da Silva

806.150.317-49

Profissional com 30 anos de experiência em liderar equipes multinacionais e multifuncionais em finanças, operação de negócios, fusões e aquisições, transformação de estratégia de negócios, recuperação e novas start-ups. Também possui experiência em liderar processos globais e transformação e projetos inovadores, iniciativas de serviços compartilhados, transformação de negócios. Experiência como Diretora de Finanças, Processos e Inovação. Iniciativas líderes de promover a conscientização e o empoderamento dos Diretores sobre os revolucionários processos/tecnologias de inovação. Pioneira no suporte de gerenciamento de infraestrutura Hackathons na IBM Brasil. Experiência de empreendedora - dona da Escola de Cursos Profissionais. Experiência de trabalho em ambientes de tecnologias revolucionárias. Sólida experiência em Finanças, incluindo responsabilidade pelo Planejamento Estratégico e Financeiro, Previsão, Controle Orçamentário, Coordenação de Capex, Preços, Relatórios Gerenciais, Balancete, Receitas e Despesas, Análise de Custos de Produtos/Serviços, Gerenciamento

de Impostos e Riscos. Experiência em relacionamento, estratégia e incentivos financeiros com Parceiros de negócios. Sólida experiência em Processos de Auditoria, Controles e Compliance, incluindo responsabilidade por Implementar a Sarbanes-Oxley na IBM Brasil. Sólida experiência em Estratégia e Operações Comerciais, incluindo responsabilidade por Reengenharia de Processos de Negócios, suporte operacional de vendas, liderança de projeto de equipe de gerenciamento, gerenciamento de riscos, contratação e compra. Experiência prática em gerenciamento de equipes, reestruturação e otimização de finanças, impostos departamentos de operações. Responsabilidade pelas análises de fusões e aquisições, análise de casos de negócios de serviços compartilhados e Reengenharia de Processos de Negócios. Liderança em projetos nacionais e internacionais de processos de integração/reestruturação durante M&A, coordenando mais de 100 pessoas.

Mônica Pires da Silva declara que, não sofreu, nos últimos 5 anos: (i) qualquer condenação criminal que tenha inabilitado a prática de atividade profissional; (ii) qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas; ou (iii) qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que a tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Adicionalmente, a Sra. Mônica Pires da Silva declara que não é pessoa exposta politicamente conforme definido na regulamentação aplicável e que não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.

ANEXO IV

(à Proposta da Administração para a Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. a ser realizada em 27 de abril de 2021, às 15h)

ITEM 13 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA

(conforme Instrução CVM 480/2009)

13.1 – Descrição da política ou prática de remuneração, inclusive da diretoria não estatutária

a. Objetivos da política ou prática de remuneração informando se a política de remuneração foi formalmente aprovada, órgão responsável por sua aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado:

Em Reunião do Conselho de Administração, datada de 17 de julho de 2020, foi aprovada a Política de Remuneração de Administradores da Companhia (“Política de Remuneração”).

A Política de Remuneração estabelece as diretrizes que deverão ser observadas quanto à remuneração dos membros do Conselho de Administração (“Conselho de Administração”), da Diretoria Estatutária (“Diretoria”) e dos Comitês de Assessoramento ao Conselho de Administração (“Comitês”) (em conjunto, os “Administradores”), bem como dos membros do Conselho Fiscal (quando instalado) (“Conselho Fiscal”) da Companhia.

A remuneração global dos membros do Conselho de Administração, dos Comitês, da Diretoria e do Conselho Fiscal (quando instalado) deverá ser fixada pela Assembleia Geral da Companhia (“Assembleia Geral”), sendo que, em relação ao Conselho Fiscal, a remuneração será fixada na Assembleia Geral que os eleger, respeitando os valores mínimos estabelecidos por lei e os limites da remuneração global fixada em Assembleia Geral.

A Política de Remuneração tem como objetivo atrair, incorporar, reter e proporcionar o desenvolvimento, na Companhia, de profissionais qualificados no mercado, cuja atuação pode ajudar a Companhia na consecução de seus objetivos sociais. As práticas de remuneração e as políticas de incentivo de curto e longo prazo estão apoiadas nos seguintes pilares: (a) estimular a expansão, o êxito e a consecução dos objetivos sociais da Companhia; (b) alinhar os interesses dos acionistas da Companhia aos de Administradores e empregados da Companhia e de suas controladas; e (c) possibilitar à Companhia ou sociedades controladas atrair e manter a elas vinculados administradores e empregados que sejam considerados executivos-chave.

Os Administradores e os membros do Conselho Fiscal (quando instalado) poderão ter componentes de remunerações, condições e benefícios diferentes, que serão estabelecidos de acordo com especificidades relacionadas ao tempo dedicado, conhecimento técnico, experiência, participação em comitês de assessoramento, dentre outras características.

O inteiro teor da Política de Remuneração poderá ser consultado no site de relações com investidores da Companhia (www.planoeflanori.com.br) ou no site da Comissão de Valores Mobiliários (www.cvm.gov.br), na categoria Política de Remuneração.

b. Composição da remuneração, indicando:

A remuneração global dos Administradores poderá ser constituída pelos seguintes componentes: (i) remuneração fixa; (ii) remuneração variável; (iii) benefícios; (iv) políticas de incentivo de curto

e longo prazo; e (v) outros que o Conselho de Administração venha a determinar, exceto pelos membros do Conselho Fiscal que, quando instalado, farão jus somente à remuneração fixa.

Além da remuneração prevista para os membros dos Comitês, aqueles que porventura também participem de outro órgão da Companhia poderão ter sua remuneração atribuída a um ou mais cargos que ocupem, respeitados os limites estabelecidos nas normas aplicáveis à Companhia.

i. descrição dos elementos da remuneração e os objetivos de cada um deles;

Segue abaixo a descrição dos elementos da remuneração e os objetivos de cada um deles segregados por órgão da administração:

Conselho de Administração

Composição da Remuneração	Descrição e Objetivos
Remuneração Fixa	A Remuneração Fixa tem como objetivo a compensação direta pelos serviços prestados, em linha com as práticas de mercado, e poderá ser revista anualmente, a critério do Conselho de Administração, de forma que seja adequada às práticas de mercado ou atualizada monetariamente.

Não são elementos da remuneração do Conselho de Administração (i) remuneração variável; (ii) benefícios diretos e indiretos; (iii) benefícios pós-emprego; (iii) benefícios motivados pela cessação do exercício do cargo; (iv) remuneração baseada em ações; ou (v) incentivos de longo prazo.

Diretoria

Composição da Remuneração	Descrição e Objetivos
Remuneração Fixa	A Remuneração Fixa tem como objetivo a compensação direta pelos serviços prestados, em linha com as práticas de mercado, e poderá ser revista anualmente, a critério do Conselho de Administração, de forma que seja adequada às práticas de mercado ou atualizada monetariamente.
Remuneração Variável	A Remuneração Variável tem como objetivo direcionar as ações da Diretoria ao cumprimento dos objetivos estratégicos de médio e longo prazo da Companhia, visando a atender aos interesses de seus investidores, de seus clientes e demais <i>stakeholders</i> da Companhia, sujeitando-se ao atingimento de metas individuais e coletivas.
Benefícios Diretos e Indiretos	Os benefícios têm por objetivo oferecer à Diretoria um pacote compatível com a prática de mercado. Os membros da Diretoria fazem jus aos benefícios de assistência médica e seguro de vida.

Não são elementos da remuneração da Diretoria a (i) benefícios pós-emprego; (ii) benefícios motivados pela cessação do exercício do cargo; (iii) remuneração baseada em ações; e (iv) incentivos de longo prazo.

Diretoria Não Estatutária

Na data deste Formulário de Referência, a Companhia não possui Diretoria Não Estatutária.

Conselho Fiscal

Na data deste Formulário de Referência, o Conselho Fiscal da Companhia não está instalado.

Comitês Estatutários

Na data deste Formulário de Referência, a Companhia não possui Comitês Estatutários instalados.

Comitês Não Estatutários – Comitê de Auditoria

Composição da Remuneração	Descrição e Objetivos
Remuneração Fixa	A Remuneração Fixa tem como objetivo a compensação direta pelos serviços prestados, em linha com as práticas de mercado, e poderá ser revista anualmente, a critério do Conselho de Administração, de forma que seja adequada às práticas de mercado ou atualizada monetariamente.

Não são elementos da remuneração dos membros dos Comitês (i) remuneração variável; (ii) benefícios diretos e indiretos; (iii) benefícios pós-emprego; (iii) benefícios motivados pela cessação do exercício do cargo; (iv) remuneração baseada em ações; e (v) incentivos de longo prazo.

ii. Em relação aos três últimos exercícios sociais, qual a proporção de cada elemento na remuneração total

Participação % de Cada Elemento na Remuneração Anual				
Diretoria Estatutária				
	Remuneração Fixa	Benefícios	Remuneração Variável	Outros - INSS ônus do empregador
2018	66,30%	21,44%	0,00%	12,26%
2019	68,62%	6,13%	11,52%	13,72%
2020	44,52%	1,73%	44,84%	8,91%

Participação % de Cada Elemento na Remuneração Anual				
Conselho de Administração				
	Remuneração Fixa	Benefícios	Remuneração Variável	Outros - INSS ônus do empregador
2018	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
2019	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
2020	83,41%	0,00%	0,00%	16,59%

Durantes os três últimos exercícios não havia Conselho Fiscal.

iii. metodologia de cálculo e de reajuste de cada um dos elementos da remuneração

Compete ao Conselho de Administração determinar a remuneração individual dos Administradores, respeitados os limites dos valores globais anuais fixados pela Assembleia Geral, além de respeitar a prática de mercado.

A remuneração dos membros do Conselho de Administração não deve ser baseada em participação em reuniões.

O Conselho de Administração pode vincular a remuneração dos Administradores a resultados, com metas relacionadas de forma clara e objetiva à geração de valor econômico para a Companhia no longo prazo.

A remuneração fixa dos Administradores e dos membros do Conselho Fiscal será baseada nas responsabilidades do cargo e experiências individuais.

A parcela variável estará vinculada ao desempenho da própria Companhia, dependendo dos resultados e do alcance de metas individuais.

iv.razões que justificam a composição da remuneração

A composição da remuneração é determinada pela Política de Remuneração, a qual tem como objetivo atrair, incorporar, reter e proporcionar o desenvolvimento, na Companhia, de profissionais qualificados no mercado, cuja atuação pode ajudar a Companhia na consecução de seus objetivos sociais. As práticas de remuneração e as políticas de incentivo de curto e longo prazo estão apoiadas nos seguintes pilares:

- (a) estimular a expansão, o êxito e a consecução dos objetivos sociais da Companhia;
- (b) alinhar os interesses dos acionistas da Companhia aos de Administradores e empregados da Companhia e de suas controladas; e
- (c) possibilitar à Companhia ou sociedades controladas atrair e manter a elas vinculados Administradores e empregados que sejam considerados executivos-chave.

v.a existência de membros não remunerados pelo emissor e a razão para esse fato

Na data deste Formulário de Referência, todos os membros efetivos do Conselho de Administração, da Diretoria e membros dos Comitês eram remunerados.

c. Principais indicadores de desempenho que são levados em consideração na determinação de cada elemento da remuneração:

Os montantes a serem atribuídos no âmbito da remuneração variável deverão resultar de processo de avaliação objetiva e subjetiva do Diretor Estatutário, sendo que a avaliação objetiva poderá resultar do cumprimento de metas anuais estabelecidas em contrato de gestão, enquanto a avaliação subjetiva será aquela realizada por superiores, pares e/ou subordinados conforme venha a ser determinado pelo Conselho de Administração.

A parcela variável da remuneração dos membros da Diretoria estará vinculada ao desempenho da própria Companhia e do alcance de metas individuais. Os principais indicadores utilizados para determinar a remuneração variável dos membros da Diretoria são:

1. Vendas Nominais (R\$) – líquida de distratos
2. Margem de Lucro (%)
3. Valor de Lançamentos de Empreendimentos Imobiliários (R\$)
4. Valor de Aquisição de Terrenos (R\$)

5. Variação de Custo de Obra (%)
6. Geração de Caixa (R\$)
7. Venda de Imóveis em Estoque (R\$)
8. Relação de Despesas Gerais e Administrativas sobre Vendas Nominais Líquidas de Distratos (%)

d. Como a remuneração é estruturada para refletir a evolução dos indicadores de desempenho:

A Remuneração Fixa poderá ser revista, anualmente, de forma que seja adequada às práticas de mercado ou atualizada monetariamente.

A Remuneração Variável estará vinculada ao desempenho da própria Companhia, dependendo dos resultados e do alcance de metas individuais.

e. Como a política ou prática de remuneração se alinha aos interesses de curto, médio e longo prazo da Companhia:

A Política de Remuneração contém mecanismos que permitem a definição de práticas alinhadas às condições de mercado, garantindo a atração e retenção de talentos que por sua vez trabalham para o atingimento de objetivos de curto prazo e de longo prazo. Os indicadores utilizados na remuneração variável dos membros da Diretoria são objetivos claros e definidos e tem efeitos nos resultados, tanto do exercício social base da remuneração, bem como dos exercícios futuros.

f. Existência de remuneração suportada por subsidiárias, controladas ou controladores diretos ou indiretos:

Não há remuneração suportada por subsidiárias, controladas ou controladores para o exercício de cargos na Companhia.

g. Existência de qualquer remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de determinado evento societário, tal como a alienação do controle societário da Companhia:

Não aplicável, uma vez que, na data deste Formulário de Referência, não havia qualquer remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de determinado evento societário, tal como a alienação do controle societário da Companhia.

h. Práticas e procedimentos adotados pelo conselho de administração para definir a remuneração individual do conselho de administração e da diretoria, indicando:

i. Os órgãos e comitês do emissor que participam do processo decisório, identificando de que forma participam;

Compete ao Conselho de Administração determinar a remuneração individual dos Administradores, respeitados os limites dos valores globais anuais fixados pela Assembleia Geral, utilizando-se de estudos elaborados pelo departamento de Recursos Humanos e/ou outras referências de mercado.

ii. Critérios e metodologia utilizada para a fixação da remuneração individual, indicando se há a utilização de estudos para a verificação das práticas de mercado, e, em caso positivo, os critérios de comparação e a abrangência desses estudos;

Os Administradores e os membros do Conselho Fiscal (quando instalado) poderão ter componentes de remuneração, condições e benefícios diferentes, que serão estabelecidos de acordo com especificidades relacionadas ao tempo dedicado, conhecimento técnico, experiência,

participação em comitês de assessoramento, dentre outras características, além de avaliações de condições de remuneração de mercado, incluindo empresas do setor e empresas de mesmo porte.

iii. Com que frequência e de que forma o conselho de administração avalia a adequação da política de remuneração do emissor.

A Política de Remuneração foi aprovada pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 17 de julho de 2020 entrando em vigor em tal data por prazo indeterminado.

A Política de Remuneração será revista anualmente e, a critério do Conselho de Administração, será ajustada de forma que seja adequada às práticas de mercado ou atualizada monetariamente.

13.2 – Remuneração total do conselho de administração, diretoria estatutária e conselho fiscal

Previsão para o Exercício Social Corrente	31/12/2021	Valor Total da Remuneração	12.886.875,38	
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	6,00	6,00	0,00	12,00
Nº de membros remunerados	2,00	6,00	0,00	8,00
Total da remuneração	691.200,00	12.195.675,38	0,00	12.886.875,38
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	576.000,00	5.656.579,17	0,00	6.232.579,17
Benefícios diretos e indiretos	0,00	148.323,10	0,00	148.323,10
Participações em Comitês	0,00	0,00	0,00	0,00

Outros	115.200,00	1,086.491,55	0,00	1.201.691,55
Descrição de outras remunerações fixas	Conforme orientação do OFÍCIO CIRCULAR/C VM/SEP/Nº01/2021 no item 13.2 o valor do INSS foi evidenciado de forma segregada.	Conforme orientação do OFÍCIO CIRCULAR/C VM/SEP/Nº01/2021 no item 13.2 o valor do INSS foi evidenciado de forma segregada.	Conforme orientação do OFÍCIO CIRCULAR/C VM/SEP/Nº01/2021 no item 13.2 o valor do INSS foi evidenciado de forma segregada.	
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação de resultados	0,00	5.304.281,56	0,00	5.304.281,56
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis	0,00	0,00	0,00	0,00
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações,	0,00	0,00	0,00	0,00
Observação	O número de membros foi apurado da forma especificada no Ofício-Circular CVM/SEP/Nº01/2021	O número de membros foi apurado da forma especificada no Ofício-Circular CVM/SEP/Nº01/2021	O número de membros foi apurado da forma especificada no Ofício-Circular CVM/SEP/Nº01/2021	

Exercício Social	31/12/2020		Valor Total da Remuneração	8.880.014,57
	Conselho Administração	de Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	5,00	5,50	0,00	10,50
Nº de membros remunerados	2,00	5,50	0,00	7,50
Total da remuneração	347.200,00	8.532.814,57	0,00	8.880.014,57
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	289.600,00	3.799.030,17	0,00	4.088.630,17
Benefícios diretos e indiretos	0,00	147.911,07	0,00	147.911,07
Participações em Comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	57.600,00	759.806,03	0,00	817.406,03

Descrição de outras remunerações fixas	Conforme orientação do OFÍCIO CIRCULAR/CEM/SEP/Nº01/2021 no item 13.2 o valor do INSS foi evidenciado de forma segregada.	Conforme orientação do OFÍCIO CIRCULAR/CEM/SEP/Nº01/2021 no item 13.2 o valor do INSS foi evidenciado de forma segregada.	Conforme orientação do OFÍCIO CIRCULAR/CEM/SEP/Nº01/2021 no item 13.2 o valor do INSS foi evidenciado de forma segregada.	
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação de resultados	0,00	3.826.067,30	0,00	3.826.067,30
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis	0,00	0,00	0,00	0,00
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessaçã do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações,	0,00	0,00	0,00	0,00
Observação	O número de membros foi apurado da forma especificada no Ofício Circular CVM/SEP/Nº02/2020	O número de membros foi apurado da forma especificada no Ofício Circular CVM/SEP/Nº02/2020	O número de membros foi apurado da forma especificada no Ofício Circular CVM/SEP/Nº02/2020	

Exercício Social	31/12/2019		Valor Total da Remuneração	1.961.605,68
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	4,00	4,50	0,00	8,50
Nº de membros remunerados	0,00	4,50	0,00	4,50
Total da remuneração	0,00	1.961.605,68	0,00	1.961.605,68
Remuneração fixa				
Salário ou pró-labore	0,00	1.346.125,45	0,00	1.346.125,45
Benefícios diretos e indiretos	0,00	120.261,94	0,00	120.261,94
Participações em Comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	269.225,09	0,00	269.225,09

Descrição de outras remunerações fixas		Conforme orientação do OFÍCIO CIRCULAR/CVM/SEP/Nº01/2021 no item 13.2 o valor do INSS foi evidenciado de forma segregada.		
Remuneração				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação de resultados	0,00	225.993,20	0,00	225.993,20
Participação	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis	0,00	0,00	0,00	0,00
Pós-	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessaçãodo cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações, incluindo	0,00	0,00	0,00	0,00
Observação	O número de membros foi apurado da forma especificada no Ofício-Circular CVM/SEP/Nº02/2020	O número de membros foi apurado da forma especificada no Ofício-Circular CVM/SEP/Nº02/2020	O número de membros foi apurado da forma especificada no Ofício-Circular CVM/SEP/Nº02/2020	

Exercício Social	31/12/2018	Valor Total da Remuneração	417.752,43	
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	4,00	2,25	0,00	6,25
Nº de membros remunerados	0,00	2,25	0,00	2,25
Total da remuneração	0,00	417.752,43	0,00	417.752,43
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	0,00	276.981,22	0,00	276.981,22
Benefícios diretos e indiretos	0,00	89.572,56	0,00	89.572,56
Participações em Comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	51.198,64	0,00	51.198,64

Descrição de outras remunerações fixas		Conforme orientação do OFÍCIO CIRCULAR/ CVM/SEP/Nº01/2021 no item 13.2 o valor do INSS foi evidenciado		
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações.	0,00	0,00	0,00	0,00
Observação	O número de membros foi apurado da forma especificada no Ofício-Circular CVM/SEP/Nº02/2020	O número de membros foi apurado da forma especificada no Ofício-Circular CVM/SEP/Nº02/2020	O número de membros foi apurado da forma especificada no Ofício-Circular CVM/SEP/Nº02/2020	

13.3 – Remuneração variável do conselho de administração, diretoria estatutária e conselho fiscal

Previsão para o exercício Social a se encerrar em 31 de dezembro de 2021				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	6,00	6,00	0,00	12,00
Nº de membros remunerados	0,00	6,00	0,00	6,00
Bônus				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas fossem atingidas	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Participação nos resultados				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	R\$ 0,00	R\$ 4.556.864,45	R\$ 0,00	R\$ 4.556.864,45
Valor máximo previsto no plano de remuneração	R\$ 0,00	R\$ 5.304.281,56	R\$ 0,00	R\$ 5.304.281,56
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas fossem atingidas	R\$ 0,00	R\$ 4.930.573,01	R\$ 0,00	R\$ 4.930.573,01

Dados do exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2020				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	5,00	5,50	0,00	10,50
Nº de membros remunerados	0,00	5,50	0,00	5,50
Bônus				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas fossem atingidas	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Participação nos resultados				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	R\$ 0,00	R\$ 3.878.405,06	R\$ 0,00	R\$ 3.878.405,06
Valor máximo previsto no plano de remuneração	R\$ 0,00	R\$ 4.352.521,34	R\$ 0,00	R\$ 4.352.521,34
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas fossem atingidas	R\$ 0,00	R\$ 4.115.463,20	R\$ 0,00	R\$ 4.115.463,20
Valor efetivamente reconhecido no resultado	R\$ 0,00	R\$ 3.826.067,30	R\$ 0,00	R\$ 3.826.067,30

Dados do exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2019

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	4,00	4,50	0,00	8,50
Nº de membros remunerados	0,00	4,50	0,00	4,50
Bônus				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas fossem atingidas	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Participação nos resultados				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	R\$ 0,00	R\$ 213.600,00	R\$ 0,00	R\$ 213.600,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	R\$ 0,00	R\$ 320.400,00	R\$ 0,00	R\$ 320.400,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas fossem atingidas	R\$ 0,00	R\$ 267.000,00	R\$ 0,00	R\$ 267.000,00
Valor efetivamente reconhecido no resultado	R\$ 0,00	R\$ 225.993,20	R\$ 0,00	R\$ 225.993,20

Dados do exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2018

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	4,00	2,25	0,00	6,25
Nº de membros remunerados	0,00	0,00	0,00	0,00
Bônus				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas fossem atingidas	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Participação nos resultados				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas fossem atingidas	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Valor efetivamente reconhecido no resultado	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00

13.4 – Plano de remuneração baseado em ações do conselho de administração e diretoria estatutária

Não aplicável, uma vez que na data deste Formulário de Referência não havia plano de remuneração baseado em ações.

13.5 – Remuneração baseada em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária

Não aplicável, uma vez que na data deste Formulário de Referência não havia plano de remuneração baseado em ações.

13.6 – Informações sobre as opções em aberto detidas pelo conselho de administração e pela diretoria estatutária

Não aplicável, uma vez que na data deste Formulário de Referência não havia plano de remuneração baseado em ações.

13.7 – Opções exercidas e ações entregues relativas à remuneração baseada em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária

Não aplicável, uma vez que na data deste Formulário de Referência não havia plano de remuneração baseado em ações.

13.8 – Informações necessárias para a compreensão dos dados divulgados nos itens 13.5 a 13.7 - Método de precificação do valor das ações e das opções

Não aplicável, uma vez que na data deste Formulário de Referência não havia plano de remuneração baseado em ações.

13.9 – Participações em ações, cotas e outros valores mobiliários conversíveis, detidas por Administradores e Conselheiros Fiscais - por órgão

SOCIEDADE	Número de Ações/Quotas em 31 de Dezembro de 2020					
	Conselho de Administração		Conselho de Administração		Conselho de Administração	
	Qtd Cotas	% Cotas	Qtd Cotas	% Cotas	Qtd Cotas	% Cotas
PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	63.735.567	31,20%	0	0	0	0
CYRELA BRASIL REALTY S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES	77.464	0,02%	0	0	0	0
PLANO AMAZONAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	3.120	31,20%	0	0	0	0
PLANO DANÚBIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	3.120	31,20%	0	0	0	0
PLANO MADEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	3.120	31,20%	0	0	0	0
PLANO XINGU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	3.120	31,20%	0	0	0	0
PLANO TOCANTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	3.120	31,20%	0	0	0	0
PLANO TIETÊ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	3.120	31,20%	0	0	0	0
PLANO ARAGUAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	3.120	31,20%	0	0	0	0
PLANO IGUAÇU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	3.120	31,20%	0	0	0	0
PLANO PARAÍBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	3.120	31,20%	0	0	0	0
PLANO SOLIMÕES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	3.120	31,20%	0	0	0	0
PLANO TIGRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	3.120	31,20%	0	0	0	0
PLANO IPIRANGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	3.120	31,20%	0	0	0	0
PLANO SENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	3.120	31,20%	0	0	0	0
PLANO SÃO FRANCISCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	3.120	31,20%	0	0	0	0
PLANO COLORADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	3.120	31,20%	0	0	0	0
PLANO COLUMBIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	3.120	31,20%	0	0	0	0
PLANO JORDÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	3.120	31,20%	0	0	0	0
PLANO NILO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	3.120	31,20%	0	0	0	0
PLANO PARANÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	3.120	31,20%	0	0	0	0
PLANO RENO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	3.120	31,20%	0	0	0	0
PLANO ARACATI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	3.120	31,20%	0	0	0	0
PLANO EUFRATES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	3.120	31,20%	0	0	0	0
PLANO PIRICABA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	3.120	31,20%	0	0	0	0
PLANO TAPAJÓS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	3.120	31,20%	0	0	0	0
PLANO TEJO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	3.120	31,20%	0	0	0	0
PLANO CABREUVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	3.120	31,20%	0	0	0	0
PLANO ANGELIM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	3.120	31,20%	0	0	0	0
PLANO CARVALHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	3.120	31,20%	0	0	0	0
PLANO PINHEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	3.120	31,20%	0	0	0	0
PLANO PEROBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	3.120	31,20%	0	0	0	0
LIVING BROTAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	3.182.472	31,20%	0	0	0	0
PLANO GUARITÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	3.120	31,20%	0	0	0	0
PLANO CAMBUÍ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	3.120	31,20%	0	0	0	0

PLANO COQUEIRO IMOBILIÁRIOS LTDA.	EMPREENDIMENTOS	3.120	31,20%	0	0	0	0
PLANO MAGNÓLIA IMOBILIÁRIOS LTDA.	EMPREENDIMENTOS	3.120	31,20%	0	0	0	0
PLANO LIMEIRA IMOBILIÁRIOS LTDA.	EMPREENDIMENTOS	3.120	31,20%	0	0	0	0
PLANO CAMBARÁ IMOBILIÁRIOS LTDA.	EMPREENDIMENTOS	3.120	31,20%	0	0	0	0
PLANO JACARANDÁ IMOBILIÁRIOS LTDA.	EMPREENDIMENTOS	1.563.309	31,20%	0	0	0	0
PLANO VIDEIRA IMOBILIÁRIOS LTDA.	EMPREENDIMENTOS	3.120	31,20%	0	0	0	0
PLANO LARANJEIRA IMOBILIÁRIOS LTDA.	EMPREENDIMENTOS	819.446	31,20%	0	0	0	0
PLANO & VENDAS CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA.		3.120	31,20%	0	0	0	0

13.10 – Informações sobre planos de previdência conferidos aos membros do conselho de administração e aos diretores estatutários

Não aplicável, uma vez que na data deste Formulário de Referência, a Companhia não possui planos de previdência aos membros do seu Conselho de Administração e Diretores Estatutários.

13.11 – Remuneração individual máxima, mínima e média do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal

Valores anuais

	Diretoria Estatutária			Conselho de Administração			Conselho Fiscal		
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Nº de membros	5,50	4,50	2,25	5,00	4,00	4,00	0,00	0,00	0,00
Nº de membros remunerados	5,50	4,50	2,25	2,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor da maior Remuneração (Reais)	2.572.578,47	667.179,63	107.030,85	173.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor da menor Remuneração (Reais)	609.081,59	64.236,66	51.020,55	173.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor médio da Remuneração (Reais)	1.551.420,83	435.912,37	185.667,75	173.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Observação O número de membros de cada órgão foi apurado da forma especificada no Ofício-Circular CVM/SEP/Nº02/2020. A maior remuneração da Diretoria foi percebida por membro que exerceu a função durante os 12 meses do exercício. O valor da menor remuneração anual individual da Diretoria foi apurado considerando as remunerações efetivamente reconhecidas no resultado do exercício. A remuneração média considera o total da remuneração anual percebida pelos membros da Diretoria dividido pelo número de membros remunerados informado no item 13.2 acima.

13.12 – Mecanismos de remuneração ou indenização para os administradores em caso de destituição do cargo ou de aposentadoria

Não aplicável, uma vez que, na data deste Formulário de Referência, a Companhia não firmou com os membros do Conselho de Administração e Diretores Estatutários quaisquer arranjos contratuais, apólices de seguros ou outros instrumentos que estructurem mecanismo de remuneração ou indenização em caso de destituição do cargo ou aposentadoria.

13.13 – Percentual na remuneração total devido por administradores e membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal que sejam partes relacionadas aos controladores

Exercício de 2020

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal
Número de membros	5,00	5,50	0,00
Número de membros – parte relacionada aos controladores	3,00	2,00	0,00
Valor da remuneração total do órgão no exercício	347.200,00	8.532.814,58	0,00
Valor da remuneração total atribuída a partes relacionadas ao controlador no órgão no exercício	0,00	5.133.329,76	0,00
% da remuneração total do órgão	0,00%	60,16%	0,00%

Exercício de 2019

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal
Número de membros	4,00	4,50	0,00
Número de membros – parte relacionada aos controladores	3,00	2,00	0,00
Valor da remuneração total do órgão no exercício	0,00	1.961.605,68	0,00
Valor da remuneração total atribuída a partes relacionadas ao controlador no órgão no exercício	0,00	141.965,76	0,00
% da remuneração total do órgão	0,00%	7,24%	0,00%

Exercício de 2018

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal
Número de membros	4,00	2,25	0,00
Número de membros – parte relacionada aos Controladores	3,00	2,00	0,00
Valor da remuneração total do órgão no exercício	0,00	417.752,43	0,00
Valor da remuneração total atribuída a partes relacionadas ao controlador no órgão no exercício	0,00	113.838,32	0,00
% da remuneração total do órgão	0,00%	27,25%	0,00%

13.14 – Remuneração de administradores e membros do conselho fiscal, agrupados por órgão, recebida por qualquer razão que não a função que ocupam

Exercício de 2020

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal
Número de membros	5,00	5,50	0,00
Número de membros remunerados por outras funções	0,00	2,83	0,00
Valor da remuneração total do órgão no exercício	0,00	8.532.814,58	0,00
Valor da remuneração atribuída a outras funções	0,00	4.428.520,25	0,00
Função exercida relacionada à remuneração atribuída		Serviços de Administração de Empreendimentos	

Exercício de 2019

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal
Número de membros	4,00	4,50	0,00
Número de membros remunerados por outras funções	0,00	2,25	0,00
Valor da remuneração total do órgão no exercício	0,00	1.961.605,68	0,00
Valor da remuneração atribuída a outras funções	0,00	5.539.610,34	0,00
Função exercida relacionada à remuneração atribuída		Serviços de Administração de Empreendimentos	

Exercício de 2018

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal
Número de membros	4,00	2,25	0,00
Número de membros remunerados por outras funções	0,00	2,00	0,00
Valor da remuneração total do órgão no exercício	0,00	417.752,43	0,00
Valor da remuneração atribuída a outras funções	0,00	5.068.292,63	0,00
Função exercida relacionada à remuneração atribuída		Serviços de Administração de Empreendimentos	

13.15 – Remuneração de administradores e membros do conselho fiscal reconhecida no resultado de controladores, diretos ou indiretos, de sociedades sob controle comum e de controladas da Companhia

Os administradores e membros do conselho fiscal da Companhia, nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018, não fizeram jus à remuneração reconhecidas no resultado de controladas da Companhia, seus controladores diretos e indiretos e sociedades sob controle comum, que os tenha sido atribuído em função ou não do exercício de cargo na Companhia.

13.16 – Outras informações relevantes

No item 13.2 deste Formulário de Referência foi informado o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria e do Conselho Fiscal. Para tanto, o cálculo do número de membros de cada órgão foi apurado nos termos do Ofício-Circular CVM/SEP/Nº02/2020, aferindo-se o número de membros em cada mês do exercício, somando o resultado de todos os meses e dividindo pelo número de meses do exercício, obtendo assim, uma média anual do nº de membros dos órgãos de administração.

Diretoria

Para 2021:

Meses	Nº de membros
Janeiro	6
Fevereiro	6
Março	6
Abril	6
Maio	6
Junho	6
Julho*	6
Agosto*	6
Setembro*	6
Outubro*	6
Novembro*	6
Dezembro*	6
Total	72
Média (Total/Nº de meses)	6,00

* Previsão

Em 2020:

Meses	Nº de membros
Janeiro	5
Fevereiro	5
Março	5
Abril	5
Maio	5
Junho	5
Julho	6
Agosto	6
Setembro	6
Outubro	6
Novembro	6
Dezembro	6
Total	66
Média (Total/Nº de meses)	5,50

Em 2019:

Meses	Nº de membros
Janeiro	5
Fevereiro	5
Março	5
Abril	4
Maio	4
Junho	4
Julho	4
Agosto	4
Setembro	4
Outubro	5
Novembro	5
Dezembro	5
Total	54
Média (Total/Nº de meses)	4,50

Para 2018:

Meses	Nº de membros
Janeiro	2
Fevereiro	2
Março	2
Abril	2
Maio	2
Junho	2
Julho	2
Agosto	2
Setembro	2
Outubro	2
Novembro	2
Dezembro	5
Total	27
Média (Total/Nº de meses)	2,25

Conselho de Administração

Para 2021:

Meses	Nº de membros
Janeiro	6
Fevereiro	6
Março	6
Abril	6
Maio	6
Junho	6
Julho*	6
Agosto*	6
Setembro*	6
Outubro*	6
Novembro*	6
Dezembro*	6
Total	72
Média (Total/Nº de meses)	6,00

* Previsão.

Em 2020:

Meses	Nº de membros
Janeiro	4
Fevereiro	4
Março	4
Abril	4
Maio	4
Junho	4
Julho	6
Agosto	6
Setembro	6
Outubro	6
Novembro	6
Dezembro	6
Total	60
Média (Total/Nº de meses)	5,00

Em 2019:

Meses	Nº de membros
Janeiro	4
Fevereiro	4
Março	4
Abril	4
Maio	4
Junho	4
Julho	4
Agosto	4
Setembro	4
Outubro	4
Novembro	4
Dezembro	4
Total	48
Média (Total/Nº de meses)	4,00

Para 2018:

Meses	Nº de membros
Janeiro	4
Fevereiro	4
Março	4
Abril	4
Maio	4
Junho	4
Julho	4
Agosto	4
Setembro	4
Outubro	4
Novembro	4
Dezembro	4
Total	48
Média (Total/Nº de meses)	4,00

Conselho Fiscal

Para 2021:

Meses	Nº de membros
Janeiro	0
Fevereiro	0
Março	0
Abril	0
Maio	0
Junho	0
Julho*	0
Agosto*	0
Setembro*	0
Outubro*	0
Novembro*	0
Dezembro*	0
Total	0
Média (Total/Nº de meses)	0,00

* Previsão

Em 2020:

Meses	Nº de membros
Janeiro	0
Fevereiro	0
Março	0
Abril	0
Maio	0
Junho	0
Julho	0
Agosto	0
Setembro	0
Outubro	0
Novembro	0
Dezembro	0
Total	0
Média (Total/Nº de meses)	0,00

Em 2019:

Meses	Nº de membros
Janeiro	0
Fevereiro	0
Março	0
Abril	0
Maio	0
Junho	0
Julho	0
Agosto	0
Setembro	0
Outubro	0
Novembro	0
Dezembro	0
Total	0
Média (Total/Nº de meses)	0,00

Para 2018:

Meses	Nº de membros
Janeiro	0
Fevereiro	0
Março	0
Abril	0
Maio	0
Junho	0
Julho	0
Agosto	0
Setembro	0
Outubro	0
Novembro	0
Dezembro	0
Total	0
Média (Total/Nº de meses)	0,00

ANEXO V

(à Proposta da Administração para a Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. a ser realizada em 27 de abril de 2021, às 15h)

ANEXO 13 DA INSTRUÇÃO CVM 481/2009

1. Fornecer cópia do plano proposto

A proposta do Plano consta do Anexo V.1 abaixo.

2. Informar as principais características do plano proposto, identificando:

a) Potenciais beneficiários

Administradores e empregados em posição de comando da Companhia e de suas controladas. O Comitê de Administração do Plano escolherá, em cada Programa de Opção de Compra de Ações (“Programa”), aqueles que farão jus à outorga das opções.

b) Número máximo de opções a serem outorgadas

O Comitê de administração do Plano escolherá, em cada Programa, o número de opções a serem outorgadas, até o limite máximo de 5% (cinco por cento) das ações de emissão da Companhia então existentes.

c) Número máximo de ações abrangidas pelo plano

Vide item imediatamente acima.

d) Condições de aquisição

As condições de aquisição serão definidas em cada Programa pelo Comitê de Administração do Plano, o número de ações que terão direito de adquirir com o exercício da opção, o preço de subscrição/compra, o índice de correção do preço desde a data de sua fixação até a data do exercício da opção e das parcelas até o efetivo pagamento, a forma de pagamento das ações, o prazo máximo para o exercício da opção, normas sobre transferência de opções e quaisquer restrições às ações recebidas pelo exercício da opção e disposições sobre penalidades. O Comitê poderá, a qualquer tempo, alterar o índice de correção e prorrogar (mas não antecipar) o prazo final para o exercício da opção do Programa em vigência. Todas essas disposições deverão constar dos contratos a serem firmados entre a Companhia e os beneficiários do Programa. Para fins do exercício da opção o titular deverá: (i) enviar à Companhia o termo de exercício de opção devidamente assinado, no qual constará a quantidade de ações a serem adquiridas, o preço do exercício da opção para aquela quantidade de ações e as condições de pagamento; e (ii) firmar o contrato de aquisição mediante exercício de opção de compra de ações.

e) Critérios pormenorizados para fixação do preço de exercício

O preço básico das ações a serem adquiridas pelos integrantes do Plano em decorrência do exercício da opção será fixado pelo Comitê de Administração do Plano, caso a caso, respeitados os parâmetros legais, na data da outorga da opção, obedecidos os seguintes princípios: (i) o preço será fixado em moeda corrente do País, a partir da cotação média ponderada das operações com ações da Companhia praticadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão nos 60 (sessenta) pregões anteriores à outorga da opção; (ii) o valor obtido nos termos da alínea anterior será, a critério do

Comitê em cada caso, aumentado ou reduzido de até 30% (trinta por cento); (iii) sobre o valor que resultar da aplicação das alíneas anteriores poderá incidir, a critério do Comitê, correção monetária calculada com base no IPCA, ou em caso de extinção do mesmo, outro índice que vier a substituí-lo, pelo período entre a data da outorga da opção e a data do efetivo pagamento das Ações; (iv) os valores das distribuições de dividendos e/ou juros sobre capital próprio que venham a ser eventualmente deliberados pela Companhia entre a data de outorga das opções e o efetivo exercício das mesmas serão subtraídos do preço de exercício até então corrigido, se o caso, na mesma data em que ocorrerem tais deliberações, passando o eventual índice de correção monetária mencionado no item anterior, a partir desse momento, a incidir sobre o preço de exercício assim ajustado. O preço básico das ações a serem adquiridas pelos integrantes do Plano no primeiro Programa a ser aprovado pelo Comitê de Administração do Plano mencionado será, excepcionalmente, equivalente ao preço da oferta primária das ações de emissão da Companhia realizada em 17 de setembro de 2020, com um desconto de 25% (vinte e cinco por cento).

3. Justificar o plano proposto, explicando:

a) Os principais objetivos do plano

Estimular a expansão, o êxito e os objetivos sociais da Companhia e os interesses de seus acionistas, permitindo aos administradores e empregados em posição de comando da Companhia e de suas controladas que possam adquirir ações da Companhia, nos termos, nas condições, e no modo previstos no Plano, desta forma incentivando o alinhamento de interesses entre administradores, empregados e a Companhia.

b) A forma como o plano contribui para esses objetivos

Possibilitar à Companhia obter e manter os serviços de administradores e empregados em posição de comando na mesma e em suas controladas, oferecendo a tais administradores e empregados, como vantagem adicional, tornarem-se acionistas da Companhia, nos termos, nas condições, e no modo previstos no Plano, com o consequente alinhamento de interesses de tais administradores e empregados aos interesses dos acionistas.

c) Como o plano se insere na política de remuneração da companhia

A remuneração da Companhia é formada por três elementos (i) remuneração fixa; (ii) remuneração variável; e (iii) remuneração baseada em ações. O Plano é, portanto, uma ferramenta adotada para alinhar, a longo prazo, os interesses dos executivos estratégicos e colaboradores chave com os interesses da Companhia e dos seus acionistas na criação de valor e administração dos riscos do negócio de forma sustentável e perene.

d) Como o plano alinha os interesses dos beneficiários e da companhia a curto, médio e longo prazo

O Plano alinha os interesses de administradores e empregados aos interesses da Companhia e dos acionistas, por meio da concessão de opções de compra de ações da Companhia. Por meio do Plano, busca-se estimular a permanência dos nossos executivos e colaboradores chave, visando ganhos pelo comprometimento com os resultados de longo prazo, alinhados ao desempenho de curto prazo. Ademais, o Plano visa possibilitar à Companhia obter e manter os serviços de executivos e colaboradores de alto performance, oferecendo a eles, como vantagem adicional, se tornarem acionistas da Companhia, nos termos e condições previstos no Plano.

4. Estimar as despesas da companhia decorrentes do plano, conforme as regras contábeis que tratam desse assunto

Não há previsão de despesas decorrentes do Plano no ano corrente, tendo em vista que até a data de divulgação da presente Proposta não havia qualquer Programa aprovado.

* * * * *

ANEXO V.1

(à Proposta da Administração para a Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. a ser realizada em 27 de abril de 2021, às 15h)

PROPOSTA DE PLANO DE OUTORGA DE OPÇÃO DE COMPRA DE AÇÕES

1. Objetivos do Plano

1.1 Os objetivos do Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações (“Plano”) da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“Plano & Plano” ou “Companhia”) são os seguintes:

- a) Estimular a expansão, o êxito e os objetivos sociais da Companhia e os interesses de seus acionistas, permitindo aos administradores e empregados em posição de comando da Companhia e de suas controladas para que possam adquirir ações da Companhia, nos termos, nas condições, e no modo previstos neste Plano, desta forma incentivando a integração desses administradores e empregados na Companhia.
- b) Possibilitar à Companhia obter e manter os serviços de administradores e empregados em posição de comando na mesma e em suas controladas, oferecendo a tais administradores e empregados, como vantagem adicional, tornarem-se acionistas da Companhia, nos termos, nas condições, e no modo previstos no Plano, com consequente alinhamento de interesses de tais administradores e empregados aos interesses dos acionistas.

2. Administração do Plano

2.1 Este Plano será administrado por um Comitê de 03 (três) membros, designados pelo Conselho de Administração da Companhia.

2.2 O Comitê terá amplos poderes, obedecidos os termos e as condições básicas do Plano e as diretrizes do Conselho de Administração, para a sua organização, tomando todas as medidas necessárias e adequadas para sua administração. O Comitê terá poderes, entre outros, para estabelecer as normas apropriadas a respeito da concessão de opções a cada ano.

2.3 O Comitê poderá estabelecer normas relativas à indisponibilidade das ações, bem como direito de preferência da Companhia para recompra das ações, preço e condições de recompra das ações, assim como, sobre aquelas que venham a ser adquiridas em virtude de bonificação ou desdobramento, desde que originadas do Plano.

2.4 No exercício de sua competência, o Comitê estará sujeito aos limites estabelecidos em lei e no Plano, ficando claro que o Comitê pode tratar de maneira diferenciada participantes que se encontrem em situação similar, não estando obrigado, por qualquer regra de isonomia ou analogia, a estender a outros participantes qualquer condição ou deliberação que entenda aplicável apenas a um ou mais participantes determinados.

2.5 As deliberações do Comitê têm força vinculante para a Companhia relativamente a todas as matérias relacionadas ao Plano, inclusive, e sem limitação, a toda e qualquer opção outorgada nos termos deste Plano.

3. Definição dos Programas

- 3.1 O Comitê poderá, periodicamente, criar Programas de Opção de Compra de Ações (“Programa”), onde serão definidas as pessoas às quais serão concedidas as opções de compra, o número de ações que terão direito de adquirir com o exercício da opção, o preço de subscrição/compra, o índice de correção do preço desde a data de sua fixação até a data do exercício da opção e das parcelas até o efetivo pagamento, a forma de pagamento das ações, o prazo máximo para o exercício da opção, normas sobre transferência de opções e quaisquer restrições às ações recebidas pelo exercício da opção e disposições sobre penalidades. O Comitê poderá, a qualquer tempo, alterar o índice de correção e prorrogar (mas não antecipar) o prazo final para o exercício da opção do Programa em vigência. Todas essas disposições deverão constar dos contratos a serem firmados entre a Companhia e os beneficiários do Programa.

4. Administradores e Empregados Elegíveis

- 4.1 Os administradores e empregados em posição de comando da Companhia e de suas controladas estão habilitados a participar do Plano. O Comitê escolherá, para cada Programa, aqueles que farão jus à outorga das opções.

5. Ações Incluídas no Plano

- 5.1 As opções de aquisição de ações a serem oferecidas, nos termos do Plano (“Ações”), representarão, nos programas de opção de compra de ações a serem aprovados a partir do presente Plano, o máximo de 5% (cinco por cento) das ações de emissão da Companhia então existentes. Uma vez exercida a opção pelos interessados, poderão ser oferecidas opções de compra de Ações existentes em Tesouraria, ou Ações que serão objeto de emissão através de aumento do capital social da Companhia. Os acionistas, nos termos do que dispõe o art. 171, § 3º, da Lei 6.404/76, não terão preferência no recebimento ou exercício da opção de compra de Ações relacionada ao Plano.
- 5.2 As Ações adquiridas em razão do exercício da opção manterão todos os direitos pertinentes à sua espécie e classe, inclusive no que se refere à percepção de dividendos, ou, conforme dispuser o Comitê em cada caso, sendo vedada a constituição de qualquer ônus ou gravame sobre elas.

6. Ações Incluídas no Plano

- 6.1 O preço básico das Ações a serem adquiridas pelos integrantes do Plano em decorrência do exercício da opção será fixado pelo Comitê, caso a caso, respeitados os parâmetros legais, na data da outorga da opção, obedecidos os seguintes princípios:
- a) o preço será fixado em moeda corrente do País, a partir da cotação média ponderada das operações com ações da Companhia praticadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3”) nos 60 (sessenta) pregões anteriores à outorga da opção;
 - b) o valor obtido nos termos da alínea anterior será, a critério do Comitê em cada caso, aumentado ou reduzido de até 30% (trinta por cento);
 - c) sobre o valor que resultar da aplicação das alíneas anteriores poderá incidir, a critério do Comitê, correção monetária calculada com base no IPCA, ou em caso de extinção do mesmo, outro índice que vier a substituí-lo, pelo período entre a data da outorga da opção e a data do efetivo pagamento das Ações;

- d) os valores das distribuições de dividendos e/ou juros sobre capital próprio que venham a ser eventualmente deliberados pela Companhia entre a data de outorga das Opções e o efetivo exercício das mesmas serão subtraídos do preço de exercício até então corrigido, se o caso, na mesma data em que ocorrerem tais deliberações, passando o eventual índice de correção monetária mencionado no item anterior, a partir desse momento, a incidir sobre o preço de exercício assim ajustado.
- 6.2 O preço básico das Ações a serem adquiridas pelos integrantes do Plano no primeiro Programa a ser aprovado pelo Comitê de administração do Plano mencionado no item 2.1 acima será, excepcionalmente, equivalente ao preço da oferta primária das ações de emissão da Companhia realizada em 17 de setembro de 2020, com um desconto de 25% (vinte e cinco por cento).
- 6.3 O preço das Ações, cujas opções foram exercidas, será pago pelos titulares da opção em até 30 (trinta) dias, contados a partir da data de exercício da opção.

7. Exercício da Opção

- 7.1 Para fins do exercício da opção o titular deverá: (i) enviar à Companhia o Termo de Exercício de Opção devidamente assinado, no qual constará a quantidade de Ações a serem adquiridas, o preço do exercício da opção para aquela quantidade de Ações e as condições de pagamento; (ii) firmar o Contrato de Aquisição Mediante Exercício de Opção de Compra de Ações (“Contrato”).
- 7.2 O prazo para o exercício da opção será fixado em cada Programa. A data de início para a contagem do prazo para exercício da opção será a da assinatura do Termo de Adesão pelo beneficiário, ou do preenchimento de qualquer condição suspensiva de sua eficácia que o Comitê vier a estabelecer.

8. Permanência no Emprego ou no Cargo

- 8.1 Nenhuma disposição do Plano conferirá a qualquer titular de opção direitos com respeito à permanência como empregado da Companhia, ou interferirá de qualquer modo no direito da Companhia, sujeito às condições legais e do contrato de trabalho, de rescindir a qualquer tempo o contrato de trabalho.
- 8.2 Nenhuma disposição do Plano conferirá ainda a qualquer titular de opção direitos com respeito a sua permanência até o término do seu mandato como administrador, ou interferirá de qualquer modo no direito da Companhia em destituí-lo, nem assegurará o direito à sua reeleição para o cargo.

9. Término da Relação de Emprego ou Fim do Mandato do Adquirente

- 9.1 Se qualquer titular de opção vier a ser desligado da Companhia em virtude de rescisão de contrato de trabalho, aposentadoria, destituição, substituição ou não reeleição para cargo administrativo, a opção outorgada extinguir-se-á na data do respectivo desligamento.
- 9.2 Para fins do disposto neste item 9, desligamento significa qualquer ato ou fato que, justificado ou não, ponha fim à relação jurídica do titular da opção com a Companhia que o qualificou como tal para a outorga da opção, inclusive, mas não limitado, às hipóteses de destituição, substituição ou não reeleição de administrador, rescisão de contrato de trabalho ou aposentadoria de empregado.

10. Morte ou Invalidez Permanente do Titular da Opção

- 10.1 Na hipótese de falecimento do titular da opção, esta se estenderá aos herdeiros ou sucessores do titular da opção, por sucessão legal ou por disposição testamentária, os quais poderão exercer, em até 6 (seis) meses contados da data de falecimento, a totalidade das opções em aberto, para pagamento nas condições previstas no Programa. Nessa hipótese, as Ações remanescentes poderão ser vendidas livre e imediatamente pelos herdeiros do titular da opção.
- 10.2 Na hipótese de invalidez permanente do titular da opção, poderá o titular exercer, em até 6 (seis) meses contados da data de declaração da invalidez permanente, a totalidade das opções em aberto, para pagamento nas condições previstas no Programa. Nessa hipótese, as Ações remanescentes poderão ser vendidas livre e imediatamente pelo titular da opção.

11. Direitos do Titular da Opção

- 11.1 Nenhum titular da opção concedida pelo Plano terá qualquer dos direitos e privilégios de acionista da Companhia, exceto aqueles a que se refere o item 12 infra, com respeito a qualquer parcela do capital, em decorrência da assinatura do Termo de Exercício de Opção. Nenhuma Ação será entregue ao titular em decorrência do exercício da opção a não ser que todas as exigências legais e regulamentares, inclusive as previstas neste Plano, tenham sido integralmente cumpridas.

12. Ajustamentos

- 12.1 Se as ações existentes da Companhia forem aumentadas, diminuídas ou trocadas por formas diferentes de ações como resultado de dividendo em ações, ou qualquer forma de recapitalização ou por desdobramento ou agrupamento, serão então feitos ajustamentos apropriados no número das Ações para os quais as opções tenham sido concedidas. Ajustamentos correspondentes, modificando o número de Ações relativamente a opções concedidas, mas não exercidas, também serão feitos.
- 12.2 Quaisquer ajustamentos nas opções serão feitos sem mudança no valor de compra do total aplicável à parcela não exercida da opção, mas com ajustamento correspondente ao preço por Ação abrangida pela opção.
- 12.3 Por ocasião de incorporação, fusão, cisão ou reorganização da Companhia, na qual a Plano & Plano não for a sociedade remanescente, as opções se extinguirão, hipótese em que o Conselho de Administração da Companhia deverá aprovar, previamente à conclusão da respectiva transação, uma compensação proporcional aos beneficiários dos Programas cujas opções ainda não tenham sido exercidas.
- 12.4 Os eventuais ajustamentos previstos no presente item 12 serão feitos pelo Comitê, ao qual caberá a decisão final sobre quais ajustamentos deverão ser feitos. Nenhuma fração de Ações será vendida ou emitida segundo o Plano ou qualquer desses ajustamentos.

13. Data de Vigência e Término do Plano

- 13.1 O Plano entrará em vigor conforme aprovado em Assembleia Geral da Companhia e poderá ser extinto, a qualquer tempo, por decisão da Assembleia Geral. O término de vigência do Plano não afetará a eficácia das opções ainda em vigor outorgadas com base nele.

14. Disposições Complementares

- 14.1 Cada beneficiário do Plano deverá aderir expressamente, mediante declaração escrita, aos termos do mesmo, sem qualquer ressalva.
- 14.2 O Comitê, no interesse da Companhia e de seus acionistas, poderá rever as condições deste Plano, desde que não altere os respectivos princípios básicos aprovados pela Assembleia Geral da Companhia.
- 14.3 Poderá ainda o Comitê estabelecer um tratamento particular para casos excepcionais, durante a vigência de cada Programa, desde que não sejam afetados os direitos já concedidos aos beneficiários nem os princípios básicos do Plano. Tal disciplina excepcional não constituirá precedente invocável por outros beneficiários.
- 14.4 Qualquer alteração legal significativa no tocante à regulamentação das sociedades anônimas e/ou aos efeitos fiscais de um plano de opções de compra poderá levar à revisão integral do Plano.
- 14.5 Os casos omissos serão regulados pelo Comitê, desde que respeitados os princípios básicos do Plano, ouvido, se o entender conveniente, o Conselho de Administração da Companhia.

* * * * *

ANEXO VI

(à Proposta da Administração para a Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. a ser realizada em 27 de abril de 2021, às 15h)

EDITAL DE CONVOCAÇÃO

PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

CNPJ nº 24.230.275/0001-80

NIRE 35300555830

Companhia Aberta

EDITAL DE CONVOCAÇÃO

ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA

Convocamos os senhores acionistas a comparecer à Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária que se realizará no dia 27 de abril de 2021, às 15h, por meio **exclusivamente digital** (“**AGOE/2021**”), para deliberarem sobre a seguinte Ordem do Dia: em **Assembleia Geral Ordinária**: (i) tomar as contas dos Administradores da Companhia, examinar, discutir e votar as demonstrações financeiras e o relatório da administração, acompanhado do parecer dos auditores independentes, relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020; (ii) aprovar a proposta de Orçamento de Capital para o exercício social de 2021; (iii) aprovar a destinação do resultado do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020; (iv) aprovar o pagamento da participação dos Administradores no lucro do exercício social findo em 31 de dezembro de 2020; (v) eleger os membros do Conselho de Administração, respeitada a seguinte sequência (v.1) eleição em separado do membro do Conselho de Administração prevista no artigo 141, parágrafos 4º e 5º, da Lei nº 6.404/1976, caso tal modalidade de eleição venha a ser solicitada pelos acionistas que possuem tal prerrogativa; (v.2) fixação do número de membros que comporá o Conselho de Administração, respeitados os limites previstos na legislação em vigor e no Estatuto Social da Companhia; e (v.3) eleição dos demais membros do Conselho de Administração; (vi) fixar a remuneração global anual dos Administradores da Companhia para o exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2021; e, em **Assembleia Geral Extraordinária**: (vii) aprovar o Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações da Companhia.

Em atenção à Instrução CVM nº 165/1991, informamos que o percentual mínimo de participação no capital votante necessário à requisição da adoção do voto múltiplo é de 5% (cinco por cento).

Os documentos e informações relativos às matérias a serem discutidas na AGOE/2021, ora convocada, encontram-se à disposição dos acionistas na sede da Companhia, bem como nos websites da Comissão de Valores Mobiliários (www.cvm.gov.br), da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (www.b3.com.br) e da Companhia (www.planoepiani.com.br), em conformidade com as disposições da Lei nº 6.404/1976 e da Instrução CVM nº 481/2009, conforme alterada e em vigor (“**ICVM 481/2009**”).

Em razão das medidas restritivas impostas pelas autoridades competentes durante a pandemia do COVID-19 (coronavírus), e conforme autorizado pelo parágrafo 1º do artigo 121 da Lei nº 6.404/1976, conforme alterada, a AGOE/2021 será realizada de modo exclusivamente digital, podendo os Srs. Acionistas participar e votar por meio do sistema eletrônico a ser disponibilizado pela Companhia, por si, por seus representantes legais ou procuradores, desde que comprovada a titularidade das ações. A Companhia, nos termos da ICVM 481/2009, adotará a sistemática do Boletim de Voto a Distância. As orientações e procedimentos aplicáveis às regras para participação por sistema eletrônico, bem como as demais instruções relativas à Assembleia estão

detalhadas na Proposta da Administração que se encontra disponível na sede social da Companhia, no seu site de relações com investidores (www.planoeconomi.com.br), bem como no site da Comissão de Valores Mobiliários (www.cvm.gov.br).

São Paulo, 25 de março de 2021.

RODRIGO UCHOA LUNA
Presidente do Conselho de Administração

ANEXO VII

(à Proposta da Administração para a Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. a ser realizada em 27 de abril de 2021, às 15h)

BOLETIM DE VOTO À DISTÂNCIA

BOLETIM DE VOTO A DISTÂNCIA

AGO DE 27 DE ABRIL DE 2021

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“Companhia”)

Nome do Acionista:
CNPJ ou CPF do Acionista:
Orientações de Preenchimento: Caso opte por exercer o seu direito de voto a distância, nos termos Instrução CVM 481/2009, conforme alterada (“ <u>ICVM 481</u> ”), o acionista deverá preencher o presente Boletim de Voto a Distância (“ <u>BVD</u> ”), que somente será considerado válido e os votos aqui proferidos contabilizados no quórum da Assembleia Geral Ordinária (“ <u>AGO</u> ”) da Companhia, se observadas as seguintes instruções: (i) todos os campos devem estar preenchidos corretamente. Caso algum campo não esteja preenchido ou esteja rasurado, este será desconsiderado; (ii) todas as páginas devem estar rubricadas; e (iii) a última página deverá estar assinada pelo acionista votante ou por seus representantes, no caso de pessoa jurídica. O não preenchimento correto de algum campo de votação não anula o BVD, mas apenas o item a que se refere. O voto só será computado em relação aos campos de votação preenchidos corretamente.
Orientações de entrega, indicando a faculdade de enviar diretamente à Companhia ou enviar instruções de preenchimento ao escriturador ou ao custodiante: Para que este BVD seja considerado entregue e consequentemente computado, o BVD e demais documentos necessários conforme mencionado abaixo, a Companhia deverá recebe-los até 7 dias antes da AGO, ou seja, até 20.04.2021 (inclusive), para tanto, deve o acionista que optar pelo voto à distância enviar o BVD e tais documentos adotando uma das seguintes alternativas: 1) Envio ao Escriturador: o acionista deverá transmitir a instrução de preenchimento deste BVD ao agente escriturador das ações de emissão da Companhia (Itaú Corretora de Valores S.A.), caso as ações não estejam depositadas em depositário central, observados os prazos e procedimentos estabelecidos e os documentos exigidos pelo agente escriturador e na regulamentação aplicável. 2) Envio ao custodiante: o acionista deverá transmitir a instrução de preenchimento deste BVD ao custodiante de suas ações, observados os prazos procedimentos estabelecidos e os documentos exigidos pelo respectivo custodiante e na regulamentação aplicável. 3) Envio diretamente à Companhia: o acionista que optar por exercer seu direito de voto à distância diretamente à Companhia deverá encaminhar a ela o seguintes documentos - (i) para pessoas físicas: cópia de documento de identificação com foto (RG, CNH, RNE, passaporte ou carteira de classe profissional oficialmente reconhecidas); (ii) para pessoas jurídicas: cópia do contrato ou estatuto social, conforme o caso, dos documentos societários que comprovem a representação legal do acionista e/ou os poderes de assinatura daqueles que assinaram o BVD,

bem como cópia de documento de identificação com foto deste representantes (RG, CNH, RNE, passaporte ou carteiras de classe profissional oficialmente reconhecidas), e (iii) para fundos de investimento: regulamento consolidado, estatuto social ou contrato social, conforme aplicável, do seu administrador ou gestor, documentos societários que comprovem poderes para sua representação, bem como cópia de documento de identificação com foto de seu representante (RG, CNH, RNE passaporte ou carteiras de classe profissional oficialmente reconhecidas). O BVD e demais documentos serão recebidos somente até o dia 20 de abril de 2021 (inclusive).

Endereço postal e eletrônico para envio do BVD, caso o acionista deseje entregar o documento diretamente à Companhia:

O acionista poderá enviar cópia digitalizada do BVD e dos documentos pertinentes via e-mail para ri@planoeflano.com.br. O BVD será recebido somente até o dia 20 de abril de 2021 (inclusive).

Indicação da instituição contratada pela Companhia para prestar o serviço de escrituração de valores mobiliários, com nome, endereço físico e eletrônico, telefone e pessoa para contato:

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar Itaim Bibi, São Paulo, SP CEP 04538-132 Tel: +55 11 3003-9285 (capitais e regiões metropolitanas) Tel: 0800 7209285 (demais localidades) E-mail: atendimentoescrituracao@itau-unibanco.com.br

Ressalte-se que os dados acima foram inseridos apenas para que o acionista possua um canal para esclarecer eventuais dúvidas relativas ao envio do BVD ao agente escriturador, sendo apenas considerados válidos os BVDs que forem apresentados ao escriturador nos prazos e conforme procedimentos estabelecidos e os documentos exigidos pelo agente escriturador e na regulamentação aplicável.

Deliberações / Questões relacionadas à AGO:

Deliberação Simples

1. Tomar as contas dos Administradores da Companhia, examinar, discutir e votar as demonstrações financeiras e o relatório da administração, acompanhado do parecer dos auditores independentes, relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020:

☐ Aprovar ☐ Rejeitar ☐ Abster-se

Deliberação Simples

2. Aprovar a proposta de Orçamento de Capital para o exercício social de 2021:

☐ Aprovar ☐ Rejeitar ☐ Abster-se

Deliberação Simples

3. Aprovar a destinação do resultado do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020:

☐ Aprovar ☐ Rejeitar ☐ Abster-se

Deliberação Simples

4. Aprovar o pagamento da participação dos Administradores no lucro do exercício social findo em 31 de dezembro de 2020:

☐ Aprovar ☐ Rejeitar ☐ Abster-se

Deliberação Simples

6. Deseja solicitar a eleição em separado de membro do Conselho de Administração, nos termos do Artigo 141, §§ 4º e 5º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (“Lei das S.A.”)?

[O acionista somente pode preencher este campo caso seja titular ininterruptamente das ações com as quais vota durante os 3 meses imediatamente anteriores à realização da Assembleia Geral]

[Caso o acionista opte por “não” ou “abster-se”, suas ações não serão computadas para fins de requerimento da eleição em separado de membro do conselho de administração]:

☐ Sim ☐ Não ☐ Abster-se

Deliberação Simples

7. Deliberar que o Conselho de Administração será composto por: (i) 6 (seis) membros; ou (ii) 7 (sete) membros, caso tenha sido adotado o procedimento de eleição em separado, nos termos do Artigo 141, §§ 4º e 5º da Lei das S.A.:

☐ Aprovar ☐ Rejeitar ☐ Abster-se

Deliberação Simples

8. Deseja requerer a adoção do processo de voto múltiplo para eleição do Conselho de Administração, nos termos do art. 141 da Lei nº 6.404, de 1976?

☐ Aprovar ☐ Rejeitar ☐ Abster-se

Eleição dos Membros do Conselho de Administração – número de vagas a serem preenchidas: 6 (seis)

9. Indicação de candidatos ao conselho de administração (o acionista poderá indicar tantos candidatos quanto for o número de vagas a serem preenchidas na eleição geral. Os votos indicados neste campo serão desconsiderados caso o acionista detentor de ações com direito a voto também preencha os campos presentes na eleição em separado de membro do conselho de administração e a eleição em separado de que tratam esses campos ocorra

Efraim Schmucl Horn

☐ Aprovar ☐ Rejeitar ☐ Abster-se

Luis Henrique Cals de Beauclair Guimarães

☐ Aprovar ☐ Rejeitar ☐ Abster-se

Miguel Maia Mickelberg

☐ **Aprovar** ☐ **Rejeitar** ☐ **Abster-se**

Mônica Pires da Silva

☐ **Aprovar** ☐ **Rejeitar** ☐ **Abster-se**

Rodrigo Fairbanks von Uhlendorff

☐ **Aprovar** ☐ **Rejeitar** ☐ **Abster-se**

Rodrigo Uchoa Luna

☐ **Aprovar** ☐ **Rejeitar** ☐ **Abster-se**

10. Em caso de adoção de voto múltiplo os votos correspondentes às suas ações devem ser distribuídos em percentuais igualitários pelos membros da chapa escolhida?

[Caso o acionista opte por “abster-se” e a eleição ocorra pelo processo de voto múltiplo, seu voto deve ser computado como abstenção na respectiva deliberação da assembleia.]

☐ **Aprovar** ☐ **Rejeitar** ☐ **Abster-se**

11. Visualização de todos os candidatos que compõem a chapa para indicação da % (porcentagem) dos votos a ser atribuída:

Efraim Schmucl Horn ☐ %

Luis Henrique Cals de Beauclair Guimarães (Independente) ☐ %

Miguel Maia Mickelberg ☐ %

Mônica Pires da Silva (Independente) ☐ %

Rodrigo Fairbanks von Uhlendorff ☐ %

Rodrigo Uchoa Luna ☐ %

Deliberação Simples

12. Fixar a remuneração global anual dos Administradores da Companhia para o exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2021, conforme Proposta da Administração:

☐ **Aprovar** ☐ **Rejeitar** ☐ **Abster-se**

Deliberação Simples

15. Deseja solicitar a instalação do Conselho Fiscal da Companhia, nos termos do art. 161 da Lei nº 6.404, de 1976?

☐ **Sim** ☐ **Não** ☐ **Abster-se**

BOLETIM DE VOTO A DISTÂNCIA
AGO DE 27 DE ABRIL DE 2021
Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Cidade: _____

Data: _____

Assinatura: _____
Nome do Acionista: _____
Telefone: _____

BOLETIM DE VOTO A DISTÂNCIA
AGE DE 27 DE ABRIL DE 2021
Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“Companhia”)

Nome do Acionista:
CNPJ ou CPF do Acionista:
Orientações de Preenchimento: Caso opte por exercer o seu direito de voto a distância, nos termos Instrução CVM 481/2009, conforme alterada (“ <u>ICVM 481</u> ”), o acionista deverá preencher o presente Boletim de Voto a Distância (“ <u>BVD</u> ”), que somente será considerado válido e os votos aqui proferidos contabilizados no quórum da Assembleia Geral Extraordinária (“ <u>AGE</u> ”) da Companhia, se observadas as seguintes instruções: (i) todos os campos devem estar preenchidos corretamente. Caso algum campo não esteja preenchido ou esteja rasurado, este será desconsiderado; (ii) todas as páginas devem estar rubricadas; e (iii) a última página deverá estar assinada pelo acionista votante ou por seus representantes, no caso de pessoa jurídica. O não preenchimento correto de algum campo de votação não anula o BVD, mas apenas o item a que se refere. O voto só será computado em relação aos campos de votação preenchidos corretamente.
Orientações de entrega, indicando a faculdade de enviar diretamente à Companhia ou enviar instruções de preenchimento ao escriturador ou ao custodiante: Para que este BVD seja considerado entregue e consequentemente computado, o BVD e demais documentos necessários conforme mencionado abaixo, a Companhia deverá recebe-los até 7 dias antes da AGE, ou seja, até 20.04.2021 (inclusive), para tanto, deve o acionista que optar pelo voto à distância enviar o BVD e tais documentos adotando uma das seguintes alternativas: 1) Envio ao Escriturador: o acionista deverá transmitir a instrução de preenchimento deste BVD ao agente escriturador das ações de emissão da Companhia (Itaú Corretora de Valores S.A.), caso as ações não estejam depositadas em depositário central, observados os prazos e procedimentos estabelecidos e os documentos exigidos pelo agente escriturador e na regulamentação aplicável. 2) Envio ao custodiante: o acionista deverá transmitir a instrução de preenchimento deste BVD ao custodiante de suas ações, observados os prazos procedimentos estabelecidos e os documentos exigidos pelo respectivo custodiante e na regulamentação aplicável. 3) Envio diretamente à Companhia: o acionista que optar por exercer seu direito de voto à distância diretamente à Companhia deverá encaminhar a ela o seguintes documentos - (i) para pessoas físicas: cópia de documento de identificação com foto (RG, CNH, RNE, passaporte ou carteira de classe profissional oficialmente reconhecidas); (ii) para pessoas jurídicas: cópia do contrato ou estatuto social, conforme o caso, dos documentos societários que comprovem a representação legal do acionista e/ou os poderes de assinatura daqueles que assinaram o BVD, bem como cópia de documento de identificação com foto deste representantes (RG, CNH, RNE, passaporte ou carteiras de classe profissional oficialmente reconhecidas), e (iii) para fundos de investimento: regulamente consolidado, estatuto social ou contrato social, conforme

aplicável, do seu administrador ou gestor, documentos societários que comprovem poderes para sua representação, bem como cópia de documento de identificação com foto de seu representante (RG, CNH, RNE passaporte ou carteiras de classe profissional oficialmente reconhecidas). O BVD e demais documentos serão recebidos somente até o dia 20 de abril de 2021 (inclusive).

Endereço postal e eletrônico para envio do BVD, caso o acionista deseje entregar o documento diretamente à Companhia:

O acionista poderá enviar cópia digitalizada do BVD e dos documentos pertinentes via e-mail para ri@planoeflano.com.br. O BVD será recebido somente até o dia 20 de abril de 2021 (inclusive).

Indicação da instituição contratada pela Companhia para prestar o serviço de escrituração de valores mobiliários, com nome, endereço físico e eletrônico, telefone e pessoa para contato:

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar Itaim Bibi, São Paulo, SP CEP 04538-132 Tel: +55 11 3003-9285 (capitais e regiões metropolitanas) Tel: 0800 7209285 (demais localidades) E-mail: atendimentoescrituracao@itau-unibanco.com.br

Ressalte-se que os dados acima foram inseridos apenas para que o acionista possua um canal para esclarecer eventuais dúvidas relativas ao envio do BVD ao agente escriturador, sendo apenas considerados válidos os BVDs que forem apresentados ao escriturador nos prazos e conforme procedimentos estabelecidos e os documentos exigidos pelo agente escriturador e na regulamentação aplicável.

Deliberações / Questões relacionadas à AGE:

Deliberação Simples

1. Aprovar o Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações da Companhia:

☐ Aprovar ☐ Rejeitar ☐ Abster-se

BOLETIM DE VOTO A DISTÂNCIA

AGE DE 27 DE ABRIL DE 2021

Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Cidade: _____

Data: _____

Assinatura: _____

Nome do Acionista: _____

Telefone: _____