

# Índice

## Dados da Empresa

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Composição do Capital | 1 |
|-----------------------|---|

## DFs Individuais

|                                                  |   |
|--------------------------------------------------|---|
| Balanço Patrimonial Ativo                        | 2 |
| Balanço Patrimonial Passivo                      | 3 |
| Demonstração do Resultado                        | 4 |
| Demonstração do Resultado Abrangente             | 5 |
| Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto) | 6 |

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020   | 7 |
| DMPL - 01/01/2019 à 30/09/2019   | 8 |
| Demonstração de Valor Adicionado | 9 |

## DFs Consolidadas

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| Balanço Patrimonial Ativo                        | 10 |
| Balanço Patrimonial Passivo                      | 11 |
| Demonstração do Resultado                        | 12 |
| Demonstração do Resultado Abrangente             | 13 |
| Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto) | 14 |

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020   | 15 |
| DMPL - 01/01/2019 à 30/09/2019   | 16 |
| Demonstração de Valor Adicionado | 17 |

|                          |    |
|--------------------------|----|
| Comentário do Desempenho | 18 |
|--------------------------|----|

|                    |    |
|--------------------|----|
| Notas Explicativas | 41 |
|--------------------|----|

## Pareceres e Declarações

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva                       | 90 |
| Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras        | 92 |
| Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente | 93 |

Dados da Empresa / Composição do Capital

| Número de Ações<br>(Mil) | Trimestre Atual<br>30/09/2020 |
|--------------------------|-------------------------------|
| Do Capital Integralizado |                               |
| Ordinárias               | 204.256                       |
| Preferenciais            | 0                             |
| Total                    | 204.256                       |
| Em Tesouraria            |                               |
| Ordinárias               | 0                             |
| Preferenciais            | 0                             |
| Total                    | 0                             |

#Error

#Error

**DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>        | <b>Trimestre Atual<br/>30/09/2020</b> | <b>Exercício Anterior<br/>31/12/2019</b> |
|------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|
| 1                      | Ativo Total                      | 689.259                               | 534.242                                  |
| 1.01                   | Ativo Circulante                 | 59.820                                | 5.322                                    |
| 1.01.01                | Caixa e Equivalentes de Caixa    | 54.880                                | 2.158                                    |
| 1.01.03                | Contas a Receber                 | 296                                   | 0                                        |
| 1.01.06                | Tributos a Recuperar             | 3.272                                 | 3.042                                    |
| 1.01.08                | Outros Ativos Circulantes        | 1.372                                 | 122                                      |
| 1.01.08.03             | Outros                           | 1.372                                 | 122                                      |
| 1.01.08.03.02          | Outros créditos                  | 1.372                                 | 122                                      |
| 1.02                   | Ativo Não Circulante             | 629.439                               | 528.920                                  |
| 1.02.01                | Ativo Realizável a Longo Prazo   | 138.040                               | 167.900                                  |
| 1.02.01.05             | Estoques                         | 810                                   | 463                                      |
| 1.02.01.05.01          | Imóveis a comercializar          | 810                                   | 463                                      |
| 1.02.01.09             | Créditos com Partes Relacionadas | 137.230                               | 167.437                                  |
| 1.02.02                | Investimentos                    | 487.957                               | 359.909                                  |
| 1.02.03                | Imobilizado                      | 1.991                                 | 1.111                                    |
| 1.02.04                | Intangível                       | 1.451                                 | 0                                        |
| 1.02.04.01             | Intangíveis                      | 1.451                                 | 0                                        |
| 1.02.04.01.02          | Ativos de direito de uso         | 1.451                                 | 0                                        |

**DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>              | <b>Trimestre Atual<br/>30/09/2020</b> | <b>Exercício Anterior<br/>31/12/2019</b> |
|------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|
| 2                      | Passivo Total                          | 689.259                               | 534.242                                  |
| 2.01                   | Passivo Circulante                     | 419.234                               | 379.673                                  |
| 2.01.01                | Obrigações Sociais e Trabalhistas      | 5.647                                 | 6.276                                    |
| 2.01.02                | Fornecedores                           | 800                                   | 589                                      |
| 2.01.03                | Obrigações Fiscais                     | 43                                    | 46                                       |
| 2.01.03.01             | Obrigações Fiscais Federais            | 43                                    | 46                                       |
| 2.01.03.01.02          | Obrigações tributárias                 | 43                                    | 46                                       |
| 2.01.04                | Empréstimos e Financiamentos           | 30.195                                | 30.059                                   |
| 2.01.05                | Outras Obrigações                      | 379.184                               | 339.141                                  |
| 2.01.05.01             | Passivos com Partes Relacionadas       | 378.487                               | 338.961                                  |
| 2.01.05.02             | Outros                                 | 697                                   | 180                                      |
| 2.01.05.02.05          | Adiantamento de clientes               | 0                                     | 180                                      |
| 2.01.05.02.08          | Arrendamentos a pagar                  | 697                                   | 0                                        |
| 2.01.06                | Provisões                              | 3.365                                 | 3.562                                    |
| 2.01.06.02             | Outras Provisões                       | 3.365                                 | 3.562                                    |
| 2.01.06.02.01          | Provisões para Garantias               | 3.365                                 | 3.562                                    |
| 2.02                   | Passivo Não Circulante                 | 55.619                                | 58.672                                   |
| 2.02.02                | Outras Obrigações                      | 2.315                                 | 13.776                                   |
| 2.02.02.01             | Passivos com Partes Relacionadas       | 2.315                                 | 13.776                                   |
| 2.02.04                | Provisões                              | 53.304                                | 44.896                                   |
| 2.02.04.02             | Outras Provisões                       | 53.304                                | 44.896                                   |
| 2.02.04.02.01          | Provisões para Garantias               | 9.347                                 | 7.691                                    |
| 2.02.04.02.05          | Provisões para perdas em investimentos | 43.345                                | 37.205                                   |
| 2.02.04.02.06          | Direito de uso de aluguel a pagar      | 612                                   | 0                                        |
| 2.03                   | Patrimônio Líquido                     | 214.406                               | 95.897                                   |
| 2.03.01                | Capital Social Realizado               | 95.557                                | 10                                       |
| 2.03.02                | Reservas de Capital                    | -14.550                               | -14.980                                  |
| 2.03.04                | Reservas de Lucros                     | 133.399                               | 110.867                                  |

**DFs Individuais / Demonstração do Resultado****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                              | <b>Trimestre Atual<br/>01/07/2020 à 30/09/2020</b> | <b>Acumulado do Atual<br/>Exercício<br/>01/01/2020 à 30/09/2020</b> | <b>Igual Trimestre do<br/>Exercício Anterior<br/>01/07/2019 à 30/09/2019</b> | <b>Acumulado do Exercício<br/>Anterior<br/>01/01/2019 à 30/09/2019</b> |
|------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 3.01                   | Receita de Venda de Bens e/ou Serviços                 | 1.006                                              | 1.168                                                               | 1.013                                                                        | -19                                                                    |
| 3.03                   | Resultado Bruto                                        | 1.006                                              | 1.168                                                               | 1.013                                                                        | -19                                                                    |
| 3.04                   | Despesas/Receitas Operacionais                         | 83.991                                             | 65.185                                                              | 33.087                                                                       | 23.616                                                                 |
| 3.04.01                | Despesas com Vendas                                    | -6.287                                             | -5.510                                                              | -2.411                                                                       | -1.817                                                                 |
| 3.04.02                | Despesas Gerais e Administrativas                      | -26.777                                            | -24.872                                                             | -6.056                                                                       | -7.388                                                                 |
| 3.04.04                | Outras Receitas Operacionais                           | -889                                               | -9                                                                  | -763                                                                         | -9                                                                     |
| 3.04.06                | Resultado de Equivalência Patrimonial                  | 117.944                                            | 95.576                                                              | 42.317                                                                       | 32.830                                                                 |
| 3.05                   | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos | 84.997                                             | 66.353                                                              | 34.100                                                                       | 23.597                                                                 |
| 3.06                   | Resultado Financeiro                                   | -2.213                                             | 809                                                                 | -674                                                                         | -210                                                                   |
| 3.06.01                | Receitas Financeiras                                   | 328                                                | 2.612                                                               | 132                                                                          | 385                                                                    |
| 3.06.02                | Despesas Financeiras                                   | -2.541                                             | -1.803                                                              | -806                                                                         | -595                                                                   |
| 3.07                   | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro             | 82.784                                             | 67.162                                                              | 33.426                                                                       | 23.387                                                                 |
| 3.08                   | Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro   | -40                                                | -144                                                                | -27                                                                          | 0                                                                      |
| 3.08.01                | Corrente                                               | -40                                                | -144                                                                | -27                                                                          | 0                                                                      |
| 3.09                   | Resultado Líquido das Operações Continuadas            | 82.744                                             | 67.018                                                              | 33.399                                                                       | 23.387                                                                 |
| 3.11                   | Lucro/Prejuízo do Período                              | 82.744                                             | 67.018                                                              | 33.399                                                                       | 23.387                                                                 |
| 3.99                   | Lucro por Ação - (Reais / Ação)                        |                                                    |                                                                     |                                                                              |                                                                        |
| 3.99.01                | Lucro Básico por Ação                                  |                                                    |                                                                     |                                                                              |                                                                        |
| 3.99.01.01             | ON                                                     | 0,4133                                             | 0,3351                                                              | 0,1668                                                                       | 0,1169                                                                 |

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta              | Trimestre Atual<br>01/07/2020 à 30/09/2020 | Acumulado do Atual Exercício<br>01/01/2020 à 30/09/2020 | Igual Trimestre do Exercício Anterior<br>01/07/2019 à 30/09/2019 | Acumulado do Exercício Anterior<br>01/01/2019 à 30/09/2019 |
|-----------------|---------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 4.01            | Lucro Líquido do Período        | 82.744                                     | 67.018                                                  | 33.399                                                           | 23.387                                                     |
| 4.03            | Resultado Abrangente do Período | 82.744                                     | 67.018                                                  | 33.399                                                           | 23.387                                                     |

**DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                                 | <b>Acumulado do Atual Exercício<br/>01/01/2020 à 30/09/2020</b> | <b>Acumulado do Exercício Anterior<br/>01/01/2019 à 30/09/2019</b> |
|------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 6.01                   | Caixa Líquido Atividades Operacionais                     | -35.126                                                         | -27.307                                                            |
| 6.01.01                | Caixa Gerado nas Operações                                | -31.347                                                         | -23.697                                                            |
| 6.01.01.01             | Resultado antes da contribuição social e imposto de renda | 82.784                                                          | 67.162                                                             |
| 6.01.01.02             | Depreciação e amortização                                 | 1.448                                                           | 62                                                                 |
| 6.01.01.03             | Resultado de equivalência patrimonial                     | -117.944                                                        | -95.576                                                            |
| 6.01.01.04             | Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos   | 906                                                             | 1.443                                                              |
| 6.01.01.09             | Provisão para garantia                                    | 1.459                                                           | 3.212                                                              |
| 6.01.02                | Variações nos Ativos e Passivos                           | -3.779                                                          | -3.610                                                             |
| 6.01.02.01             | Contas a receber                                          | -296                                                            | 0                                                                  |
| 6.01.02.02             | Imóveis a comercializar                                   | -347                                                            | 291                                                                |
| 6.01.02.03             | Tributos a recuperar                                      | -230                                                            | -1.184                                                             |
| 6.01.02.04             | Outros créditos                                           | -1.250                                                          | -192                                                               |
| 6.01.02.05             | Fornecedores                                              | 211                                                             | 277                                                                |
| 6.01.02.07             | Obrigações sociais e tributárias                          | -632                                                            | -2.469                                                             |
| 6.01.02.08             | Adiantamentos de clientes                                 | -180                                                            | 0                                                                  |
| 6.01.02.10             | Direito de uso de aluguel a pagar                         | -985                                                            | 0                                                                  |
| 6.01.02.12             | Pagamentos dos tributos de IRPJ e CSLL                    | -70                                                             | -333                                                               |
| 6.02                   | Caixa Líquido Atividades de Investimento                  | -5.185                                                          | 21.483                                                             |
| 6.02.01                | Adição de investimentos                                   | -3.504                                                          | 21.590                                                             |
| 6.02.02                | Acréscimo/baixa do imobilizado                            | -1.681                                                          | -107                                                               |
| 6.03                   | Caixa Líquido Atividades de Financiamento                 | 93.033                                                          | -52.809                                                            |
| 6.03.01                | Dividendos pagos                                          | 0                                                               | -50.000                                                            |
| 6.03.02                | Partes relacionadas                                       | 58.272                                                          | -1.842                                                             |
| 6.03.03                | Pagamentos de empréstimos e financiamentos                | -574                                                            | -967                                                               |
| 6.03.05                | Integralização de capital                                 | 40.006                                                          | 0                                                                  |
| 6.03.06                | Custos de transação capitalizados                         | -4.671                                                          | 0                                                                  |
| 6.05                   | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes                 | 52.722                                                          | -58.633                                                            |
| 6.05.01                | Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes                     | 2.158                                                           | 73.665                                                             |
| 6.05.02                | Saldo Final de Caixa e Equivalentes                       | 54.880                                                          | 15.032                                                             |

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                       | <b>Capital Social Integralizado</b> | <b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b> | <b>Reservas de Lucro</b> | <b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b> | <b>Outros Resultados Abrangentes</b> | <b>Patrimônio Líquido</b> |
|------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 5.01                   | Saldos Iniciais                                 | 10                                  | -14.980                                                             | 110.867                  | 0                                     | 0                                    | 95.897                    |
| 5.02                   | Ajustes de Exercícios Anteriores                | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         |
| 5.03                   | Saldos Iniciais Ajustados                       | 10                                  | -14.980                                                             | 110.867                  | 0                                     | 0                                    | 95.897                    |
| 5.04                   | Transações de Capital com os Sócios             | 95.547                              | 430                                                                 | -60.212                  | 0                                     | 0                                    | 35.765                    |
| 5.04.02                | Gastos com Emissão de Ações                     | -4.671                              | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | -4.671                    |
| 5.04.06                | Dividendos                                      | 0                                   | 430                                                                 | 0                        | 0                                     | 0                                    | 430                       |
| 5.04.08                | Integralização de capital com reserva de lucros | 60.212                              | 0                                                                   | -60.212                  | 0                                     | 0                                    | 0                         |
| 5.04.09                | Integralização de capital com terceiros         | 40.006                              | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 40.006                    |
| 5.05                   | Resultado Abrangente Total                      | 0                                   | 0                                                                   | 82.744                   | 0                                     | 0                                    | 82.744                    |
| 5.05.01                | Lucro Líquido do Período                        | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 82.744                                | 0                                    | 82.744                    |
| 5.05.02                | Outros Resultados Abrangentes                   | 0                                   | 0                                                                   | 82.744                   | -82.744                               | 0                                    | 0                         |
| 5.05.02.06             | Retenção de lucros                              | 0                                   | 0                                                                   | 82.744                   | -82.744                               | 0                                    | 0                         |
| 5.06                   | Mutações Internas do Patrimônio Líquido         | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         |
| 5.07                   | Saldos Finais                                   | 95.557                              | -14.550                                                             | 133.399                  | 0                                     | 0                                    | 214.406                   |

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 30/09/2019****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>               | <b>Capital Social Integralizado</b> | <b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b> | <b>Reservas de Lucro</b> | <b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b> | <b>Outros Resultados Abrangentes</b> | <b>Patrimônio Líquido</b> |
|------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 5.01                   | SalDOS Iniciais                         | 10                                  | -14.791                                                             | 83.643                   | 0                                     | 0                                    | 68.862                    |
| 5.02                   | Ajustes de Exercícios Anteriores        | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         |
| 5.03                   | SalDOS Iniciais Ajustados               | 10                                  | -14.791                                                             | 83.643                   | 0                                     | 0                                    | 68.862                    |
| 5.04                   | Transações de Capital com os Sócios     | 0                                   | -189                                                                | 0                        | -50.000                               | 0                                    | -50.189                   |
| 5.04.06                | Dividendos                              | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | -50.000                               | 0                                    | -50.000                   |
| 5.04.08                | Ganho (perda) na transação entre sócios | 0                                   | -189                                                                | 0                        | 0                                     | 0                                    | -189                      |
| 5.05                   | Resultado Abrangente Total              | 0                                   | 0                                                                   | 17.018                   | 50.000                                | 0                                    | 67.018                    |
| 5.05.01                | Lucro Líquido do Período                | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 67.018                                | 0                                    | 67.018                    |
| 5.05.02                | Outros Resultados Abrangentes           | 0                                   | 0                                                                   | 17.018                   | -17.018                               | 0                                    | 0                         |
| 5.05.02.06             | Retenção de lucros                      | 0                                   | 0                                                                   | 17.018                   | -17.018                               | 0                                    | 0                         |
| 5.06                   | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         |
| 5.07                   | SalDOS Finais                           | 10                                  | -14.980                                                             | 100.661                  | 0                                     | 0                                    | 85.691                    |

**DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                        | <b>Acumulado do Atual Exercício<br/>01/01/2020 à 30/09/2020</b> | <b>Acumulado do Exercício Anterior<br/>01/01/2019 à 30/09/2019</b> |
|------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 7.01                   | Receitas                                         | 1.006                                                           | 1.168                                                              |
| 7.01.01                | Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços       | 1.093                                                           | 1.357                                                              |
| 7.01.02                | Outras Receitas                                  | -87                                                             | -189                                                               |
| 7.01.02.01             | (-) Deduções de vendas                           | -87                                                             | -189                                                               |
| 7.02                   | Insumos Adquiridos de Terceiros                  | -11.013                                                         | -9.511                                                             |
| 7.02.02                | Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros | -8.085                                                          | -5.356                                                             |
| 7.02.04                | Outros                                           | -2.928                                                          | -4.155                                                             |
| 7.03                   | Valor Adicionado Bruto                           | -10.007                                                         | -8.343                                                             |
| 7.04                   | Retenções                                        | -1.448                                                          | -62                                                                |
| 7.04.01                | Depreciação, Amortização e Exaustão              | -1.448                                                          | -62                                                                |
| 7.05                   | Valor Adicionado Líquido Produzido               | -11.455                                                         | -8.405                                                             |
| 7.06                   | Vlr Adicionado Recebido em Transferência         | 118.272                                                         | 98.188                                                             |
| 7.06.01                | Resultado de Equivalência Patrimonial            | 117.944                                                         | 95.576                                                             |
| 7.06.02                | Receitas Financeiras                             | 328                                                             | 2.612                                                              |
| 7.07                   | Valor Adicionado Total a Distribuir              | 106.817                                                         | 89.783                                                             |
| 7.08                   | Distribuição do Valor Adicionado                 | 106.817                                                         | 89.783                                                             |
| 7.08.01                | Pessoal                                          | 20.290                                                          | 19.152                                                             |
| 7.08.01.01             | Remuneração Direta                               | 17.750                                                          | 16.526                                                             |
| 7.08.01.02             | Benefícios                                       | 1.507                                                           | 1.800                                                              |
| 7.08.01.03             | F.G.T.S.                                         | 1.033                                                           | 826                                                                |
| 7.08.02                | Impostos, Taxas e Contribuições                  | 864                                                             | 763                                                                |
| 7.08.03                | Remuneração de Capitais de Terceiros             | 2.919                                                           | 2.850                                                              |
| 7.08.03.01             | Juros                                            | 2.541                                                           | 1.803                                                              |
| 7.08.03.02             | Aluguéis                                         | 378                                                             | 1.047                                                              |
| 7.08.04                | Remuneração de Capitais Próprios                 | 82.744                                                          | 67.018                                                             |
| 7.08.04.02             | Dividendos                                       | 0                                                               | 50.000                                                             |
| 7.08.04.03             | Lucros Retidos / Prejuízo do Período             | 82.744                                                          | 17.018                                                             |

**DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>      | <b>Trimestre Atual<br/>30/09/2020</b> | <b>Exercício Anterior<br/>31/12/2019</b> |
|------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|
| 1                      | Ativo Total                    | 958.915                               | 693.536                                  |
| 1.01                   | Ativo Circulante               | 921.669                               | 659.322                                  |
| 1.01.01                | Caixa e Equivalentes de Caixa  | 297.988                               | 158.928                                  |
| 1.01.03                | Contas a Receber               | 104.232                               | 94.112                                   |
| 1.01.04                | Estoques                       | 494.211                               | 396.464                                  |
| 1.01.04.01             | Imóveis a comercializar        | 494.211                               | 396.464                                  |
| 1.01.06                | Tributos a Recuperar           | 4.609                                 | 4.418                                    |
| 1.01.08                | Outros Ativos Circulantes      | 20.629                                | 5.400                                    |
| 1.01.08.03             | Outros                         | 20.629                                | 5.400                                    |
| 1.01.08.03.02          | Outros créditos                | 20.629                                | 5.400                                    |
| 1.02                   | Ativo Não Circulante           | 37.246                                | 34.214                                   |
| 1.02.01                | Ativo Realizável a Longo Prazo | 30.094                                | 26.041                                   |
| 1.02.01.04             | Contas a Receber               | 20.605                                | 6.869                                    |
| 1.02.01.05             | Estoques                       | 9.489                                 | 19.172                                   |
| 1.02.01.05.01          | Imóveis a comercializar        | 9.489                                 | 19.172                                   |
| 1.02.03                | Imobilizado                    | 4.776                                 | 8.173                                    |
| 1.02.04                | Intangível                     | 2.376                                 | 0                                        |
| 1.02.04.01             | Intangíveis                    | 2.376                                 | 0                                        |
| 1.02.04.01.02          | Ativos de direito de uso       | 2.376                                 | 0                                        |

**DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                     | <b>Trimestre Atual<br/>30/09/2020</b> | <b>Exercício Anterior<br/>31/12/2019</b> |
|------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|
| 2                      | Passivo Total                                 | 958.915                               | 693.536                                  |
| 2.01                   | Passivo Circulante                            | 147.295                               | 130.593                                  |
| 2.01.01                | Obrigações Sociais e Trabalhistas             | 11.144                                | 9.852                                    |
| 2.01.02                | Fornecedores                                  | 24.770                                | 19.153                                   |
| 2.01.03                | Obrigações Fiscais                            | 9.793                                 | 9.201                                    |
| 2.01.03.01             | Obrigações Fiscais Federais                   | 9.793                                 | 9.201                                    |
| 2.01.03.01.02          | Obrigações tributárias                        | 5.625                                 | 5.053                                    |
| 2.01.03.01.03          | Impostos e contribuições diferidos            | 4.168                                 | 4.148                                    |
| 2.01.04                | Empréstimos e Financiamentos                  | 30.200                                | 31.736                                   |
| 2.01.04.01             | Empréstimos e Financiamentos                  | 30.200                                | 31.736                                   |
| 2.01.05                | Outras Obrigações                             | 65.433                                | 55.431                                   |
| 2.01.05.01             | Passivos com Partes Relacionadas              | 17.775                                | 6.163                                    |
| 2.01.05.02             | Outros                                        | 47.658                                | 49.268                                   |
| 2.01.05.02.04          | Credores a pagar por aquisição de imóveis     | 20.637                                | 19.757                                   |
| 2.01.05.02.05          | Adiantamento de clientes                      | 27.021                                | 29.511                                   |
| 2.01.06                | Provisões                                     | 5.955                                 | 5.220                                    |
| 2.01.06.02             | Outras Provisões                              | 5.955                                 | 5.220                                    |
| 2.01.06.02.01          | Provisões para Garantias                      | 3.365                                 | 3.562                                    |
| 2.01.06.02.04          | Provisão para distratos                       | 1.592                                 | 1.658                                    |
| 2.01.06.02.05          | Arrendamentos a pagar                         | 998                                   | 0                                        |
| 2.02                   | Passivo Não Circulante                        | 597.214                               | 467.019                                  |
| 2.02.01                | Empréstimos e Financiamentos                  | 344.357                               | 208.647                                  |
| 2.02.02                | Outras Obrigações                             | 240.162                               | 248.584                                  |
| 2.02.02.01             | Passivos com Partes Relacionadas              | 2.315                                 | 13.776                                   |
| 2.02.02.02             | Outros                                        | 237.847                               | 234.808                                  |
| 2.02.02.02.03          | Credores a pagar por aquisição de imóveis     | 231.145                               | 229.674                                  |
| 2.02.02.02.04          | Outros débitos com terceiros - SPC's          | 6.702                                 | 5.134                                    |
| 2.02.03                | Tributos Diferidos                            | 825                                   | 852                                      |
| 2.02.04                | Provisões                                     | 11.870                                | 8.936                                    |
| 2.02.04.02             | Outras Provisões                              | 11.870                                | 8.936                                    |
| 2.02.04.02.01          | Provisões para Garantias                      | 9.346                                 | 7.691                                    |
| 2.02.04.02.04          | Provisão para contingências                   | 1.145                                 | 1.245                                    |
| 2.02.04.02.05          | Provisões para perdas em investimentos        | 124                                   | 0                                        |
| 2.02.04.02.06          | Direito de uso de aluguel a pagar             | 1.255                                 | 0                                        |
| 2.03                   | Patrimônio Líquido Consolidado                | 214.406                               | 95.924                                   |
| 2.03.01                | Capital Social Realizado                      | 95.557                                | 10                                       |
| 2.03.02                | Reservas de Capital                           | -14.550                               | -14.980                                  |
| 2.03.04                | Reservas de Lucros                            | 133.399                               | 110.867                                  |
| 2.03.09                | Participação dos Acionistas Não Controladores | 0                                     | 27                                       |

**DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                              | <b>Trimestre Atual<br/>01/07/2020 à 30/09/2020</b> | <b>Acumulado do Atual Exercício<br/>01/01/2020 à 30/09/2020</b> | <b>Igual Trimestre do Exercício Anterior<br/>01/07/2019 à 30/09/2019</b> | <b>Acumulado do Exercício Anterior<br/>01/01/2019 à 30/09/2019</b> |
|------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 3.01                   | Receita de Venda de Bens e/ou Serviços                 | 625.863                                            | 496.967                                                         | 230.326                                                                  | 158.528                                                            |
| 3.02                   | Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos                  | -395.144                                           | -329.699                                                        | -146.698                                                                 | -102.371                                                           |
| 3.03                   | Resultado Bruto                                        | 230.719                                            | 167.268                                                         | 83.628                                                                   | 56.157                                                             |
| 3.04                   | Despesas/Receitas Operacionais                         | -128.562                                           | -91.961                                                         | -43.402                                                                  | -30.384                                                            |
| 3.04.01                | Despesas com Vendas                                    | -84.842                                            | -56.046                                                         | -30.478                                                                  | -19.224                                                            |
| 3.04.02                | Despesas Gerais e Administrativas                      | -38.844                                            | -36.946                                                         | -10.089                                                                  | -11.795                                                            |
| 3.04.04                | Outras Receitas Operacionais                           | -3.560                                             | 1.031                                                           | -1.519                                                                   | 635                                                                |
| 3.04.06                | Resultado de Equivalência Patrimonial                  | -1.316                                             | 0                                                               | -1.316                                                                   | 0                                                                  |
| 3.05                   | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos | 102.157                                            | 75.307                                                          | 40.226                                                                   | 25.773                                                             |
| 3.06                   | Resultado Financeiro                                   | -6.414                                             | 1.340                                                           | -1.969                                                                   | 282                                                                |
| 3.06.01                | Receitas Financeiras                                   | 4.494                                              | 4.900                                                           | -3.056                                                                   | 1.477                                                              |
| 3.06.02                | Despesas Financeiras                                   | -10.908                                            | -3.560                                                          | 1.087                                                                    | -1.195                                                             |
| 3.07                   | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro             | 95.743                                             | 76.647                                                          | 38.257                                                                   | 26.055                                                             |
| 3.08                   | Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro   | -12.998                                            | -9.620                                                          | -4.857                                                                   | -2.665                                                             |
| 3.08.01                | Corrente                                               | -12.874                                            | -10.392                                                         | -5.254                                                                   | -4.324                                                             |
| 3.08.02                | Diferido                                               | -124                                               | 772                                                             | 397                                                                      | 1.659                                                              |
| 3.09                   | Resultado Líquido das Operações Continuadas            | 82.745                                             | 67.027                                                          | 33.400                                                                   | 23.390                                                             |
| 3.11                   | Lucro/Prejuízo Consolidado do Período                  | 82.745                                             | 67.027                                                          | 33.400                                                                   | 23.390                                                             |
| 3.11.01                | Atribuído a Sócios da Empresa Controladora             | 82.744                                             | 67.018                                                          | 33.399                                                                   | 23.387                                                             |
| 3.11.02                | Atribuído a Sócios Não Controladores                   | 1                                                  | 9                                                               | 1                                                                        | 3                                                                  |
| 3.99                   | Lucro por Ação - (Reais / Ação)                        |                                                    |                                                                 |                                                                          |                                                                    |
| 3.99.01                | Lucro Básico por Ação                                  |                                                    |                                                                 |                                                                          |                                                                    |
| 3.99.01.01             | ON                                                     | 0,4133                                             | 0,3351                                                          | 0,1668                                                                   | 0,1169                                                             |

**DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                   | <b>Trimestre Atual<br/>01/07/2020 à 30/09/2020</b> | <b>Acumulado do Atual<br/>Exercício<br/>01/01/2020 à 30/09/2020</b> | <b>Igual Trimestre do<br/>Exercício Anterior<br/>01/07/2019 à 30/09/2019</b> | <b>Acumulado do Exercício<br/>Anterior<br/>01/01/2019 à 30/09/2019</b> |
|------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 4.01                   | Lucro Líquido Consolidado do Período        | 82.745                                             | 67.027                                                              | 33.400                                                                       | 43.634                                                                 |
| 4.03                   | Resultado Abrangente Consolidado do Período | 82.745                                             | 67.027                                                              | 33.400                                                                       | 43.634                                                                 |
| 4.03.01                | Atribuído a Sócios da Empresa Controladora  | 82.744                                             | 67.018                                                              | 33.399                                                                       | 43.631                                                                 |
| 4.03.02                | Atribuído a Sócios Não Controladores        | 1                                                  | 9                                                                   | 1                                                                            | 3                                                                      |

**DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)****(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta                                        | Acumulado do Atual      | Acumulado do Exercício              |
|-----------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|
|                 |                                                           | 01/01/2020 à 30/09/2020 | Anterior<br>01/01/2019 à 30/09/2019 |
| 6.01            | Caixa Líquido Atividades Operacionais                     | -2.615                  | 37.925                              |
| 6.01.01         | Caixa Gerado nas Operações                                | 113.644                 | 84.209                              |
| 6.01.01.01      | Resultado antes da contribuição social e imposto de renda | 95.743                  | 76.647                              |
| 6.01.01.02      | Depreciação e amortização                                 | 14.051                  | 8.630                               |
| 6.01.01.03      | Resultado de equivalência patrimonial                     | 1.316                   | 0                                   |
| 6.01.01.04      | Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos   | 1.029                   | 960                                 |
| 6.01.01.05      | Impostos de recolhimentos diferidos                       | -10                     | -1.479                              |
| 6.01.01.06      | Provisão para distratos                                   | 971                     | 977                                 |
| 6.01.01.07      | Provisão para perda esperada para risco de crédito        | 974                     | -3.319                              |
| 6.01.01.08      | Ajuste a valor presente                                   | -1.828                  | -1.334                              |
| 6.01.01.09      | Provisão para garantia                                    | 1.458                   | 3.219                               |
| 6.01.01.10      | Provisão para contingências                               | -60                     | -92                                 |
| 6.01.02         | Variações nos Ativos e Passivos                           | -116.259                | -46.284                             |
| 6.01.02.01      | Contas a receber                                          | -24.039                 | 5.914                               |
| 6.01.02.02      | Imóveis a comercializar                                   | -71.784                 | -37.100                             |
| 6.01.02.03      | Tributos a recuperar                                      | -191                    | -1.842                              |
| 6.01.02.04      | Outros créditos                                           | -15.229                 | 744                                 |
| 6.01.02.05      | Fornecedores                                              | 5.617                   | 8.680                               |
| 6.01.02.06      | Credores a pagar por aquisição de imóveis                 | 2.351                   | -15.076                             |
| 6.01.02.07      | Obrigações sociais e tributárias                          | 1.864                   | -570                                |
| 6.01.02.08      | Adiantamento de clientes                                  | -2.490                  | 2.761                               |
| 6.01.02.09      | Pagamentos de contingências                               | -40                     | 0                                   |
| 6.01.02.10      | Direito de uso de aluguel a pagar                         | -1.293                  | 0                                   |
| 6.01.02.11      | Outros débitos com terceiros - SPC's                      | 1.568                   | 14                                  |
| 6.01.02.12      | Pagamentos dos tributos de IRPJ e CSLL                    | -12.593                 | -9.809                              |
| 6.02            | Caixa Líquido Atividades de Investimento                  | -10.994                 | -11.486                             |
| 6.02.01         | Adição de investimentos                                   | -1.192                  | 0                                   |
| 6.02.02         | Acréscimo/baixa do imobilizado                            | -9.802                  | -11.486                             |
| 6.03            | Caixa Líquido Atividades de Financiamento                 | 152.669                 | -92.577                             |
| 6.03.01         | Dividendos pagos                                          | 0                       | -50.000                             |
| 6.03.02         | Partes relacionadas                                       | 151                     | -8.836                              |
| 6.03.03         | Pagamentos de empréstimos e financiamentos                | -249.396                | -237.262                            |
| 6.03.04         | Empréstimos e financiamentos captados                     | 366.579                 | 203.521                             |
| 6.03.05         | Integralização de capital                                 | 40.006                  | 0                                   |
| 6.03.06         | Custos de transação capitalizados                         | -4.671                  | 0                                   |
| 6.05            | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes                 | 139.060                 | -66.138                             |
| 6.05.01         | Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes                     | 158.928                 | 188.072                             |
| 6.05.02         | Saldo Final de Caixa e Equivalentes                       | 297.988                 | 121.934                             |

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                          | <b>Capital Social Integralizado</b> | <b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b> | <b>Reservas de Lucro</b> | <b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b> | <b>Outros Resultados Abrangentes</b> | <b>Patrimônio Líquido</b> | <b>Participação dos Não Controladores</b> | <b>Patrimônio Líquido Consolidado</b> |
|------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------|
| 5.01                   | Saldos Iniciais                                    | 10                                  | -14.980                                                             | 110.867                  | 0                                     | 0                                    | 95.897                    | 27                                        | 95.924                                |
| 5.02                   | Ajustes de Exercícios Anteriores                   | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         | 0                                         | 0                                     |
| 5.03                   | Saldos Iniciais Ajustados                          | 10                                  | -14.980                                                             | 110.867                  | 0                                     | 0                                    | 95.897                    | 27                                        | 95.924                                |
| 5.04                   | Transações de Capital com os Sócios                | 95.547                              | 430                                                                 | -60.212                  | 0                                     | 0                                    | 35.765                    | 0                                         | 35.765                                |
| 5.04.02                | Gastos com Emissão de Ações                        | -4.671                              | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | -4.671                    | 0                                         | -4.671                                |
| 5.04.08                | Integralização de capital com reserva de lucros    | 60.212                              | 0                                                                   | -60.212                  | 0                                     | 0                                    | 0                         | 0                                         | 0                                     |
| 5.04.09                | Integralização de capital com terceiros            | 40.006                              | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 40.006                    | 0                                         | 40.006                                |
| 5.04.10                | Ganho (perda) na transação de capital entre sócios | 0                                   | 430                                                                 | 0                        | 0                                     | 0                                    | 430                       | 0                                         | 430                                   |
| 5.05                   | Resultado Abrangente Total                         | 0                                   | 0                                                                   | 82.744                   | 0                                     | 0                                    | 82.744                    | -27                                       | 82.717                                |
| 5.05.01                | Lucro Líquido do Período                           | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 82.744                                | 0                                    | 82.744                    | -27                                       | 82.717                                |
| 5.05.02                | Outros Resultados Abrangentes                      | 0                                   | 0                                                                   | 82.744                   | -82.744                               | 0                                    | 0                         | 0                                         | 0                                     |
| 5.05.02.06             | Retenção de lucros                                 | 0                                   | 0                                                                   | 82.744                   | -82.744                               | 0                                    | 0                         | 0                                         | 0                                     |
| 5.06                   | Mutações Internas do Patrimônio Líquido            | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         | 0                                         | 0                                     |
| 5.07                   | Saldos Finais                                      | 95.557                              | -14.550                                                             | 133.399                  | 0                                     | 0                                    | 214.406                   | 0                                         | 214.406                               |

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 30/09/2019****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>               | <b>Capital Social Integralizado</b> | <b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b> | <b>Reservas de Lucro</b> | <b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b> | <b>Outros Resultados Abrangentes</b> | <b>Patrimônio Líquido</b> | <b>Participação dos Não Controladores</b> | <b>Patrimônio Líquido Consolidado</b> |
|------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------|
| 5.01                   | Saldos Iniciais                         | 10                                  | -14.791                                                             | 83.643                   | 0                                     | 0                                    | 68.862                    | 14                                        | 68.876                                |
| 5.02                   | Ajustes de Exercícios Anteriores        | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         | 0                                         | 0                                     |
| 5.03                   | Saldos Iniciais Ajustados               | 10                                  | -14.791                                                             | 83.643                   | 0                                     | 0                                    | 68.862                    | 14                                        | 68.876                                |
| 5.04                   | Transações de Capital com os Sócios     | 0                                   | -189                                                                | 0                        | -50.000                               | 0                                    | -50.189                   | 0                                         | -50.189                               |
| 5.04.06                | Dividendos                              | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | -50.000                               | 0                                    | -50.000                   | 0                                         | -50.000                               |
| 5.04.08                | Ganho (perda) na transação entre sócios | 0                                   | -189                                                                | 0                        | 0                                     | 0                                    | -189                      | 0                                         | -189                                  |
| 5.05                   | Resultado Abrangente Total              | 0                                   | 0                                                                   | 17.018                   | 50.000                                | 0                                    | 67.018                    | 9                                         | 67.027                                |
| 5.05.01                | Lucro Líquido do Período                | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 67.018                                | 0                                    | 67.018                    | 9                                         | 67.027                                |
| 5.05.02                | Outros Resultados Abrangentes           | 0                                   | 0                                                                   | 17.018                   | -17.018                               | 0                                    | 0                         | 0                                         | 0                                     |
| 5.05.02.06             | Retenção de lucros                      | 0                                   | 0                                                                   | 17.018                   | -17.018                               | 0                                    | 0                         | 0                                         | 0                                     |
| 5.06                   | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         | 0                                         | 0                                     |
| 5.07                   | Saldos Finais                           | 10                                  | -14.980                                                             | 100.661                  | 0                                     | 0                                    | 85.691                    | 23                                        | 85.714                                |

**DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta                               | Acumulado do Atual      | Acumulado do Exercício              |
|-----------------|--------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|
|                 |                                                  | 01/01/2020 à 30/09/2020 | Anterior<br>01/01/2019 à 30/09/2019 |
| 7.01            | Receitas                                         | 625.863                 | 496.967                             |
| 7.01.01         | Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços       | 639.880                 | 507.978                             |
| 7.01.02         | Outras Receitas                                  | -14.017                 | -11.011                             |
| 7.01.02.01      | (-) Deduções de vendas                           | -14.017                 | -11.011                             |
| 7.02            | Insumos Adquiridos de Terceiros                  | -446.208                | -366.932                            |
| 7.02.01         | Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos         | -395.144                | -329.699                            |
| 7.02.02         | Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros | -15.474                 | -12.912                             |
| 7.02.04         | Outros                                           | -35.590                 | -24.321                             |
| 7.02.04.01      | Outras receitas (despesas) operacionais          | -35.590                 | -24.321                             |
| 7.03            | Valor Adicionado Bruto                           | 179.655                 | 130.035                             |
| 7.04            | Retenções                                        | -14.051                 | -64                                 |
| 7.04.01         | Depreciação, Amortização e Exaustão              | -14.051                 | -64                                 |
| 7.05            | Valor Adicionado Líquido Produzido               | 165.604                 | 129.971                             |
| 7.06            | Vlr Adicionado Recebido em Transferência         | 3.178                   | 4.900                               |
| 7.06.01         | Resultado de Equivalência Patrimonial            | -1.316                  | 0                                   |
| 7.06.02         | Receitas Financeiras                             | 4.494                   | 4.900                               |
| 7.07            | Valor Adicionado Total a Distribuir              | 168.782                 | 134.871                             |
| 7.08            | Distribuição do Valor Adicionado                 | 168.782                 | 134.871                             |
| 7.08.01         | Pessoal                                          | 34.939                  | 35.897                              |
| 7.08.01.01      | Remuneração Direta                               | 31.162                  | 32.188                              |
| 7.08.01.02      | Benefícios                                       | 1.682                   | 2.051                               |
| 7.08.01.03      | F.G.T.S.                                         | 2.095                   | 1.658                               |
| 7.08.02         | Impostos, Taxas e Contribuições                  | 39.635                  | 27.173                              |
| 7.08.02.01      | Federais                                         | 39.171                  | 26.781                              |
| 7.08.02.02      | Estaduais                                        | 409                     | 321                                 |
| 7.08.02.03      | Municipais                                       | 55                      | 71                                  |
| 7.08.03         | Remuneração de Capitais de Terceiros             | 11.463                  | 4.774                               |
| 7.08.03.01      | Juros                                            | 10.908                  | 3.560                               |
| 7.08.03.02      | Aluguéis                                         | 555                     | 1.214                               |
| 7.08.04         | Remuneração de Capitais Próprios                 | 82.745                  | 67.027                              |
| 7.08.04.02      | Dividendos                                       | 0                       | 50.000                              |
| 7.08.04.03      | Lucros Retidos / Prejuízo do Período             | 82.744                  | 17.018                              |
| 7.08.04.04      | Part. Não Controladores nos Lucros Retidos       | 1                       | 9                                   |

## DESTAQUE DO TRIMESTRE

São Paulo, 12 de novembro de 2020 - A PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. ("Companhia" ou "Plano e Plano"), listada na B3 (PLPL3), uma das maiores empresas do mercado imobiliário de São Paulo na incorporação de empreendimentos residenciais de voltados para o segmento econômico de baixa renda, apresenta seus resultados referentes ao terceiro trimestre de 2020 (3T20). As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado o contrário, estão apresentadas em milhares de Reais (R\$ 1.000), seguem as normas contábeis internacionais (IFRS) que consideram as orientações técnicas do CPC aplicáveis para o ramo imobiliário e os princípios brasileiros de contabilidade e normas para preparação de relatório financeiro aplicáveis às entidades de incorporação imobiliárias brasileiras e regulamentações pertinentes. As comparações referem-se aos mesmos períodos de 2019 e, eventualmente, ao segundo trimestre de 2020.



### LANÇAMENTOS EM VGV (R\$ milhões)

(100% P&P sem permuta física)

#### No trimestre:

R\$ 533 milhões no 3T20, 8,2% superior vs. 3T19

#### No ano:

R\$ 905 milhões nos 9M20, 22,6% acima vs. 9M19



### VENDAS LÍQUIDAS (unidades)

#### No trimestre:

1.232 no 3T20, 36% acima vs. 3T19

#### No ano:

3.324 nos 9M20, 27% superior vs. 9M19



### RECEITAS

#### No trimestre:

R\$ 230 milhões, 45,3% acima vs. 3T19

#### No ano:

R\$ 626 milhões, 25,9% acima vs. 9M19



### MARGEM BRUTA (%)

#### No trimestre:

36,3% no 3T20 vs. 35,4% 3T19

#### No ano:

36,9% nos 9M20 vs. 33,7% 9M19



### LUCRO LÍQUIDO (R\$ milhões)

#### No trimestre:

R\$ 33,4 milhões, 42,8% acima vs. 3T19

#### No ano:

R\$ 82,7 milhões, 23,5% acima vs. 9M19

**PLPL3**

(30/09/2020)

**Nº. de Ações:**

204.256.000

**Valor de mercado:**

R\$ 1.889,4 milhões

US\$ 336,4 milhões

### Teleconferências sobre os Resultados do 3T20

Português

(com tradução simultânea)

13 de novembro de 2020

15h30 (horário de Brasília)

13h30 (US EDT)

### Contatos de RI:



Tel.: (55 11) 4095-7332



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



**Visite o website de RI:**

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

## MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

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

A Companhia vem acelerando sua expansão tendo lançado 67 empreendimentos desde 2016 na região metropolitana de São Paulo, em bairros e cidades estrategicamente escolhidas com demanda para o segmento econômico que atua.

Nos primeiros nove meses de 2020, a empresa expandiu sua atuação com o lançamento de 13 empreendimentos imobiliários, totalizando 4.803 unidades, representando um crescimento de 11% em relação ao mesmo período do ano anterior. O Valor Geral de Vendas (VGV – 100% Plano&Plano sem permuta física) desses lançamentos foi de R\$ 905 milhões, ante R\$ 720 milhões nos nove primeiros meses de 2019, representando um crescimento de 25,7%.

Nos nove primeiros meses de 2020 a venda bruta de 3.734 unidades resultou em um total de R\$ 643,2 milhões em Valor Geral de Vendas (% Plano&Plano), o que representa, respectivamente, um crescimento de 15,6% e 18,7% em relação ao mesmo período do ano anterior. Por sua vez, a receita líquida cresceu 25,9% atingindo R\$ 625,9 milhões no acumulado até setembro de 2020, com lucro bruto de R\$ 230,7 milhões, um incremento de 37,9% e lucro líquido de R\$ 82,7 milhões, obtendo um crescimento de 23,5% no acumulado de 2020 comparado aos primeiros nove meses de 2019 e atingindo margem líquida de 13,2%, o que demonstra a boa performance operacional e financeira obtida no período.

Ademais, os investimentos da companhia para viabilizar os projetos em empreendimentos imobiliários totalizaram R\$ 10,9 milhões, estáveis em relação ao mesmo período do ano anterior, e foram especialmente direcionados para a estrutura de stands de vendas, o que permitiu o avanço considerável de lançamentos realizados no período. Nosso foco permanecerá no segmento de baixa renda devido a boa demanda para essa modalidade de empreendimentos.

Considerando a pandemia do novo coronavírus (COVID-19) declarada Organização Mundial da Saúde (OMS) em 11 de março de 2020, chamado COVID-19, que pode causar efeitos na economia global, incluindo a brasileira, em virtude da paralização ou desaceleração de diversos setores produtivos, a empresa tomou diversas medidas protetivas com o intuito de evitar a disseminação do vírus, garantir a preservação da saúde dos colaboradores e demais partes relacionadas, assegurar a manutenção de empregos, bem como medidas para amenizar os efeitos da pandemia nos resultados da companhia.

Com relação ao cenário de demanda para os produtos da companhia, notamos no primeiro trimestre de 2020, um crescimento de 42,6% nas vendas líquidas de unidades de apartamentos comparado as vendas do mesmo período do ano anterior. Entretanto, em consequência das medidas de distanciamento social e queda da confiança do consumidor, a partir do final de março de 2020, as vendas de unidades tiveram uma retração, recuperando-se gradualmente nos meses de maio e junho, considerando, entre outras ações, os esforços de vendas pelos canais digitais e a reabertura parcial dos stands de vendas. As vendas líquidas em unidades no segundo trimestre de

**RESULTADOS 3T20**  
**Comentário de Desempenho**

2020 cresceram 3,0% em relação ao mesmo período do ano anterior e voltaram a apresentar forte crescimento no terceiro trimestre alcançando 36,1% acima do terceiro trimestre de 2019.

A Companhia mantém esforços para vender todas as unidades de seus empreendimentos antes de sua entrega. De todo o estoque de 8.187 unidades disponíveis para venda em 30 de setembro de 2020, apenas 194 unidades eram de unidades prontas. Cabe ressaltar também que a Companhia tem baixíssima exposição a risco de crédito direto aos clientes na modalidade pró-soluto, uma vez que além do repasse do financiamento do cliente para a Caixa Econômica Federal ser efetuado na planta, a Companhia procura minimizar a parcela de recebíveis pós chaves direto ao cliente.

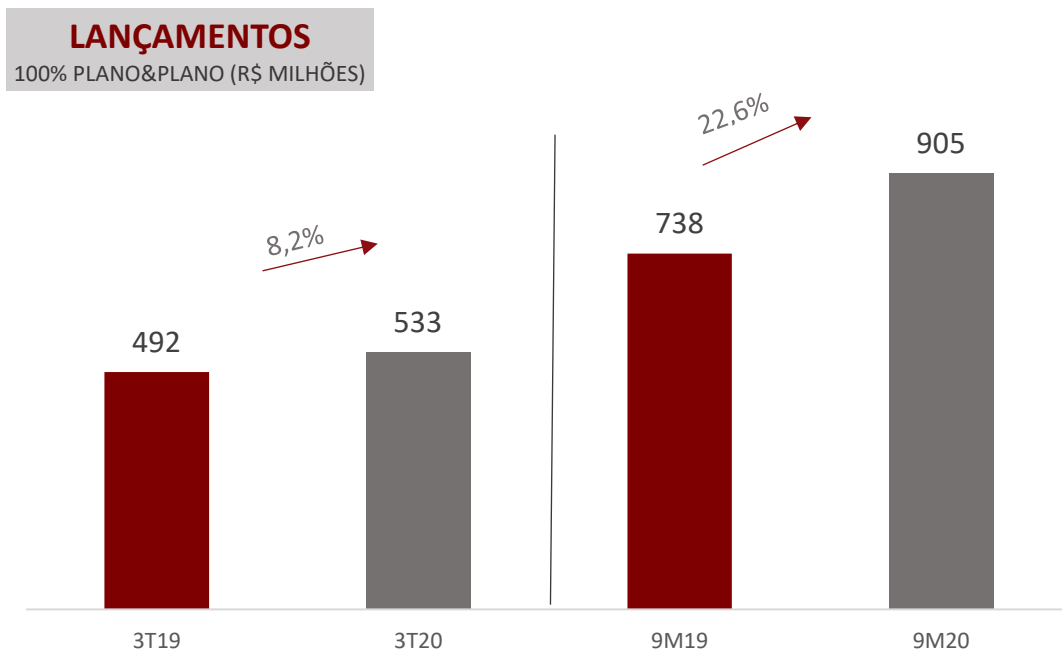
Em setembro de 2020, a Companhia realizou sua Oferta Pública Inicial de distribuição primária e secundária de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de sua emissão, realizada sob regulação da Instrução CVM 400, cujos recursos líquidos estão sendo destinados para capital de giro e aquisição de terrenos de forma a permitir o crescimento sustentado da empresa.

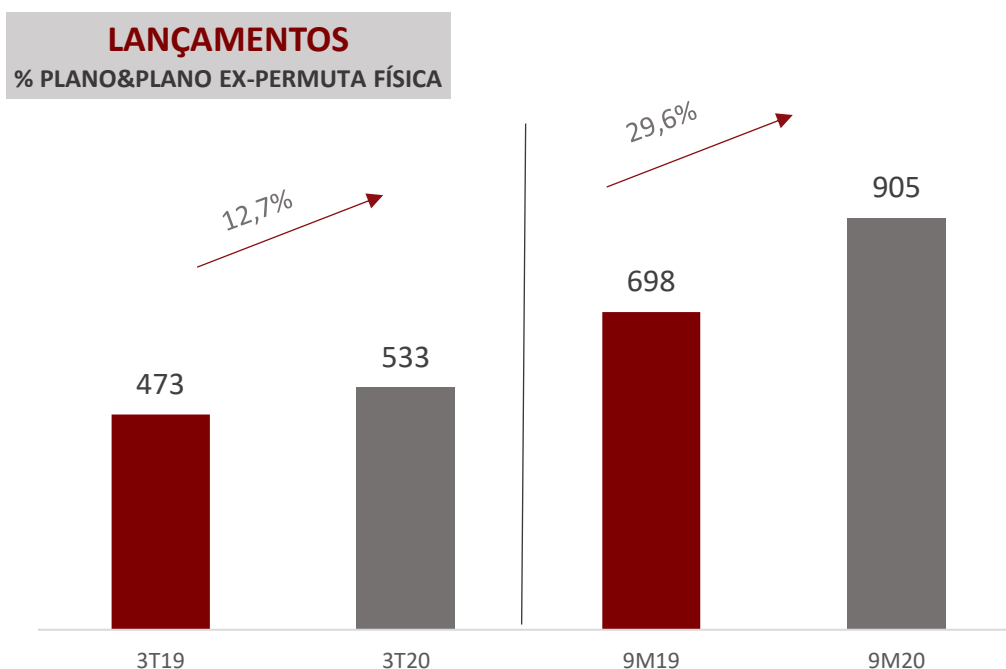
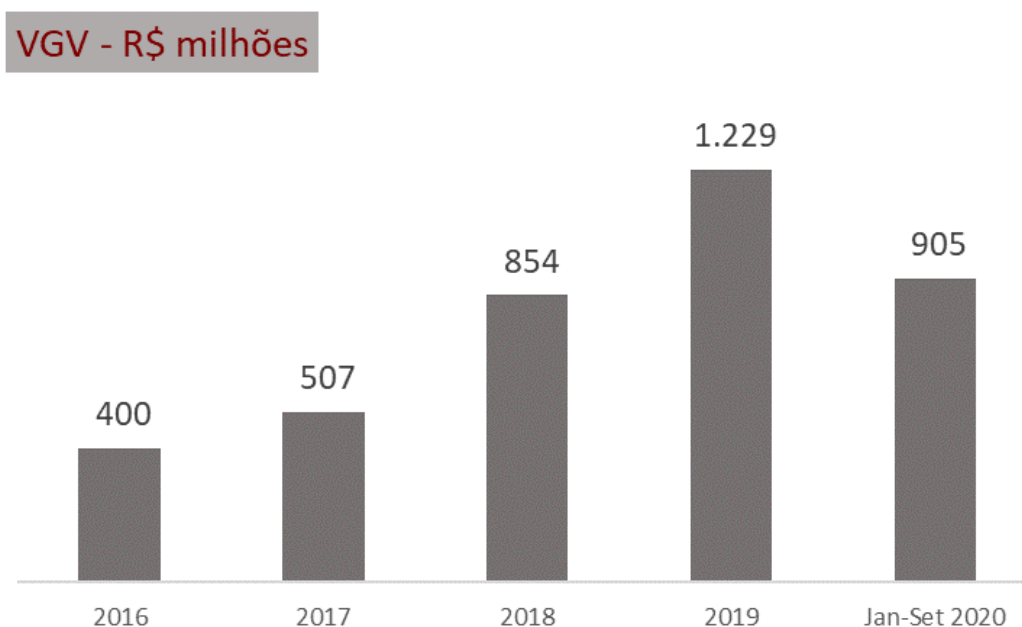
## DESEMPENHO OPERACIONAL

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

### LANÇAMENTOS

A Companhia lançou 8 (oito) empreendimentos no trimestre totalizando um volume de R\$ 533 milhões, 8,2% superior ao realizado no 3T19 (R\$ 492 milhões). Nos 9M20, o total de lançamentos foi de R\$ 905 milhões, 22,6% superior aos R\$ 738 milhões lançados nos 9M19. A participação da Companhia nos lançamentos do trimestre e no ano foi de 100%. Ao se considerar somente o % Plano&Plano e excluir as permutas físicas, o volume lançado no 3T20 permanece em R\$ 533 milhões, 12,7% superior em relação ao mesmo período do ano anterior (R\$ 473 milhões no 3T19), e nos 9M20, os lançamentos foram de R\$ 905 milhões comparados aos R\$ 698 milhões dos primeiros 9M de 2019 representando um crescimento de 29,6%.

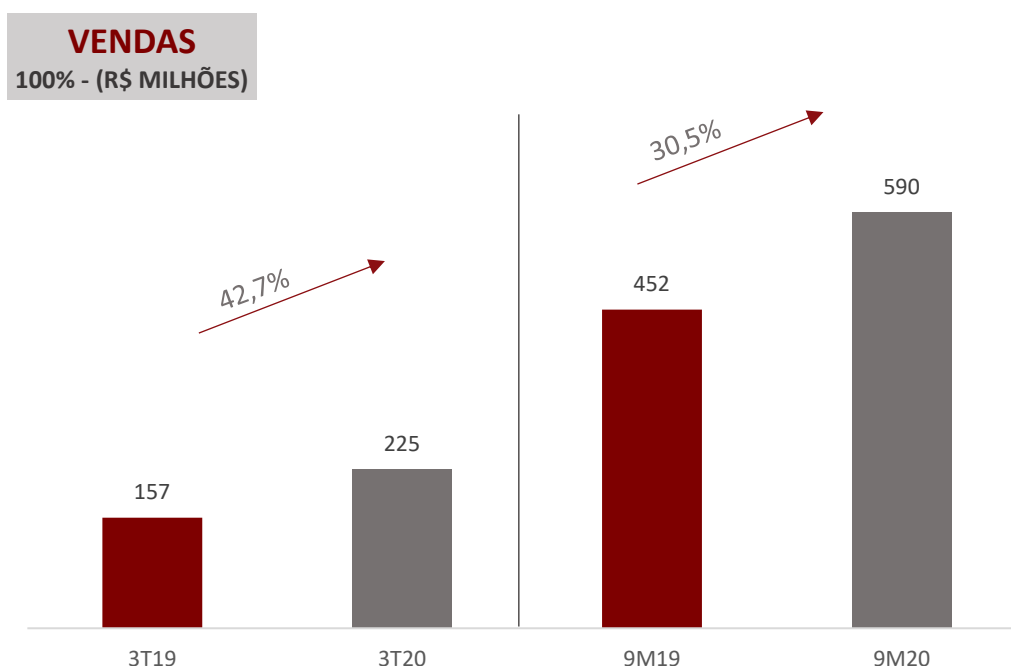


**RESULTADOS 3T20**  
Comentário de Desempenho**VGv (100% Plano&Plano ex-permuta física)****VENDAS**

As vendas líquidas (100% Plano&Plano) contratadas neste trimestre somaram R\$ 225 milhões, valor 42,7% superior ao registrado no 3T19 (R\$ 157 milhões). Nos 9M20, as vendas contratadas atingiram R\$ 590 milhões, sendo 30,5% superior ao mesmo período de 2019. As vendas da Plano & Plano ocorrem 98,3% na Região Metropolitana de São Paulo e direcionadas para o programa MCMV- Minha Casa Minha Vida (atualmente denominado: Programa Casa Verde e Amarela).

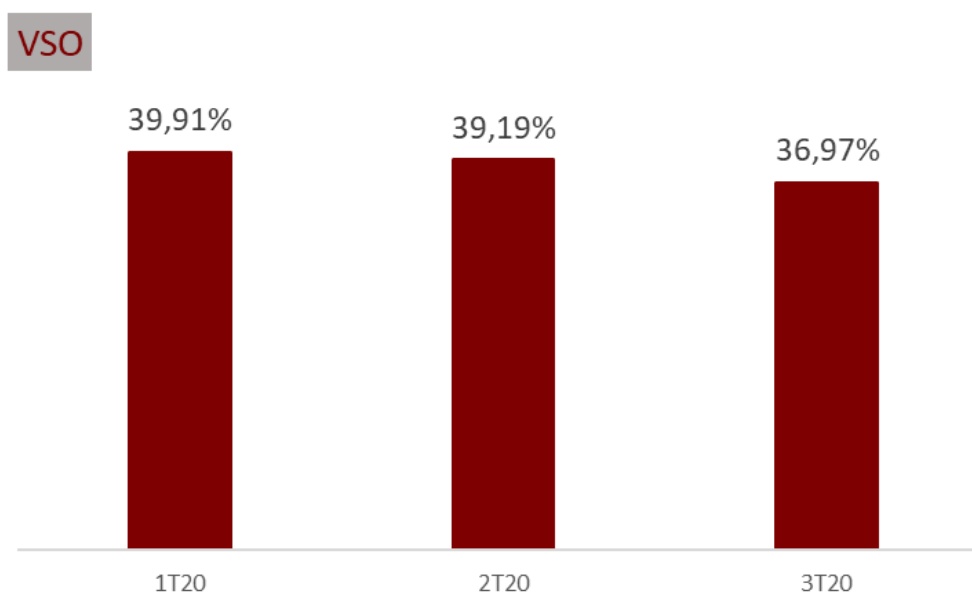
## RESULTADOS 3T20

### Comentário de Desempenho



## VSO

Os dados operacionais resultaram em um indicador de Vendas sobre Oferta (VSO) dos últimos 12 (dose) meses findos em 30/setembro/2020 de 36,97%, ficando abaixo do VSO dos últimos 12 (dose) meses findos em 31/março/2020 e 30/junho/2020.



## Comentário de Desempenho



## ESTOQUES

| Estoque Plano&Plano<br>(em milhares de reais) | 2T20  |           | 3T20  |           |
|-----------------------------------------------|-------|-----------|-------|-----------|
|                                               | unid. | VGv       | unid. | VGv       |
| Lançado ou em Construção                      | 5.227 | 1.052.213 | 7.993 | 1.577.748 |
| Pronto                                        | 69    | 14.569    | 194   | 38.463    |

| Estoque por Região<br>(em milhares de reais) | 2T20  |           | 3T20  |           |
|----------------------------------------------|-------|-----------|-------|-----------|
|                                              | unid. | VGv       | unid. | VGv       |
| RMSP                                         | 4.981 | 948.418   | 7.892 | 1.519.023 |
| Interior                                     | 315   | 118.364   | 295   | 97.188    |
| Total                                        | 5.296 | 1.066.782 | 8.187 | 1.616.211 |

A Companhia trabalha com objetivos de vender todas as unidades de seus empreendimentos antes de sua entrega aos clientes. Em 30 de setembro de 2020 a Companhia detinha 194 unidades prontas em seu estoque, representando 2,37% de seu estoque total em unidades.

## TERRENOS (LANDBANK)

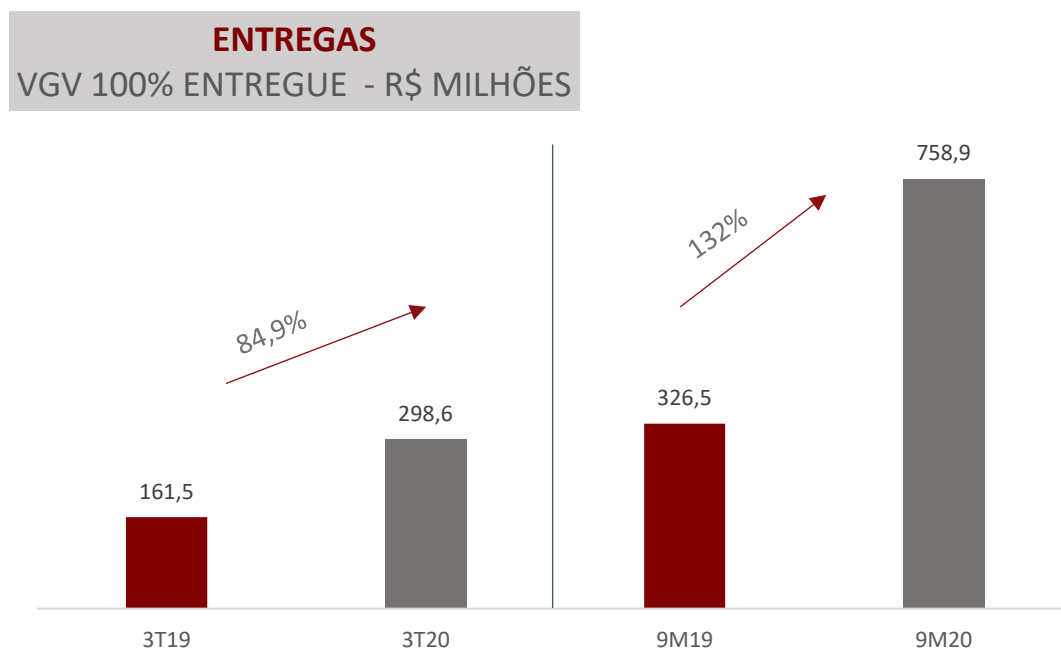
Ao final do 3T20 o estoque de terrenos somava 1,2 milhões de metros quadrados, com potencial de vendas total de R\$ 10,1 bilhões.

Durante o 3T20 a Companhia adquiriu dois novos terrenos em São Paulo. O estoque de terrenos está concentrado na região metropolitana de São Paulo, sendo 94% do número de terrenos e 87% do VGv potencial localizados no município de São Paulo. Do custo de aquisição de todo o landbank, 3,53% será pago em caixa antes dos respectivos lançamentos e 96,47% será pago a prazo na medida e proporcionalmente ao recebimento de caixa referente às vendas efetuadas (chamada “permuta financeira”).

## Comentário de Desempenho

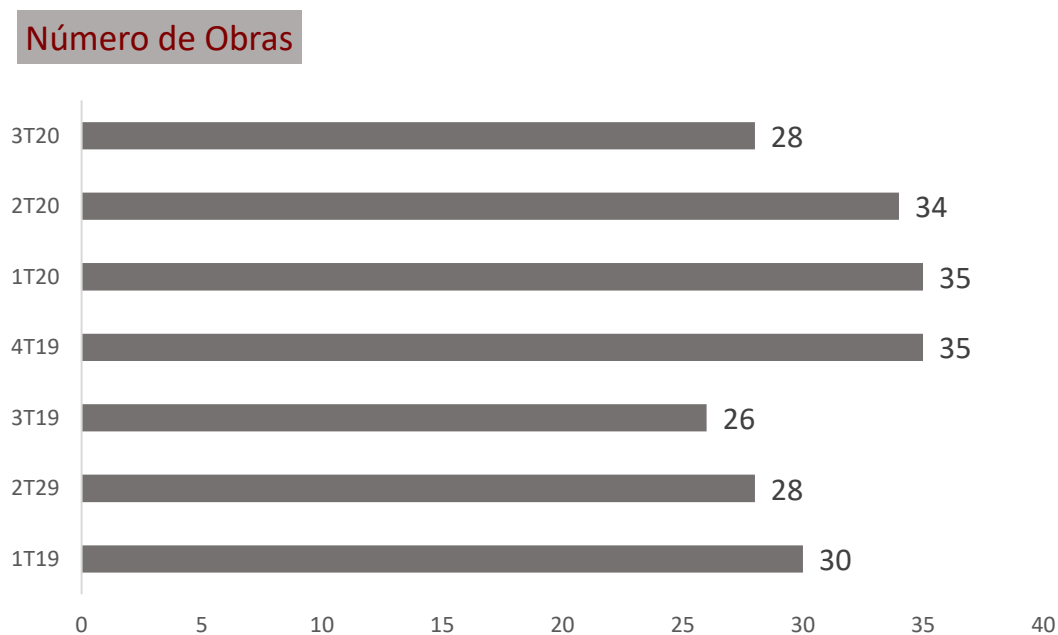


### ENTREGAS



### OBRAS

Ao final do terceiro trimestre de 2020, o número de obras em andamento totalizou 28 ante 34 no segundo trimestre de 2020.

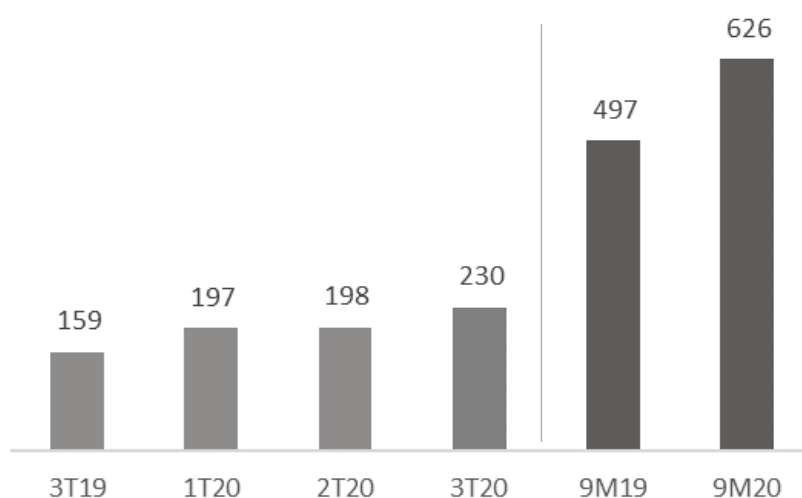


## DESEMPENHO ECONÔMICO – FINANCEIRO

### RECEITA

A receita operacional líquida da Companhia somou R\$ 230,3 milhões no 3T20, montante 45,3% superior aos R\$ 158,5 milhões obtidos no 3T19 e 16,3% em relação aos R\$ 198 milhões registrados no 2T20 devido principalmente ao crescimento dos lançamentos nos últimos períodos e as respectivas vendas das unidades já lançadas e em construção.

#### RECEITA LÍQUIDA (R\$ MILHÕES)



No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020, a receita operacional líquida totalizou R\$ 625,9 milhões, representando um aumento de R\$ 128,9 milhões, ou 25,9%, comparado ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019, quando totalizou R\$ 497 milhões, devido, especialmente aos seguintes fatores: (i) aumento das vendas de unidades em estoque que cresceram 25,6% 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.

| (em R\$ mil, exceto %)      | 3T20    | 3T19    | 3T20 x 3T19 | 9M20    | 9M19    | 9M20 x 9M19 |
|-----------------------------|---------|---------|-------------|---------|---------|-------------|
| RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA | 230.326 | 158.528 | 45,3%       | 625.863 | 496.967 | 25,9%       |

### CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS

O custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados no 3T20 foi de R\$ 146,7 milhões, representando 63,7% da receita líquida do período (ROL) comparativamente a R\$ 102,4 milhões registrado no mesmo período do ano anterior que equivalia a 64,6% da ROL. Considerando o aumento de lançamentos e vendas de produtos em regime de incorporação imobiliária, os custos

## Comentário do Desempenho



dos imóveis vendidos e dos serviços prestados obtiveram um aumento de 43,3%, equivalentes a R\$ 44,3 milhões de aumento nominal, crescimento este que está um pouco abaixo do crescimento da ROL do 3T20, resultando em uma melhora de margem bruta do período.

No acumulado de nove meses de 2020, o custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados totalizou R\$ 395,1 milhões, um aumento de 19,8% abaixo do crescimento da ROL dos 9M19,.

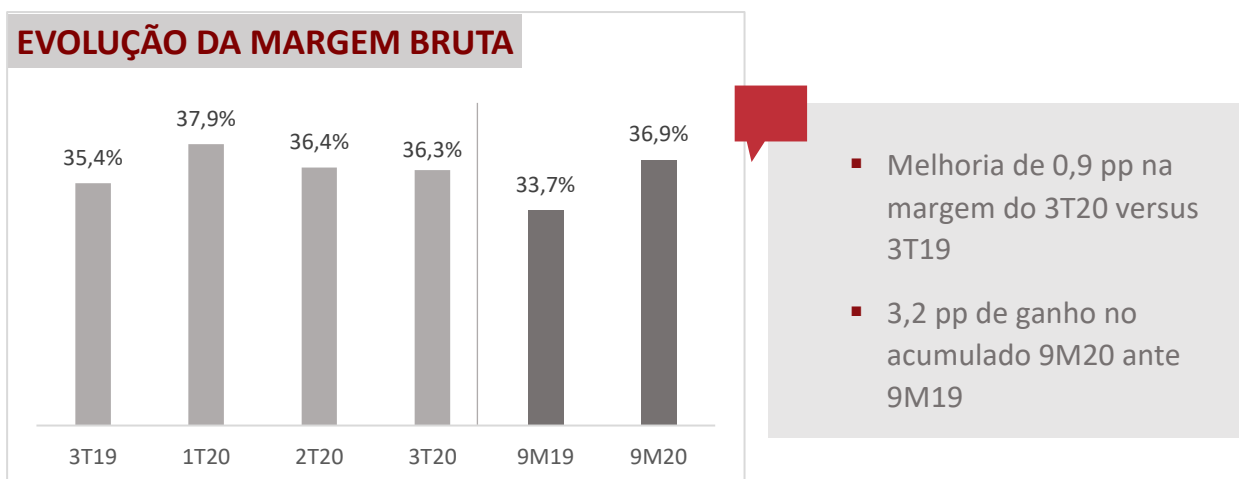
| (em R\$ mil, exceto %)                                      | 3T20      | 3T19      | 3T20 x<br>3T19 | 9M20      | 9M19      | 9M20 x<br>9M19 |
|-------------------------------------------------------------|-----------|-----------|----------------|-----------|-----------|----------------|
| <b>CUSTOS DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS</b> |           |           |                |           |           |                |
|                                                             | (146.698) | (102.371) | 43,3%          | (395.144) | (329.699) | 19,8%          |
| % s/a ROL                                                   | -63,7%    | -64,6%    | 0,9 pp         | -63,1%    | -66,3%    | 3,2 pp         |

## LUCRO BRUTO

O Lucro Bruto do trimestre atingiu R\$ 83,6 milhões, demonstrando um crescimento de 48,9%, fruto da boa performance de vendas registrada no período, com crescimento do custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados em patamar inferior ao crescimento obtido nas receitas, o que propiciou a elevação da margem bruta em 0,9 pontos percentuais (pp) no 3T20.

| (em R\$ mil, exceto %) | 3T20   | 3T19   | 3T20 x<br>3T19 | 9M20    | 9M19    | 9M20 x<br>9M19 |
|------------------------|--------|--------|----------------|---------|---------|----------------|
| <b>LUCRO BRUTO</b>     | 83.628 | 56.157 | 48,9%          | 230.719 | 167.268 | 37,9%          |
| Margem Bruta (%)       | 36,3%  | 35,4%  | 0,9 pp         | 36,9%   | 33,7%   | 3,2 pp         |

Diante do exposto, o lucro bruto acumulado no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2020 foi de R\$ 230,7 milhões contra R\$ 167,3 milhões no mesmo período encerrado em 30 de setembro de 2019, um ganho de 37,3%, com um crescimento nominal de R\$ 63,5 milhões. Por consequência, a margem bruta do período ficou 3,2 pontos percentuais a maior, atingindo 36,9% contra 33,7% no mesmo período do ano anterior, também justificado pelo crescimento das receitas (25,9% superior) e custos com crescimento menores que a receita do período (19,8% acima).



## Comentário de Desempenho



## DESPESAS OPERACIONAIS

As despesas operacionais do trimestre totalizaram R\$ 43,4 milhões, refletindo em um crescimento de 42,8% em razão do aumento de 58,5% nas despesas comerciais pelo aumento das despesas com marketing, legais, estandes de vendas, despesas com vendas e serviços prestados. Por outro lado, as despesas gerais e administrativas demonstraram uma redução de 14,5% devido as menores despesas com serviços prestados, primordialmente por menos gastos com especificação de condomínios, e com menores despesas de utilidades e serviços.

| (em R\$ mil, exceto %)                           | 3T20     | 3T19     | 3T20 x<br>3T19 | 9M20      | 9M19     | 9M20 x<br>9M19 |
|--------------------------------------------------|----------|----------|----------------|-----------|----------|----------------|
| DESPESAS (RECEITAS) OPERACIONAIS                 | (43.402) | (30.384) | 42,8%          | (128.562) | (91.961) | 39,8%          |
| Despesas comerciais                              | (30.478) | (19.224) | 58,5%          | (84.842)  | (56.046) | 51,4%          |
| Despesas gerais e administrativas                | (10.089) | (11.795) | -14,5%         | (38.844)  | (36.946) | 5,1%           |
| Resultado da Equivalência Patrimonial            | (1.316)  | -        | -              | (1.316)   | -        | -              |
| Outras receitas (despesas) operacionais líquidas | (1.519)  | 635      | -              | (3.560)   | 1.031    | -              |
| % ROL                                            | -18,8%   | -19,2%   | 0,3 pp         | -20,5%    | -18,5%   | (2,0) pp       |

No período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2020, as despesas operacionais foram de R\$ 128,6 milhões, registrando um aumento de 39,8% em comparação ao mesmo período de 2019 que totalizou R\$ 91,9 milhões. As despesas operacionais tiveram participação relativa na ROL maior devido ao aumento de 5,1% nas despesas gerais de administrativas e de 51,4% nas despesas comerciais em função da ampliação da estrutura dos pontos de vendas e dos incentivos dados às equipes de vendas. Desta forma, as despesas operacionais representaram 20,5% da ROL no acumulado de nove meses de 2020 comparado a 18,5% no mesmo período de 2019.

| Principais Despesas Comerciais<br>(em milhares de reais) | 9M2020 | % da<br>Venda<br>Líquida | 9M2019 | % da<br>Venda<br>Líquida |
|----------------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------|--------------------------|
| Marketing, Propaganda, Comerciais                        | 21.923 | 3,71%                    | 18.249 | 4,03%                    |
| Despesas com Pessoal                                     | 8.528  | 1,45%                    | 6.519  | 1,44%                    |
| Estande de Vendas                                        | 12.160 | 2,06%                    | 8.533  | 1,89%                    |
| Despesas com Vendas                                      | 20.974 | 3,55%                    | 7.996  | 1,77%                    |

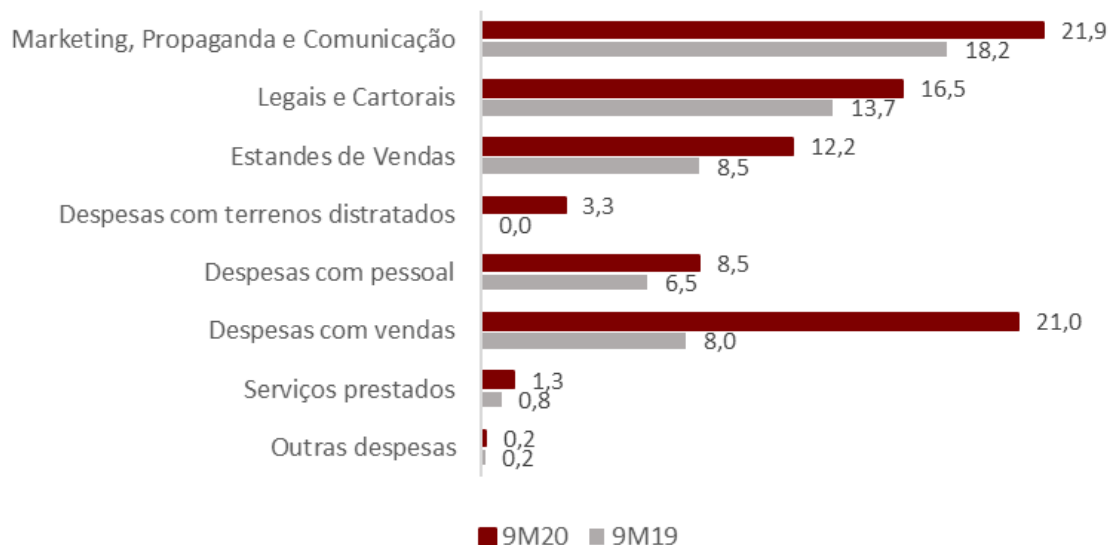
Importante salientar que parte das despesas comerciais ocorrem e são reconhecidas antecipadamente ao reconhecimento das receitas. As despesas de Marketing, Propaganda e Comunicação, Despesas de Pessoal, e Despesas com Estandes de Vendas estão mais correlacionadas com vendas líquidas, com crescimentos respectivamente de 20,1%, 30,8% e 42,5%, comparando os nove primeiros meses de 2020 com o mesmo período de 2019. A Companhia teve um crescimento de 30,5% nas Vendas Líquidas (100% Plano&Plano) nos nove primeiros meses de 2020, comparado ao mesmo período de 2019. Desta maneira houve uma diluição de gastos de Marketing Propaganda e Comunicação e as Despesas com Pessoal ficaram praticamente estáveis no acumulado do ano, relativos às vendas líquidas. A Companhia efetuou investimentos concentrados em 2019 e começo de 2020 em novos estandes de vendas para fazer frente ao seu crescimento e o ritmo de crescimento desta despesa já diminuiu, apresentando um crescimento de 42,5% nos 9M20, contra 8,5% no 3T20, ambos comparados com o mesmo período do ano anterior.

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\$ 8,0 milhões nos 9M19 para R\$ 21,0 milhões no 9M20, e representaram, respectivamente, 1,77% e 3,55% da venda líquida dos nove primeiros meses do ano.

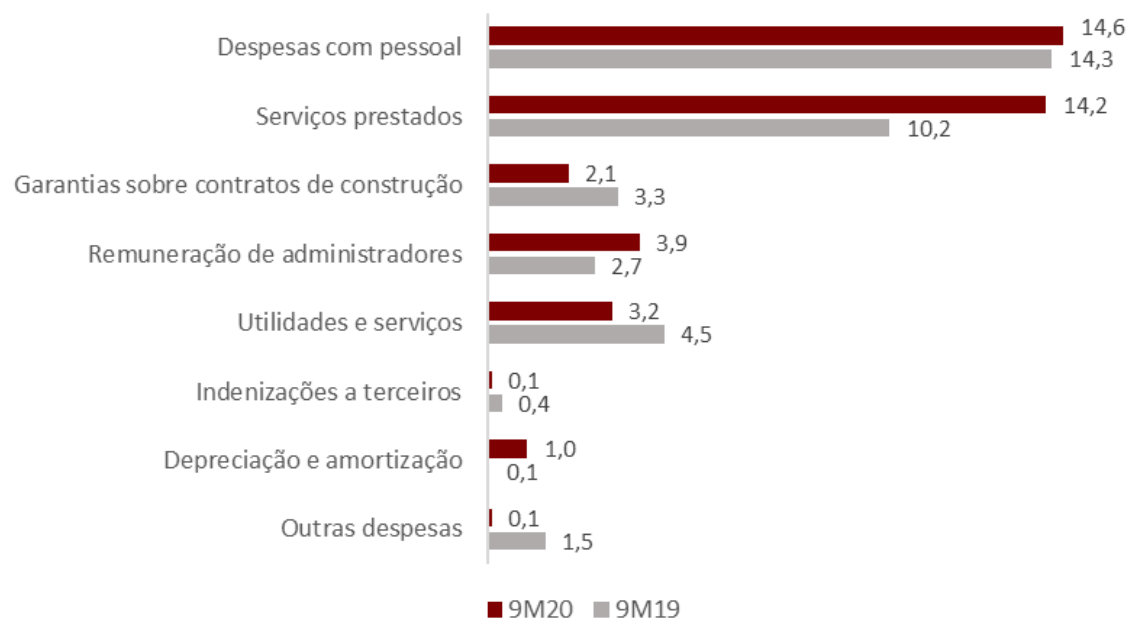
## Comentário de Desempenho

**DESPESAS COMERCIAIS**

R\$ milhões

**DESPESAS ADMINISTRATIVAS**

R\$ milhões



## Comentário do Desempenho



## RESULTADO OPERACIONAL

Desta forma, o resultado operacional do 3T20 atingiu R\$ 40,2 milhões, demonstrando um ganho de 56,1% em relação ao 3T19, fruto do aumento das receitas de vendas com custos dos imóveis vendidos e despesas operacionais mensurando crescimentos menores do que o aumento das receitas, proporcionando, uma melhoria de margem de 1,2 pp, contabilizando 17,5% de margem operacional no 3T20 ante 16,3% atingida no 3T19.

No acumulado no período de nove meses encerrados em 30 de setembro de 2020 totalizou R\$ 102,2 milhões, representando 16,3% da ROL ante 15,2% de margem operacional registrado no período de nove meses encerrados em 30 de setembro de 2019, que totalizou R\$ 75,3 milhões. Esse aumento no Resultado Operacional decorre, principalmente, da melhoria da performance de vendas e com custos e despesas em patamares inferiores as receitas obtidas, permitindo, um ganho de R\$ 26,9 milhões, o que equivale a 35,7% de crescimento no lucro operacional do período.

| (em R\$ mil, exceto %) | 3T20   | 3T19   | 3T20 x<br>3T19 | 9M20    | 9M19   | 9M20 x<br>9M19 |
|------------------------|--------|--------|----------------|---------|--------|----------------|
| RESULTADO OPERACIONAL  | 40.226 | 25.773 | 56,1%          | 102.157 | 75.307 | 35,7%          |
| % Margem Operacional   | 17,5%  | 16,3%  | 1,2 pp         | 16,3%   | 15,2%  | 1,2 pp         |

## RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro do trimestre foi de R\$ 2 milhões negativos, contra R\$ 282 mil registrados no 3T19 em função, principalmente, das variações monetárias passivas.

| (em R\$ mil, exceto %)          | 3T20    | 3T19    | 3T20 x<br>3T19 | 9M20     | 9M19    | 9M20 x<br>9M19 |
|---------------------------------|---------|---------|----------------|----------|---------|----------------|
| RECEITAS (DESPESAS) FINANCEIRAS | (1.969) | 282     | -              | (6.414)  | 1.340   | -              |
| Despesas financeiras            | (3.010) | (1.195) | 151,9%         | (10.908) | (3.560) | 206,4%         |
| Receitas financeiras            | 1.041   | 1.477   | -29,5%         | 4.494    | 4.900   | -8,3%          |
| % ROL                           | -0,9%   | 0,2%    | (1,0) pp       | -1,0%    | 0,3%    | (1,3) pp       |

No acumulado no período de nove meses encerrados em 30 de setembro de 2020, o resultado financeiro líquido registrou despesas financeiras líquidas de R\$ 6,4 milhões ante receitas financeiras líquidas de R\$ 1,3 milhão registradas no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2019, totalizando um aumento nominal de R\$ 7,8 milhões nas despesas financeiras, basicamente gerado pelo aumento de 206,4% nas despesas financeiras geradas no período e pela redução de 8,3% nos ganhos das receitas financeiras, considerando aumento do endividamento no período e a redução de taxas das aplicações financeiras atreladas à SELIC.

## Comentário do Desempenho



## RESULTADO ANTES DO IR E DA CS

O resultado antes do imposto de renda e da contribuição social totalizou R\$ 38,3 milhões de lucro acumulado no 3T20, registrando um aumento de 46,8% em relação ao 3T19 devido a boa performance operacional, o que contribuiu para a obtenção da margem operacional de 16,6% no resultado antes do imposto de renda e da contribuição social. No 9M20 o lucro operacional atingiu R\$ 95,7 milhões, demonstrando um crescimento de 24,9% e atingindo 15,3% de margem operacional antes do imposto de renda e da contribuição social.

| (em R\$ mil, exceto %)                                          | 3T20   | 3T19   | 3T20 x<br>3T19 | 9M20   | 9M19   | 9M20 x<br>9M19 |
|-----------------------------------------------------------------|--------|--------|----------------|--------|--------|----------------|
| RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA<br>CONTRIBUIÇÃO SOCIAL | 38.257 | 26.055 | 46,8%          | 95.743 | 76.647 | 24,9%          |
| % ROL                                                           | 16,6%  | 16,4%  | 0,2 pp         | 15,3%  | 15,4%  | (0,1) pp       |

## IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido) no 3T20 foi equivalente a R\$ 4,9 milhões ante R\$ 2,7 milhões no 3T19. Esse aumento de 82,3% foi decorrente do aumento do imposto de renda e contribuição social corrente e redução do crédito de imposto de renda e contribuição social diferidos. No período de nove meses encerrados em 30 de setembro de 2020, o imposto de renda e contribuição social cresceu 35,1%, representando 13,5% do resultado operacional antes do imposto de renda e contribuição social e 12,6%, respectivamente no acumulado 9M20 e 9M19.

| (em R\$ mil, exceto %)                            | 3T20    | 3T19    | 3T20 x<br>3T19 | 9M20     | 9M19     | 9M20 x<br>9M19 |
|---------------------------------------------------|---------|---------|----------------|----------|----------|----------------|
| Imposto de renda e contribuição social            | (4.857) | (2.665) | 82,3%          | (12.998) | (9.620)  | 35,1%          |
| Imposto de renda e contribuição social - corrente | (5.254) | (4.324) | 21,5%          | (12.874) | (10.392) | 23,9%          |
| Imposto de renda e contribuição social - diferido | 397     | 1.659   | -76,1%         | (124)    | 772      | -116,1%        |

## Comentário do Desempenho



### LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

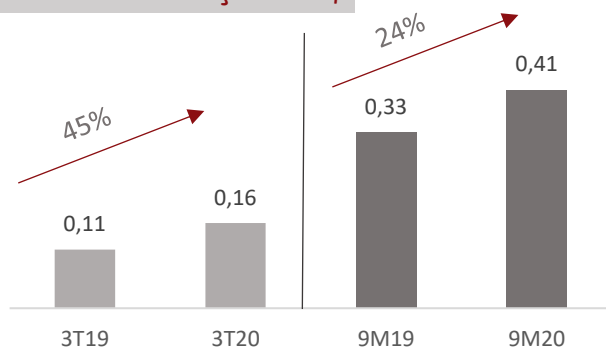
O lucro líquido atingiu R\$ 33,4 milhões no 3T20, um acréscimo de 42,8%, considerando o lucro líquido de R\$ 23,4 milhões registrado no 3T19. Esse aumento foi possível graças ao bom desempenho obtido nas vendas do trimestre. Desta maneira, a margem líquida ficou em 14,5% no 3T20 comparado a 14,8% no 3T19.

| (em R\$ mil, exceto %)         | 3T20   | 3T19   | 3T20 x 3T19 | 9M20   | 9M19   | 9M20 x 9M19 |
|--------------------------------|--------|--------|-------------|--------|--------|-------------|
| RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO | 33.400 | 23.390 | 42,8%       | 82.745 | 67.027 | 23,5%       |
| Margem Líquida                 | 14,5%  | 14,8%  | (0,3) pp    | 13,2%  | 13,5%  | (0,3) pp    |

No período de nove meses encerrados em 30 de setembro de 2020, o lucro líquido atingiu foi de R\$ 82,8 milhões comparativamente ao lucro líquido de R\$ 67 milhões apresentados no período de nove meses encerrados em 30 de setembro de 2019. Desta maneira, o lucro líquido aumentou em 23,5%, equivalente a um aumento nominal de R\$ 15,7 milhões, o que representou 13,2% da ROL ante 13,5% de margem líquida registrada no mesmo período anterior, graças ao bom desempenho operacional registrado conforme especificado nas análises das demonstrações financeiras acima mencionadas.

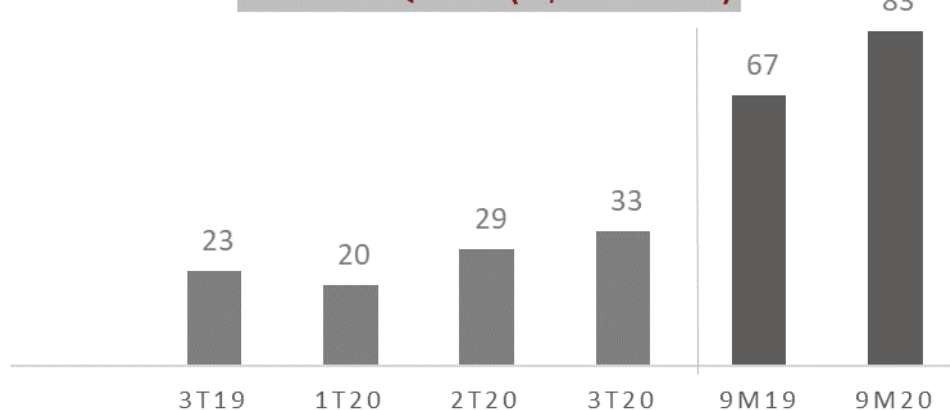
No 3T20, o lucro por ação da Companhia atingiu o montante de R\$ 0,16. Esse valor se compara ao valor de R\$ 0,11 no trimestre passado e resulta em um ganho de 45%.

#### LUCRO POR AÇÃO - R\$



Total de ações ao final do trimestre excluindo o saldo de ações em tesouraria na mesma data.

#### LUCRO LÍQUIDO (R\$ MILHÕES)



## Comentário do Desempenho



## EBITDA

O EBITDA ajustado gerado nos primeiros nove meses de 2020 totalizou R\$ 127,5 milhões, um aumento de 33,6% em relação ao mesmo período de 2019, considerando a performance operacional crescente demonstrada em relação ao crescimento de receitas e equilíbrio de custos e despesas, conforme detalhado a seguir:

| EBITDA<br>(em reais mil, exceto quando especificado) | 3T20          | 3T19          | 3T20 x<br>3T19 | 9M20           | 9M19          | 9M20 x<br>9M19 |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
| Lucro líquido do exercício                           | 33.400        | 23.390        | 42,8%          | 82.745         | 67.027        | 23,5%          |
| (+) Imposto de renda e contribuição social           | 4.857         | 2.665         | 82,3%          | 12.998         | 9.620         | 35,1%          |
| (+) Despesas financeiras, líquidas                   | 1.969         | (282)         | -              | 6.414          | 1.340         | -              |
| (+) Depreciação e amortização                        | 5.850         | 3.124         | 87,3%          | 14.051         | 8.630         | 62,8%          |
| <b>EBITDA</b>                                        | <b>46.076</b> | <b>28.897</b> | <b>59,4%</b>   | <b>116.208</b> | <b>83.937</b> | <b>38,4%</b>   |
| custo com encargos financeiros                       | 4.501         | 4.034         | 11,6%          | 11.253         | 11.438        | -1,6%          |
| <b>EBITDA ajustado</b>                               | <b>50.577</b> | <b>32.931</b> | <b>53,6%</b>   | <b>127.461</b> | <b>95.375</b> | <b>33,6%</b>   |
| Receita operacional líquida                          | 230.326       | 158.528       | 45,3%          | 625.863        | 496.967       | 25,9%          |
| <b>Margem EBITDA ajustado (%)</b>                    | <b>21,96%</b> | <b>20,77%</b> | <b>1,2</b>     | <b>20,37%</b>  | <b>19,19%</b> | <b>6,1%</b>    |

## PRINCIPAIS DESTAQUES PATRIMONIAIS

## ENDIVIDAMENTO

Em 30 de setembro de 2020, a dívida bruta com juros a pagar somava R\$ 374,6 milhões, 55,8% maior do que os R\$ 240,4 milhões registrados em 31 de dezembro de 2019.

| Natureza<br>(R\$ mil)         | Características                                      | Taxa de Juros<br>% a.a. | Ano de<br>Vencimento                        | 30/09/2020     | 31/12/2019     |
|-------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Banco Votorantin              | Coobrigação na Cessão<br>de<br>recebíveis            | 104%<br>do<br>CDI       | 2020                                        | 30.195         | 30.059         |
| Caixa Econômica Federal       | Crédito Associativo<br>(Financiamento à<br>produção) | 8,30%<br>ao<br>ano      | conforme tabela<br>de vencimentos<br>abaixo | 344.362        | 210.324        |
| <b>Dívida Bruta</b>           |                                                      |                         |                                             | <b>374.557</b> | <b>240.383</b> |
| Circulante                    |                                                      |                         |                                             | 30.200         | 31.736         |
| Não Circulante                |                                                      |                         |                                             | 344.357        | 208.647        |
| <b>Dívida Bruta</b>           |                                                      |                         |                                             | <b>374.557</b> | <b>240.383</b> |
| Caixa e Equivalentes de caixa |                                                      |                         |                                             | 297.988        | 158.928        |
| <b>Dívida Líquida</b>         |                                                      |                         |                                             | <b>76.569</b>  | <b>81.455</b>  |

A dívida líquida em 30 de setembro de 2020 totalizou R\$ 76,6 milhões, 6% de decréscimo em função do aumento de Caixa e Equivalentes de Caixa em 87,5%.

## GERAÇÃO DE CAIXA

Nos 9M20, a Companhia apresentou consumo de Caixa Líquido de R\$ 30,4 milhões, sendo que no 3T20 a empresa apresentou uma geração de Caixa Líquido equivalente a R\$ 2,3 milhões, conforme a seguir:

| <b>Geração de Caixa<br/>(em milhares de reais)</b> | <b>3T20</b>   | <b>9M20</b>     |
|----------------------------------------------------|---------------|-----------------|
| Divida Líquida no início do período                | 114.228       | 81.455          |
| Divida Líquida no final do período                 | 76.569        | 76.569          |
| <b>Variação Divida Líquida</b>                     | <b>37.659</b> | <b>4.886</b>    |
| (+) Dividendos                                     | 0             | 0               |
| (-) Integralização de capital                      | 40.006        | 40.006          |
| (+) Custos de transação capitalizados              | 4.671         | 4.671           |
| <b>Geração/Consumo de Caixa</b>                    | <b>2.324</b>  | <b>(30.449)</b> |

## PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 30 de setembro de 2020, o Patrimônio Líquido totalizou R\$ 214,4 milhões, um aumento de 123,5% devido ao aumento do capital social e reservas de lucros.

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

## ANEXO I – BALANÇO PATRIMONIAL

| ATIVO (em R\$ mil, exceto %)  | 30/09/2020     | AV            | 31/12/2019     | AV            | AH           |
|-------------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|--------------|
| <b>ATIVO CIRCULANTE</b>       | <b>921.669</b> | <b>96,1%</b>  | <b>659.322</b> | <b>95,1%</b>  | <b>39,8%</b> |
| Caixa e equivalentes de caixa | 297.988        | 31,1%         | 158.928        | 22,9%         | 87,5%        |
| Contas a receber              | 104.232        | 10,9%         | 94.112         | 13,6%         | 10,8%        |
| Imóveis a comercializar       | 494.211        | 51,5%         | 396.464        | 57,2%         | 24,7%        |
| Tributos a recuperar          | 4.609          | 0,5%          | 4.418          | 0,6%          | 4,3%         |
| Outros créditos               | 20.629         | 2,2%          | 5.400          | 0,8%          | 282,0%       |
| <b>ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>   | <b>37.246</b>  | <b>3,9%</b>   | <b>34.214</b>  | <b>4,9%</b>   | <b>8,9%</b>  |
| Contas a receber              | 20.605         | 2,1%          | 6.869          | 1,0%          | 200,0%       |
| Imóveis a comercializar       | 9.489          | 1,0%          | 19.172         | 2,8%          | -50,5%       |
| Ativos de direito de uso      | 2.376          | 0,2%          | -              | 0,0%          | -            |
| Imobilizado                   | 4.776          | 0,5%          | 8.173          | 1,2%          | -41,6%       |
| <b>TOTAL DO ATIVO</b>         | <b>958.915</b> | <b>100,0%</b> | <b>693.536</b> | <b>100,0%</b> | <b>38,3%</b> |

**RESULTADOS 3T20**  
Comentário de Desempenho

| PASSIVO (em R\$ mil, exceto %)                | 30/09/2020     | AV             | 31/12/2019     | AV             | AH            |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| <b>PASSIVO CIRCULANTE</b>                     | <b>147.295</b> | <b>15,4%</b>   | <b>130.593</b> | <b>18,8%</b>   | <b>12,8%</b>  |
| Empréstimos e financiamentos                  | 30.200         | 3,1%           | 31.736         | 4,6%           | -4,8%         |
| Fornecedores                                  | 24.770         | 2,6%           | 19.153         | 2,8%           | 29,3%         |
| Credores a pagar por aquisição de imóveis     | 20.637         | 2,2%           | 19.757         | 2,8%           | 4,5%          |
| Obrigações trabalhistas e sociais             | 11.144         | 1,2%           | 9.852          | 1,4%           | 13,1%         |
| Obrigações tributárias                        | 5.625          | 0,6%           | 5.053          | 0,7%           | 11,3%         |
| Adiantamentos de clientes                     | 27.021         | 2,8%           | 29.511         | 4,3%           | -8,4%         |
| Impostos e contribuições diferidos            | 4.168          | 0,4%           | 4.148          | 0,6%           | 0,5%          |
| Partes relacionadas                           | 17.775         | 1,9%           | 6.163          | 0,9%           | 188,4%        |
| Provisão para garantia                        | 3.365          | 0,4%           | 3.562          | 0,5%           | -5,5%         |
| Provisão para distratos                       | 1.592          | 0,2%           | 1.658          | 0,2%           | -4,0%         |
| Direito de uso de aluguel a pagar             | 998            | 0,1%           | -              | -              | -             |
| <b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>                 | <b>597.214</b> | <b>62,3%</b>   | <b>467.019</b> | <b>67,3%</b>   | <b>27,9%</b>  |
| Empréstimos e financiamentos                  | 344.357        | 35,9%          | 208.647        | 30,1%          | 65,0%         |
| Credores a pagar por aquisição de imóveis     | 231.145        | 24,1%          | 229.674        | 33,1%          | 0,6%          |
| Provisão para garantia                        | 9.346          | 1,0%           | 7.691          | 1,1%           | 21,5%         |
| Impostos e contribuições diferidos            | 825            | 0,1%           | 852            | 0,1%           | -3,2%         |
| Partes relacionadas                           | 2.315          | 0,2%           | 13.776         | 2,0%           | -83,2%        |
| Outros débitos com terceiros - SCPS           | 6.702          | 0,7%           | 5.134          | 0,7%           | 30,5%         |
| Provisão para contingências                   | 1.269          | 0,1%           | 1.245          | 0,2%           | 1,9%          |
| Direito de uso de aluguel a pagar             | 1.255          | 0,1%           | -              | -              | -             |
| <b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>                     | <b>214.406</b> | <b>22,4%</b>   | <b>95.924</b>  | <b>13,8%</b>   | <b>123,5%</b> |
| Capital social                                | 95.557         | 10,0%          | 10             | 0,0%           | -             |
| Reserva de capital                            | (14.550)       | -1,5%          | (14.980)       | -2,2%          | -2,9%         |
| Reservas de lucros                            | 133.399        | 13,9%          | 110.867        | 16,0%          | 20,3%         |
| Participação dos acionistas não controladores | -              | -              | 27             | 0,0%           | -             |
| <b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>  | <b>958.915</b> | <b>100,00%</b> | <b>693.536</b> | <b>100,00%</b> | <b>38,3%</b>  |

## Comentário do Desempenho



## ANEXO II – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

| (em R\$ mil, exceto %)                                       | 3T20      | 3T19      | 3T20 x<br>3T19 | 9M20      | 9M19      | 9M20 x<br>9M19 |
|--------------------------------------------------------------|-----------|-----------|----------------|-----------|-----------|----------------|
| RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA                                  | 230.326   | 158.528   | 45,3%          | 625.863   | 496.967   | 25,9%          |
| CUSTOS DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS         | (146.698) | (102.371) | 43,3%          | (395.144) | (329.699) | 19,8%          |
| % s/a ROL                                                    | -63,7%    | -64,6%    | 0,9 pp         | -63,1%    | -66,3%    | 3,2 pp         |
| LUCRO BRUTO                                                  | 83.628    | 56.157    | 48,9%          | 230.719   | 167.268   | 37,9%          |
| Margem Bruta (%)                                             | 36,3%     | 35,4%     | 0,9 pp         | 36,9%     | 33,7%     | 3,2 pp         |
| DESPESAS (RECEITAS) OPERACIONAIS                             | (43.402)  | (30.384)  | 42,8%          | (128.562) | (91.961)  | 39,8%          |
| Despesas comerciais                                          | (30.478)  | (19.224)  | 58,5%          | (84.842)  | (56.046)  | 51,4%          |
| Despesas gerais e administrativas                            | (10.089)  | (11.795)  | -14,5%         | (38.844)  | (36.946)  | 5,1%           |
| Resultado da Equivalência Patrimonial                        | (1.316)   | -         | -              | (1.316)   | -         | -              |
| Outras receitas (despesas) operacionais líquidas             | (1.519)   | 635       | -              | (3.560)   | 1.031     | -              |
| % ROL                                                        | -18,8%    | -19,2%    | 0,3 pp         | -20,5%    | -18,5%    | (2,0) pp       |
| RESULTADO OPERACIONAL                                        | 40.226    | 25.773    | 56,1%          | 102.157   | 75.307    | 35,7%          |
| % Margem Operacional                                         | 17,5%     | 16,3%     | 1,2 pp         | 16,3%     | 15,2%     | 1,2 pp         |
| RECEITAS (DESPESAS) FINANCEIRAS                              | (1.969)   | 282       | -              | (6.414)   | 1.340     | -              |
| Despesas financeiras                                         | (3.010)   | (1.195)   | 151,9%         | (10.908)  | (3.560)   | 206,4%         |
| Receitas financeiras                                         | 1.041     | 1.477     | -29,5%         | 4.494     | 4.900     | -8,3%          |
| % ROL                                                        | -0,9%     | 0,2%      | (1,0) pp       | -1,0%     | 0,3%      | (1,3) pp       |
| RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL | 38.257    | 26.055    | 46,8%          | 95.743    | 76.647    | 24,9%          |
| % ROL                                                        | 16,6%     | 16,4%     | 0,2 pp         | 15,3%     | 15,4%     | (0,1) pp       |
| Imposto de renda e contribuição social                       | (4.857)   | (2.665)   | 82,3%          | (12.998)  | (9.620)   | 35,1%          |
| Imposto de renda e contribuição social - corrente            | (5.254)   | (4.324)   | 21,5%          | (12.874)  | (10.392)  | 23,9%          |
| Imposto de renda e contribuição social - diferido            | 397       | 1.659     | -76,1%         | (124)     | 772       | -116,1%        |
| RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO                               | 33.400    | 23.390    | 42,8%          | 82.745    | 67.027    | 23,5%          |
| Margem Líquida                                               | 14,5%     | 14,8%     | (0,3) pp       | 13,2%     | 13,5%     | (0,3) pp       |

## ANEXO III – LANÇAMENTOS

| Lançamentos Nominais % Plano&Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. (milhares) |                                 |                  |                  |                |  |                                 |                  |                  |                |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------|------------------|----------------|--|---------------------------------|------------------|------------------|----------------|
| Período                                                                        | Lançamentos (s/ permuta física) |                  | A.H.             |                |  | Lançamentos (c/ permuta física) |                  | A.H.             |                |
|                                                                                | 2020                            | 2019             | R\$              | (%)            |  | 2020                            | 2019             | R\$              | (%)            |
| Jan                                                                            | 0                               | 0                | -                | 0,0%           |  | -                               | -                | -                | 0,0%           |
| Fev                                                                            | 123.375                         | 0                | 123.375          | 0,0%           |  | 123.375                         | -                | 123.375          | 0,0%           |
| Mar                                                                            | 0                               | 94.633           | (94.633)         | -100,0%        |  | -                               | 104.284          | (104.284)        | -100,0%        |
| <b>1º Tri</b>                                                                  | <b>123.375</b>                  | <b>94.633</b>    | <b>28.742</b>    | <b>30,4%</b>   |  | <b>123.375</b>                  | <b>104.284</b>   | <b>19.091</b>    | <b>18,3%</b>   |
| Abr                                                                            | 63.534                          | -                | 63.534           | 0,0%           |  | 63.534                          | -                | 63.534           | 0,0%           |
| Mai                                                                            | -                               | 81.630           | (81.630)         | -100,0%        |  | -                               | 81.630           | (81.630)         | -100,0%        |
| Jun                                                                            | 185.230                         | 48.928           | 136.302          | 278,6%         |  | 185.230                         | 49.907           | 135.323          | 271,2%         |
| <b>2º Tri</b>                                                                  | <b>248.765</b>                  | <b>130.558</b>   | <b>118.206</b>   | <b>90,5%</b>   |  | <b>248.765</b>                  | <b>131.537</b>   | <b>117.228</b>   | <b>89,1%</b>   |
| <b>Acum. 6 meses</b>                                                           | <b>372.140</b>                  | <b>225.191</b>   | <b>146.948</b>   | <b>65,3%</b>   |  | <b>372.140</b>                  | <b>235.821</b>   | <b>136.319</b>   | <b>57,8%</b>   |
| Jul                                                                            | 251.221                         | 131.400          | 119.821          | 91,2%          |  | 251.221                         | 131.400          | 119.821          | 91,2%          |
| Ago                                                                            | 151.784                         | 190.983          | (39.198)         | -20,5%         |  | 151.784                         | 190.983          | (39.198)         | -20,5%         |
| Set                                                                            | 129.585                         | 150.388          | (20.804)         | -13,8%         |  | 129.585                         | 158.098          | (28.514)         | -18,0%         |
| <b>3º Tri</b>                                                                  | <b>532.590</b>                  | <b>472.771</b>   | <b>59.819</b>    | <b>12,7%</b>   |  | <b>532.590</b>                  | <b>480.481</b>   | <b>52.109</b>    | <b>10,8%</b>   |
| <b>Acum. 9 meses</b>                                                           | <b>904.729</b>                  | <b>697.962</b>   | <b>206.768</b>   | <b>29,6%</b>   |  | <b>904.729</b>                  | <b>716.302</b>   | <b>188.428</b>   | <b>26,3%</b>   |
| Out                                                                            | 0                               | -                | -                | 0,0%           |  | -                               | -                | -                | 0,0%           |
| Nov                                                                            | 0                               | 330.221          | (330.221)        | -100,0%        |  | -                               | 330.221          | (330.221)        | -100,0%        |
| Dez                                                                            | 0                               | 169.225          | (169.225)        | -100,0%        |  | -                               | 169.225          | (169.225)        | -100,0%        |
| <b>4º Tri</b>                                                                  | <b>-</b>                        | <b>499.446</b>   | <b>(499.446)</b> | <b>-100,0%</b> |  | <b>-</b>                        | <b>499.446</b>   | <b>(499.446)</b> | <b>-100,0%</b> |
| <b>Acum. 12 meses</b>                                                          | <b>904.729</b>                  | <b>1.197.407</b> | <b>(292.678)</b> | <b>-24,4%</b>  |  | <b>904.729</b>                  | <b>1.215.747</b> | <b>(311.018)</b> | <b>-25,6%</b>  |

## ANEXO IV – UNIDADES VENDIDAS

| Unidades Vendidas Plano&Plano |                |       |       |         |           |       |       |      |                 |       |       |         |         |
|-------------------------------|----------------|-------|-------|---------|-----------|-------|-------|------|-----------------|-------|-------|---------|---------|
| Período                       | Vendas Brutas  |       | A.H.  |         | Distratos |       | A.H.  |      | Vendas Líquidas |       | A.H.  |         |         |
|                               | 2020           | 2019  | Unid. | (%)     | 2020      | 2019  | Unid. | (%)  | 2020            | 2019  | Unid. | (%)     |         |
|                               | Unid.          | Unid. |       |         | Unid.     | Unid. |       |      | Unid.           | Unid. |       |         |         |
|                               | Jan            | 338   | 483   | (145)   | -30,0%    | (40)  | (58)  | 18   | -31,0%          | 298   | 425   | (127)   | -29,9%  |
|                               | Fev            | 399   | 256   | 143     | 55,9%     | (34)  | (54)  | 20   | -37,0%          | 365   | 202   | 163     | 80,7%   |
|                               | Mar            | 579   | 281   | 298     | 106,0%    | (30)  | (58)  | 28   | -48,3%          | 549   | 223   | 326     | 146,2%  |
|                               | 1º Tri         | 1.316 | 1.020 | 296     | 29,0%     | (104) | (170) | 66   | -38,8%          | 1.212 | 850   | 362     | 42,6%   |
|                               | Abr            | 271   | 413   | (142)   | -34,4%    | (43)  | (78)  | 35   | -44,9%          | 228   | 335   | (107)   | -31,9%  |
|                               | Mai            | 286   | 390   | (104)   | -26,7%    | (63)  | (48)  | (15) | 31,3%           | 223   | 342   | (119)   | -34,8%  |
|                               | Jun            | 473   | 301   | 172     | 57,1%     | (44)  | (124) | 80   | -64,5%          | 429   | 177   | 252     | 142,4%  |
|                               | 2º Tri         | 1.030 | 1.104 | (74)    | -6,7%     | (150) | (250) | 100  | -40,0%          | 880   | 854   | 26      | 3,0%    |
|                               | Acum. 6 meses  | 2.346 | 2.124 | 222     | 10,5%     | (254) | (420) | 166  | -39,5%          | 2.092 | 1.704 | 388     | 22,8%   |
|                               | Jul            | 424   | 345   | 79      | 22,9%     | (61)  | (74)  | 13   | -17,6%          | 363   | 271   | 92      | 33,9%   |
|                               | Ago            | 485   | 376   | 109     | 29,0%     | (60)  | (76)  | 16   | -21,1%          | 425   | 300   | 125     | 41,7%   |
|                               | Set            | 479   | 385   | 94      | 24,4%     | (35)  | (51)  | 16   | -31,4%          | 444   | 334   | 110     | 32,9%   |
|                               | 3º Tri         | 1.388 | 1.106 | 282     | 25,5%     | (156) | (201) | 45   | -22,4%          | 1.232 | 905   | 327     | 36,1%   |
|                               | Acum. 9 meses  | 3.734 | 3.230 | 504     | 15,6%     | (410) | (621) | 211  | -34,0%          | 3.324 | 2.609 | 715     | 27,4%   |
|                               | Out            | -     | 453   | (453)   | -100,0%   | -     | (50)  | 50   | -100,0%         | -     | 403   | (403)   | -100,0% |
|                               | Nov            | -     | 396   | (396)   | -100,0%   | -     | (24)  | 24   | -100,0%         | -     | 372   | (372)   | -100,0% |
|                               | Dez            | -     | 505   | (505)   | -100,0%   | -     | (21)  | 21   | -100,0%         | -     | 484   | (484)   | -100,0% |
|                               | 4º Tri         | -     | 1.354 | (1.354) | -100,0%   | -     | (95)  | 95   | -100,0%         | -     | 1.259 | (1.259) | -100,0% |
|                               | Acum. 12 meses | 3.734 | 4.584 | (850)   | -18,5%    | (410) | (716) | 306  | -42,7%          | 3.324 | 3.868 | (544)   | -14,1%  |

## GLOSSÁRIO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Landbank:** estoque de terrenos disponíveis para lançamentos futuros.

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

**SFH:** Sistema Financeiro da Habitação.

## Notas Explicativas

# Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o trimestre findo em 30 de setembro de 2020

(Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma)

## 1. Contexto operacional

A Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“Companhia” e “Controladora”), domiciliada na Rua Samuel Morse, nº 74 no 13º andar, Bairro do Brooklin no município de São Paulo - SP, cujas atividades foram iniciadas em 23 de fevereiro de 2016, foi constituída inicialmente como sociedade empresarial limitada e transformada em sociedade anônima de capital fechado em 30 de junho de 2020. A Companhia foi constituída como resultado de uma “*joint venture*” entre a Plano & Plano R2 Incorporações Ltda. e Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, com participação de 50% cada, sendo que a Plano & Plano R2 Incorporações Ltda. foi extinta em 30 de junho de 2020 e sucedida pelos Srs. Rodrigo Uchoa Luna e Rodrigo Fairbanks Von Uhlendorff na proporção da participação de cada sócio ingressante na Companhia.

A Companhia teve seu registro de Companhia Aberta em 16 de setembro de 2020 e iniciou a negociações de suas ações no segmento do Novo Mercado da B3 S.A – Brasil, Bolsa, Balcão em 17 de setembro de 2020 sob a sigla “PLPL3”. A Companhia fez uma oferta de distribuição primária e secundária de ações ordinárias de emissão da Companhia, realizada no Brasil, com esforços de colocação das Ações no exterior, compreendendo: **(i)** foram emitidas 4.256.000 novas ações ordinárias, ao valor de R\$ 9,40 (nove reais e quarenta centavos) cada uma, totalizando uma captação de R\$40.006; e **(ii)** a distribuição secundária de 63.129. O IPO gerou uma captação para a Companhia de R\$35.335 líquido dos gastos de comissões incorridos até a data dessas informações contábeis intermediárias.

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

## Notas Explicativas

### Impacto do COVID

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde (OMS) declarou a pandemia do novo Coronavírus, chamado COVID-19, alertando todos os países a adotarem ações preventivas para conter a disseminação do vírus e o cuidado com os infectados. Assim, muitos governos, incluindo o Brasil, adotaram medidas restritivas e de isolamento social, que podem causar efeitos na economia global em virtude da paralização ou desaceleração de diversos setores produtivos.

No Brasil, em 20 de março de 2020, o Senado aprovou o Decreto Legislativo nº 6, reconhecendo o estado de calamidade pública, com o objetivo de elevar os gastos públicos para acompanhar e combater a proliferação da doença, além de proteger a saúde da população, os empregos e a economia do país.

Neste contexto a Companhia adotou diversas medidas com o intuito de evitar a disseminação do vírus e garantir a preservação da saúde dos nossos colaboradores e a manutenção de seus empregos, bem como de toda a comunidade com a qual se relaciona, sejam eles clientes, fornecedores ou o público em geral.

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

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

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

### Cuidados nos canteiros de obras

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

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

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

- Sanitização diária das áreas de vivência, vestiário, escritório, refeitório, portaria, tapumes, áreas de passagem, almoxarifados e equipamentos de proteção individual, além de orientação e fiscalização sobre a própria higienização (e dos EPIs) e utilização de máscaras;
- Disponibilização de álcool gel e lavatórios, com água, sabão e papel toalha, para facilitar a higienização das mãos;
- Verificação da temperatura de cada funcionário na entrada e durante o dia, caso necessário (aqueles com estado febril igual ou acima de 37,5º 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.

## Notas Explicativas

Todos os funcionários que trabalham nos canteiros de obras da Companhia também recebem máscaras individuais, de uso obrigatório, durante o horário de permanência nas obras. Foi estabelecido, adicionalmente, uma rotina de controle e acompanhamento diário de casos suspeitos e confirmados, até o retorno do colaborador às atividades laborais, com envio de planilha eletrônica diária com todos os casos (suspeitos ou confirmados). Todas as ações podem ser confirmadas por relatório fotográfico realizado semanalmente, contemplando todas as ações e ocorrências.

Como uma maior medida de controle, foi adquirido 550 testes rápidos para COVID-19 a fim de testar funcionários e terceiros no retorno a suas atividades após o afastamento por sintomas de Coronavírus. O trabalhador só retorna ao trabalho após avaliação e orientação médica em conjunto com o Seconci-SP e a Global Work.

### Reabertura dos stands de venda

Com a retomada do comércio na cidade, como parte do “Plano São Paulo” de reabertura econômica, os stands de venda da Companhia voltaram a funcionar em 10/06/2020. Para tal, nossas lojas foram readequadas para receber com segurança clientes e colaboradores, realizando somente atendimentos previamente agendados, com no máximo dois clientes por vez, para evitar aglomeração no local.

Além disso, foram ajustados os espaços para que obedecessem um distanciamento de 2,00m entre as mesas de atendimento, limitando o acesso ao ambiente de visitação do apartamento decorado a uma família por vez, as portas e janelas permanecem abertas a todo momento, para garantir a circulação de ar, e é realizada manutenção preventiva de todos os aparelhos de ar condicionado.

Dispensers com álcool gel 70% foram instalados em diversos pontos de nossas lojas para higienização das mãos, com medição da temperatura corporal no acesso às lojas, e os clientes passam por tapetes sanitizantes, e foi redobrado todas as medidas de sanitização de copas, banheiros, maçanetas, mesas de atendimento e trabalho, piso, computadores, telefones e balcões de recepção e simulação. Foi determinado, ainda, que a máscara semifacial é de uso obrigatório durante toda a permanência em nossos espaços.

### Vendas e Inadimplência

Nos primeiros três meses de 2020, as vendas líquidas de unidades somaram 1212 apartamentos, 42,6% superior às 850 unidades vendidas no mesmo período do ano de 2019. Em consequência das medidas de distanciamento social e queda da confiança do consumidor a partir do final de março de 2020, as vendas de unidades tiveram uma queda em abril e se recuperaram gradualmente nos meses de maio e junho tendo em vista os esforços de vendas pelos canais digitais e a reabertura parcial dos estandes em junho. No acumulado do segundo trimestre de 2020 as vendas líquidas de unidades cresceram 3,0% comparado ao mesmo mês do ano anterior. No terceiro trimestre de 2020 as vendas líquidas de unidades somaram 1232, 36,1% acima do mesmo período de 2019. No acumulado dos nove meses de 2020 o crescimento de vendas líquidas de unidades foi de 27,4%. Apesar da queda de vendas no segundo trimestre, a Administração da Companhia manteve as metas de lançamentos e vendas para o ano de 2020.

A Companhia acompanha mensalmente o atraso de pagamentos de seus clientes e verificou-se que nos primeiros nove meses do ano não houve aumento do índice de valor em R\$ (reais) atrasado acima de trinta dias sobre o valor total da carteira devida pelos clientes (no pró-soluto). De janeiro a setembro de 2020 o índice mensal de atraso acima de 30 dias foi respectivamente de 12,0%, 11,7%, 10,9%, 11,9%, 10,1%, 9,7%, 8,2%, 7,3% e 6,8%. Na realidade o índice de setembro de 2020 foi o mais baixo do ano. Destaca-se que a companhia tem uma baixa exposição de crédito direto ao cliente na modalidade de pró-soluto. O saldo médio da carteira de pró-soluto ao longo dos primeiros nove meses de 2020 foi de aproximadamente R\$18.800.

Os índices de distratos sobre vendas caíram nos últimos três semestres (20% no 1º semestre de 2019; 12% no 2º semestre de 2019; e 10% no 1º semestre de 2020), e apresentaram leve aumento no 3º trimestre de 2020, alcançando 11%. Apesar da relativa estabilidade observada não é possível afirmar que não haverá aumento nos distratos motivados pelos efeitos da pandemia de COVID-19, uma vez que o prazo médio de distratos é de noventa dias. Ainda é possível haver algum efeito nos distratos nos próximos meses.

## Notas Explicativas

### Ações sociais na pandemia

A pandemia tem sido mais difícil para a comunidade carente de nosso País, que sofre pela desigualdade social e, nesse momento, sente falta de itens básicos para sua sobrevivência. Assim, a Companhia, nesse período, doou R\$ 25.000 (vinte e cinco mil reais) à campanha #IpponNoCorona, do Instituto Reação, uma organização não governamental liderada pelo medalhista olímpico Flávio Canto, a fim de auxiliar famílias de regiões menos favorecidas por meio da doação de cestas básicas digitais.

Também nos solidarizamos com a Campanha do mesmo lado, da ABRAIN, que auxilia famílias em situação de vulnerabilidade durante a pandemia do COVID-19. Para tal, contribuimos com R\$ 30.000 (trinta mil reais), que serão revertidos, também, em cestas básicas.

A Companhia realizou as análises dos impactos do COVID-19 na data de aprovação dessas informações contábeis intermediárias 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 informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, a existência de *impairment* nas unidades disponíveis para venda, tampouco 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 estoques.

#### b) Análise de eventuais perdas de crédito e provisão para distratos

Diante da queda do índice de distratos sobre as vendas percebida até o 3º trimestre (detalhado nessa nota acima), a Administração concluiu que as premissas utilizadas para a respectiva provisão estão adequadas e as mesmas foram mantidas. Da mesma forma, conforme descrito nessa nota, foi identificada queda nos montantes em atraso acima de 30 dias até a data de apresentação dessas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, fazendo com que se concluisse que o critério e premissas para registro das perdas esperadas com crédito também estão razoáveis.

#### c) Atividades nas obras e escritórios

Em relação às obras, essas continuaram com a adoção de medidas de segurança e prevenção com o objetivo de garantir a saúde de todos os colaboradores (terceiros ou não), em obras ou escritórios e, conseqüentemente, de toda a sociedade.

A Companhia acompanhará os efeitos da pandemia nos próximos meses e registrará os ajustes necessários nas informações financeiras intermediárias ou demonstrações financeiras anuais quando forem substancialmente conhecidos.

## 2. Apresentação das informações contábeis intermediárias e principais práticas contábeis

### 2.1. Declaração de conformidade

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com o pronunciamento técnico NBC TG 21 - Demonstrações intermediárias e com a norma internacional IAS34 - Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários – CVM, e de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais – ITR. Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

## Notas Explicativas

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas e foi elaborada de acordo com a Deliberação CVM nº 557, de 12 de novembro de 2008, que aprovou o pronunciamento contábil NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. As normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), não requerem a apresentação dessa demonstração.

Como consequência, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das informações contábeis intermediárias às normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

A Administração da Companhia declara e confirma que todas as informações relevantes próprias e constantes das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas estão sendo evidenciadas e que correspondem às informações utilizadas pela Administração da Companhia na sua gestão.

As informações contábeis intermediárias 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 informações contábeis individuais e consolidadas.

A Companhia e suas controladas são voltadas basicamente para um único segmento operacional de incorporação imobiliária. Todos os relatórios internos fornecidos para os principais tomadores de decisões operacionais, representados pela Administração da Companhia, considera um único segmento de incorporação imobiliária.

### 2.2. Base de elaboração

As informações contábeis intermediárias estão apresentadas ao custo histórico como base de valor, exceto eventual instrumentos financeiros mensuradas pelo valor justo.

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas são apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação da controladora e suas investidas.

Os aspectos relacionados aos julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas, bem como as principais práticas contábeis, adotadas na apresentação e preparação dessas informações contábeis intermediárias, não sofreram alteração em relação àquelas divulgadas na Nota Explicativa nº 2 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017. Desta forma, estas informações contábeis intermediárias devem ser lidas em conjunto com as referidas demonstrações financeiras individuais e consolidadas emitidas e divulgadas em 17 de julho de 2020.

Como não há diferença entre os patrimônios líquidos e os resultados da controladora e consolidado, a Companhia optou por apresentar essas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas em um único conjunto.

As informações contábeis intermediárias foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetuou uma avaliação da capacidade da Companhia em dar continuidade às suas atividades e não identificou dúvidas da capacidade operacional.

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2020 foram aprovadas para emissão e divulgação em 12 de novembro de 2020, considerando os eventos subsequentes até esta data.

## Notas Explicativas

### 2.3. Base de consolidação e investimentos em controladas

As informações contábeis intermediárias consolidadas incluem as operações da Companhia e de suas controladas descritas na Nota Explicativa nº 8. Todas as transações, saldos, lucros não realizados, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras intermediárias consolidadas, sendo destacada a participação dos cotistas/acionistas não controladores.

A Companhia controla uma entidade quando está exposta aos, ou tem direito sobre, os retornos variáveis advindos de seu envolvimento com a entidade e tem a habilidade de afetar esses retornos exercendo seu poder sobre a entidade. As demonstrações financeiras intermediárias de controladas são incluídas nas demonstrações financeiras intermediárias consolidadas a partir da data em que a Companhia obtiver o controle até a data em que o controle deixa de existir.

Quando a Companhia perde o controle sobre uma controlada, a Companhia desreconhece os ativos e passivos e qualquer participação de não-controladores e outros componentes registrados no patrimônio líquido referentes a essa controlada. Qualquer ganho ou perda originado pela perda de controle é reconhecido no resultado.

### 2.4. Novas normas, alterações e interpretações

#### a) Arrendamentos

A Norma NBC TG 06 (R2) – “Operações de arrendamento mercantil”, emitida pelo Conselho Federal de Contabilidade é equivalente à norma internacional IFRS 16 – *Leases*, emitida em janeiro de 2016 em substituição à versão anterior da referida norma (NBC TG 06 (R1), equivalente à norma internacional IAS 17. A NBC TG 06 (R2) estabelece os princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de operações de arrendamento mercantil e exige que os arrendatários contabilizem todos os arrendamentos conforme um único modelo de balanço patrimonial, similar à contabilização de arrendamentos financeiros nos moldes da NBC TG 06 (R1). A norma inclui duas isenções de reconhecimento para os arrendatários – arrendamentos de ativos de “baixo valor” (por exemplo, computadores pessoais) e arrendamentos de curto prazo (ou seja, arrendamentos com prazo de 12 meses ou menos). Na data de início de um arrendamento, o arrendatário reconhece um passivo para efetuar os pagamentos (um passivo de arrendamento) e um ativo representando o direito de usar o ativo objeto durante o prazo do arrendamento (um ativo de direito de uso). Os arrendatários devem reconhecer separadamente as despesas com juros sobre o passivo de arrendamento e a despesa de depreciação do ativo de direito de uso.

Os arrendatários também devem reavaliar o passivo do arrendamento na ocorrência de determinados eventos (por exemplo, uma mudança no prazo do arrendamento, uma mudança nos pagamentos futuros do arrendamento como resultado da alteração de um índice ou taxa usada para determinar tais pagamentos). Em geral, o arrendatário reconhecerá o valor de reavaliação de arrendamentos a pagar como um ajuste ao ativo de direito de uso.

Não há alteração substancial na contabilização dos arrendadores com base na NBC TG 06 (R2) em relação à contabilização atual de acordo com a NBC TG 06 (R1). Os arrendadores continuarão a classificar todos os arrendamentos de acordo com o mesmo princípio de classificação da NBC TG 06 (R1), distinguindo entre dois tipos de arrendamento: operacionais e financeiros.

O impacto da aplicação da norma nas demonstrações financeiras intermediárias está concentrado em reconhecimento de ativos e passivos por seus arrendamentos operacionais de equipamentos, instalações e locação de imóveis, sendo substituída a despesa linear de arrendamento operacional por um custo de depreciação de ativos de direito de uso e despesa de juros sobre obrigações de arrendamento.

A NBC TG 06 (R2) também exige que os arrendatários e os arrendadores façam divulgações mais abrangentes do que as previstas na norma anterior.

## Notas Explicativas

### Transição para a norma NBC TG 06 (R2)

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

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

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

Os impactos da adoção da norma estão sendo refletidos nas demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas em 30 de setembro de 2020, cujo efeito inicial em 1º de janeiro de 2020 foi o reconhecimento de direito de uso e passivo de arrendamento no montante de R\$ 2.098 na controladora e R\$ 3.228 no consolidado.

A Companhia classificou os contratos de aluguéis dos imóveis onde está localizada a sua sede (e outros imóveis utilizados para stands de vendas e controladas) como arrendamentos de acordo com a norma. Os passivos foram mensurados ao valor presente dos pagamentos de arrendamentos remanescentes descontados por meio da taxa de empréstimo incremental de 8,3% ao ano em 1º de janeiro de 2020, obtida junto aos principais bancos nos quais a Companhia possui relacionamento, cuja adoção inicial está demonstrada no quadro a seguir:

|                                        | Controladora<br>01/01/2020 | Consolidado<br>01/01/2020 |
|----------------------------------------|----------------------------|---------------------------|
| <b>Ativo</b>                           |                            |                           |
| Ativos de direito de uso               | 2.098                      | 3.228                     |
| <b>Não circulante</b>                  | <b>2.098</b>               | <b>3.228</b>              |
| <b>Passivo</b>                         |                            |                           |
| Arrendamentos a pagar – circulante     | 755                        | 1.174                     |
| Arrendamentos a pagar - não circulante | 1.343                      | 2.054                     |
| <b>Total</b>                           | <b>2.098</b>               | <b>3.228</b>              |

Os montantes reconhecidos na demonstração dos resultados do período findo em 30 de setembro de 2020 são como segue (individual e consolidado):

|                                                                  | Controladora<br>30/09/2020 | Consolidado<br>30/09/2020 |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------|
| Depreciação (despesas administrativas)                           | (647)                      | (852)                     |
| Juros de direito de uso (reconhecidos como despesas financeiras) | 198                        | 318                       |

#### a) Novas normas e interpretações ainda não efetivas:

Não há normas CPC/IFRS ou interpretações ICPC/IFRIC aplicáveis à Companhia, que ainda não entraram em vigor e que poderiam ter impacto significativo sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia.

## Notas Explicativas

### 4. Caixa e equivalentes de caixa

|                            | Controladora  |              | Consolidado    |                |
|----------------------------|---------------|--------------|----------------|----------------|
|                            | 30/09/2020    | 31/12/2019   | 30/09/2020     | 31/12/2019     |
| Caixa                      | 23            | 40           | 23             | 42             |
| Bancos                     | 370           | 194          | 71.390         | 63.414         |
| Aplicações financeiras (a) | 54.487        | 1.924        | 226.575        | 95.472         |
| <b>Total</b>               | <b>54.880</b> | <b>2.158</b> | <b>297.988</b> | <b>158.928</b> |

(a) Correspondem às aplicações de renda fixa com liquidez imediata e baixo risco de mudança de valores. Estão vinculadas à variação do CDI em que as taxas de remuneração variam para a controladora e consolidado de 98% a 100% do CDI. A Administração utilizará os recursos em suas operações de curto prazo.

### 5. Contas a receber

|                                  | Controladora |            | Consolidado    |                |
|----------------------------------|--------------|------------|----------------|----------------|
|                                  | 30/09/2020   | 31/12/2019 | 30/09/2020     | 31/12/2019     |
| Unidades em construção           | -            | -          | 127.482        | 98.470         |
| Unidades concluídas              | -            | -          | 10.530         | 15.865         |
| Prestação de serviços            | 296          | -          | 296            | -              |
| Provisão de distratos            | -            | -          | (6.571)        | (5.600)        |
| Perda Esperada com Crédito (PEC) | -            | -          | (4.060)        | (3.086)        |
| Ajuste a valor presente          | -            | -          | (2.840)        | (4.668)        |
| <b>Total</b>                     | <b>296</b>   | <b>-</b>   | <b>124.837</b> | <b>100.981</b> |
| <b>Circulante</b>                | <b>296</b>   | <b>-</b>   | <b>104.232</b> | <b>94.112</b>  |
| <b>Não circulante</b>            | <b>-</b>     | <b>-</b>   | <b>20.605</b>  | <b>6.869</b>   |

Os saldos de contas a receber de clientes vinculados à Caixa Econômica Federal (principal contas a receber das controladas) não possuem correções ou atualizações, enquanto os saldos relativos às contas a receber cujos financiamentos foram realizados diretamente com a controladas da Companhia são corrigidos pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a obtenção do Habite-se, e posteriormente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M).

O efeito do AVP no resultado consolidado foi uma receita de R\$ 1.828 no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020 (despesa de R\$ 40 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e receita de R\$ 1.334 para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019), e a taxa de desconto utilizada foi de 4,31% a.a. em 30 de setembro de 2020 (4,67% em setembro de 2019 e 4,61% a.a. em 31 de dezembro de 2019).

## Notas Explicativas

A segregação de contas a receber de clientes por vencimento está assim representada:

|                                                                   | Controladora |            | Consolidado     |                 |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|------------|-----------------|-----------------|
|                                                                   | 30/09/2020   | 31/12/2019 | 30/09/2020      | 31/12/2019      |
| <b>Vencidas</b>                                                   |              |            |                 |                 |
| Até 60 dias                                                       | -            | -          | 6.820           | 5.319           |
| De 61 a 90 dias                                                   | -            | -          | 1.199           | 2.325           |
| De 91 a 180 dias                                                  | -            | -          | 3.137           | 3.180           |
| Acima de 180 dias                                                 | -            | -          | 2.724           | 2.099           |
| <b>Subtotal</b>                                                   | -            | -          | <b>13.880</b>   | <b>12.923</b>   |
| <b>A vencer</b>                                                   |              |            |                 |                 |
| Até 01 ano                                                        | 296          | -          | 103.823         | 94.704          |
| Acima de 01 a 03 anos                                             | -            | -          | 20.605          | 6.708           |
| <b>Subtotal</b>                                                   | <b>296</b>   | -          | <b>124.128</b>  | <b>101.412</b>  |
| <b>Total vencidas e a vencer</b>                                  | <b>296</b>   | -          | <b>138.308</b>  | <b>114.335</b>  |
| <b>PEC (Perda esperada com crédito) e ajuste a valor presente</b> |              |            |                 |                 |
| Perda esperada com crédito                                        | -            | -          | (4.060)         | (3.086)         |
| Provisão para distrato                                            | -            | -          | (6.571)         | (5.600)         |
| Ajuste a valor presente                                           | -            | -          | (2.840)         | (4.668)         |
| <b>Total</b>                                                      | -            | -          | <b>(13.471)</b> | <b>(13.354)</b> |
| <b>Total</b>                                                      | <b>296</b>   | -          | <b>124.837</b>  | <b>100.981</b>  |

A movimentação das perdas esperadas com créditos e da provisão para distratos no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020 e exercício findos em 31 de dezembro de 2019, está assim representada:

### Movimentação da provisão para distratos

|                      | Consolidado    |                |
|----------------------|----------------|----------------|
|                      | 30/09/2020     | 31/12/2019     |
| <b>Saldo inicial</b> | <b>(5.600)</b> | <b>(1.998)</b> |
| Adições              | (971)          | (3.602)        |
| <b>Saldo final</b>   | <b>(6.571)</b> | <b>(5.600)</b> |

### Movimentação das perdas esperadas com créditos

|                      | Consolidado    |                |
|----------------------|----------------|----------------|
|                      | 30/09/2020     | 31/12/2019     |
| <b>Saldo inicial</b> | <b>(3.086)</b> | <b>(2.352)</b> |
| Adições              | (974)          | (734)          |
| <b>Saldo final</b>   | <b>(4.060)</b> | <b>(3.086)</b> |

## Notas Explicativas

### 6. Imóveis a comercializar

São representados pelos terrenos disponíveis para incorporação, pelo custo de formação de unidades imobiliárias disponíveis para venda.

|                                     | Controladora |            | Consolidado    |                |
|-------------------------------------|--------------|------------|----------------|----------------|
|                                     | 30/09/2020   | 31/12/2019 | 30/09/2020     | 31/12/2019     |
| Imóveis concluídos                  | -            | -          | 1.175          | 1.470          |
| Imóveis em construção               | -            | -          | 212.078        | 156.386        |
| Terrenos para futuras incorporações | -            | -          | 195.773        | 177.979        |
| Adiantamento a fornecedores         | 810          | 463        | 81.350         | 71.891         |
| Provisão para distratos             | -            | -          | 4.975          | 4.588          |
| Juros capitalizados                 | -            | -          | 8.349          | 3.322          |
| <b>Total</b>                        | <b>810</b>   | <b>463</b> | <b>503.700</b> | <b>415.636</b> |
| <b>Circulante</b>                   | <b>-</b>     | <b>-</b>   | <b>494.211</b> | <b>396.464</b> |
| <b>Não circulante</b>               | <b>810</b>   | <b>463</b> | <b>9.489</b>   | <b>19.172</b>  |

A classificação dos terrenos para futuras incorporações entre o ativo circulante e o não circulante é realizada mediante a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente pela Administração.

Os custos financeiros de financiamentos são capitalizados em "Imóveis a comercializar" das obras em andamento e realizados ao resultado na rubrica "custo dos imóveis vendidos" de acordo com as unidades vendidas.

A movimentação dos encargos financeiros capitalizados no período findo em 30 de setembro de 2020 e exercício findo em 31 de dezembro de 2019, está demonstrada como segue:

|                                                                                  | 30/09/2020   | 31/12/2019   | 30/09/2019   | 31/12/2018   |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Saldo inicial</b>                                                             | <b>3.322</b> | <b>1.632</b> | <b>1.632</b> | <b>447</b>   |
| Encargos financeiros apropriados aos custos dos imóveis (Nota explicativa nº 20) | (11.253)     | (14.051)     | (11.438)     | (7.753)      |
| Encargos financeiros capitalizados (Nota explicativa nº 10) (i)                  | 16.280       | 15.741       | 10.569       | 8.938        |
| <b>Total</b>                                                                     | <b>8.349</b> | <b>3.322</b> | <b>763</b>   | <b>1.632</b> |

- (i) Juros incorridos sobre financiamentos à produção os quais são capitalizados no estoque e reconhecidos no custo dos imóveis vendidos, na proporcionalidade das unidades vendidas.

## Notas Explicativas

## 7. Partes relacionadas

|                                                   | Controladora   |                | Consolidado   |               |
|---------------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|
|                                                   | 30/09/2020     | 31/12/2019     | 30/09/2020    | 31/12/2019    |
| <b>Ativo</b>                                      |                |                |               |               |
| Conta corrente e mútuos (a)                       | 137.230        | 167.437        | -             | -             |
| <b>Não circulante</b>                             | <b>137.230</b> | <b>167.437</b> | <b>-</b>      | <b>-</b>      |
| <b>Passivo</b>                                    |                |                |               |               |
| Conta corrente e mútuos (a)                       | 360.712        | 332.798        | -             | -             |
| Outras contas a pagar com partes relacionadas (b) | 20.090         | 19.939         | 20.090        | 19.939        |
| <b>Total</b>                                      | <b>380.802</b> | <b>352.737</b> | <b>20.090</b> | <b>19.939</b> |
| <b>Circulante</b>                                 | <b>378.487</b> | <b>338.961</b> | <b>17.775</b> | <b>6.163</b>  |
| <b>Não circulante</b>                             | <b>2.315</b>   | <b>13.776</b>  | <b>2.315</b>  | <b>13.776</b> |

## (a) Conta corrente e mútuos com partes relacionadas

Na condução normal dos negócios, a Companhia realiza transações financeiras com suas controladas para disponibilização de recursos que são exclusivamente aplicados na atividade imobiliária para a compra de terrenos, pagamento de despesas com estandes de vendas, publicidade e propaganda e demais despesas comerciais, bem como para o pagamento dos custos de construção e despesas inerentes ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

Esses recursos são enviados na forma de conta corrente e mútuos sem a previsão de incidência de juros, correção monetária, tampouco prazo de vencimento preestabelecido.

Os valores a receber encontram-se registrados no ativo não circulante devido ao fato de não haver prazo definido recebimento, enquanto aos valores a pagar encontram-se registrados no passivo circulante pelo fato de serem pagos de acordo com a disponibilidade de caixa da Companhia.

A Companhia não espera perdas na realização dos saldos com partes relacionadas.

## Notas Explicativas

Os saldos de partes relacionadas estão registrados com base nos valores contábeis e estão assim apresentadas:

**Controladora – ativo não circulante**

| Ativo não circulante<br>Mútuos com controladas | Controladora   |                |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                | 30/09/2020     | 31/12/2019     |
| Plano Cambara Empreend. Imob. Ltda.            | 220            | 11.851         |
| Plano & Vendas Consultoria De Imóveis          | 30.366         | 25.211         |
| Plano Jacarandá Empreend. Imob. Ltda.          | 2.662          | -              |
| Living Brotas Empreend Imob Ltda.              | 3              | 16.570         |
| Plano Cabreúva Empreend Imob Ltda.             | 4.065          | 6.215          |
| Plano Laranjeira Empreend Imob Ltda.           | 56             | -              |
| Plano Pinheiro Empreend Imob Ltda.             | 12.913         | -              |
| Plano Carvalho Empreend Imob Ltda.             | 1.675          | 27.927         |
| Plano Peroba Empreend Imob Ltda.               | -              | 1.140          |
| Plano Guarita Empreend Imob Ltda.              | 28.379         | 8.083          |
| Plano Cambuí Empreend Imob Ltda.               | -              | 4.605          |
| Plano Coqueiro Empreend Imob Ltda.             | 140            | 1.023          |
| Plano Magnólia Empreend Imob Ltda.             | -              | 2.838          |
| Plano Limeira Empreend Imob Ltda.              | 1.163          | -              |
| Plano Amazonas Empreend. Imob. Ltda.           | 2.975          | 950            |
| Plano Danúbio Empreend. Imob. Ltda.            | 6.748          | 17.444         |
| Plano Videira Empreend. Imob. Ltda.            | 1.668          | 2.677          |
| Plano Xingu Empreend. Imob. Ltda.              | 11.580         | 5.495          |
| Plano Tocantins Empreend. Imob. Ltda.          | 1.280          | 3.595          |
| Plano Tiete Empreend. Imob. Ltda.              | 2.104          | 4.277          |
| Plano Araguaia Empreend. Imob. Ltda.           | 1.819          | 4.415          |
| Plano Iguazu Empreend. Imob. Ltda.             | 2.262          | 8.802          |
| Plano Paraíba Empreend. Imob. Ltda.            | -              | 3.130          |
| Plano Solimões Empreend. Imob. Ltda.           | 995            | 5.440          |
| Plano Tigre Empreend. Imob. Ltda.              | 3.622          | 540            |
| Plano Ipiranga Empreend. Imob. Ltda.           | 550            | 845            |
| Plano Sena Empreend. Imob. Ltda.               | 579            | 400            |
| Plano São Francisco Empreend. Imob. Ltda.      | 2.943          | 505            |
| Plano Colorado Empreend. Imob. Ltda.           | 3.313          | 1.122          |
| Plano Columbia Empreend. Imob. Ltda.           | 1.681          | 380            |
| Plano Jordao Empreend. Imob. Ltda.             | 662            | 150            |
| Plano Nilo Empreend. Imob. Ltda.               | 7.570          | 1.506          |
| Plano Paraná Empreend. Imob. Ltda.             | 482            | 100            |
| Plano Reno Empreend. Imob. Ltda.               | 1.045          | 85             |
| Plano Aracati Empreend. Imob. Ltda.            | 140            | 1              |
| Plano Eufrates Empreend. Imob. Ltda.           | 390            | -              |
| Plano Piracicaba Empreend. Imob. Ltda.         | 375            | 65             |
| Plano Tapajós Empreend. Imob. Ltda.            | 374            | -              |
| Plano Tejo Empreend. Imob. Ltda.               | 431            | 50             |
| <b>Total</b>                                   | <b>137.230</b> | <b>167.437</b> |

## Notas Explicativas

## Controladora – passivo circulante

| Passivo circulante<br>Mútuos com controladas | Controladora   |                |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                              | 30/09/2020     | 31/12/2019     |
| Plano Cambara Empreend. Imob. Ltda.          | 2.794          | -              |
| Plano Jacarandá Empreend. Imob. Ltda.        | 34.565         | 14.378         |
| Living Brotas Empreend Imob Ltda.            | 37.384         | 56.219         |
| Plano Videira Empreend Imob Ltda.            | 16.617         | 10.950         |
| Plano Cabreúva Empreend Imob Ltda.           | 1.276          | -              |
| Plano Angelim Empreend Imob Ltda.            | 32.637         | 25.251         |
| Plano Pinheiro Empreend Imob Ltda.           | 19.348         | 20.800         |
| Plano Peroba Empreend Imob Ltda.             | 36.272         | 31.412         |
| Plano Cambuí Empreend Imob Ltda.             | 45.865         | 31.792         |
| Plano Coqueiro Empreend Imob Ltda.           | 18.314         | 18.933         |
| Plano Magnólia Empreend Imob Ltda.           | 8.635          | -              |
| Plano Limeira Empreend Imob Ltda.            | -              | 1.617          |
| Plano Amazonas Empreend. Imob. Ltda.         | 21.558         | 22.328         |
| Plano Danúbio Empreend. Imob. Ltda.          | -              | 9.946          |
| Plano Madeira Empreend. Imob. Ltda.          | 51.210         | 37.500         |
| Plano Xingu Empreend. Imob. Ltda.            | -              | 9.485          |
| Plano Tocantins Empreend. Imob. Ltda.        | 4.002          | 7.407          |
| Plano Tiete Empreend. Imob. Ltda.            | 307            | -              |
| Plano Paraíba Empreend. Imob. Ltda.          | 2.225          | 7.370          |
| Plano Solimões Empreend. Imob. Ltda.         | 27.260         | 27.410         |
| Plano Ipiranga Empreend. Imob. Ltda.         | 443            | -              |
| <b>Total</b>                                 | <b>360.712</b> | <b>332.798</b> |

## (b) Outras contas a pagar com partes relacionadas

Correspondem aos saldos remanescentes a pagar para a Plano & Plano Construções e Participações Ltda. pela aquisição das sociedades listadas na composição abaixo.

O fluxo de pagamento acordado entre partes prevê pagamento na proporção dos recebimentos do respectivo empreendimento, dessa forma, os saldos são corridos pelo CDI até o lançamento do empreendimento e pelo INCC após o lançamento do empreendimento.

Nessas transações, as contas a pagar conforme divulgado nessa nota, sofrem atualizações com base em índices acordados entre as partes, não havendo no entendimento da Companhia, por consequência, prejuízos a eventuais acionistas/cotistas não controladores nem prejuízo ou favorecimento da Companhia e suas controladas. As remunerações previstas são definidas com base na remuneração que teria numa aplicação financeira que usualmente é feita pelas partes relacionadas envolvidas e à época da operação.

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

|                                       | Controladora e consolidado |               |
|---------------------------------------|----------------------------|---------------|
|                                       | 30/09/2020                 | 31/12/2019    |
| Plano Cambara Empreend. Imob. Ltda    | 3.901                      | 3.949         |
| Plano Jacaranda Empreend. Imob. Ltda  | 14.372                     | 15.990        |
| Plano Laranjeira Empreend. Imob. Ltda | 1.817                      | -             |
| <b>Total</b>                          | <b>20.090</b>              | <b>19.939</b> |
| <b>Circulante</b>                     | <b>17.775</b>              | <b>6.163</b>  |
| <b>Não circulante</b>                 | <b>2.315</b>               | <b>13.776</b> |

## Notas Explicativas

O cronograma de vencimento dessas obrigações está demonstrado a seguir:

|                | Controladora e consolidado |               |
|----------------|----------------------------|---------------|
|                | 30/09/2020                 | 31/12/2019    |
| 2020           | 4.034                      | 6.163         |
| 2021           | 13.973                     | 13.589        |
| 2022           | 266                        | 187           |
| 2023 em diante | 1.817                      | -             |
| <b>Total</b>   | <b>20.090</b>              | <b>19.939</b> |

**(c) Contrato de aluguel**

A controlada Plano & Vendas Consultoria de Imóveis Ltda. (adquirida pela Companhia em 1º de julho de 2019) possui contrato de aluguel com empresas dos cotistas controladores, para o imóvel onde se localiza suas instalações, sendo o custo mensal de R\$ 205 em 2020, reajustado mediante negociação entre as partes, e com prazo de duração indeterminado. As condições e valores de mercado são os mesmos que praticaria com terceiros.

**(d) Remuneração de pessoal-chave da Administração**

A remuneração global dos diretores estatutários registradas nas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de 30 de setembro de 2020 foram de R\$ 2.355 e R\$ 3.869, respectivamente (em 30 de setembro de 2019 foi de R\$ 2.733). Essas despesas encontram-se registradas na rubrica "Remuneração de administradores" em despesas administrativas do resultado do exercício (Nota Explicativa nº 22).

**(e) Outras transações com partes relacionadas**

- Cessão de crédito imobiliários com a Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos, conforme descrito na Nota Explicativa nº 10.
- Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações como avalista de crédito associativo, conforme descrito na Nota Explicativa nº 10.
- Em 21 de agosto de 2020 a Companhia celebrou com a Plano & Vendas Consultoria de Imóveis Ltda. instrumento particular de mútuo segundo o qual se compromete, na medida de suas disponibilidades, a transferir para a Plano & Vendas Consultoria de Imóveis Ltda. recursos até o valor de R\$ 40.000 (sem a necessidade de elaboração de outros Instrumentos Particulares de Mútuo). Sobre os recursos transferidos incidirão juros de 100% da variação do CDI (Certificado de Depósito Interbancário) ao mês, vigorando por prazo indeterminado (vide saldo em aberto na Nota Explicativa nº 7a).

## 8. Investimentos e provisão para perdas com investimentos

**a) Composição do saldo**

|                                                                 | Controladora   |                | Consolidado  |            |
|-----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|--------------|------------|
|                                                                 | 30/09/2020     | 31/12/2019     | 30/09/2020   | 31/12/2019 |
| Investimentos controladas                                       | 487.957        | 359.909        | -            | -          |
| Investimentos controladas – com passivo a descoberto <b>(i)</b> | (43.345)       | (37.205)       | (124)        | -          |
| <b>Total</b>                                                    | <b>444.612</b> | <b>322.704</b> | <b>(124)</b> | <b>-</b>   |

- (i)** Os investimentos em controladas com o patrimônio líquido negativo foram reclassificados para a rubrica "Provisão para perda de investimentos", pois a Companhia arca com todas as obrigações além das legais impostas pela legislação do País.

## Notas Explicativas

### b) Movimentações dos investimentos em participações societárias

Nos quadros a seguir estão resumidas as principais movimentações nos investimentos no período findo em 30 de setembro de 2020 e exercício findo em 31 de dezembro de 2019:

|                                                            | Controladora   |                | Consolidado  |            |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|--------------|------------|
|                                                            | 30/09/2020     | 31/12/2019     | 30/09/2020   | 31/12/2019 |
| <b>Saldo em 1º de janeiro</b>                              | <b>322.704</b> | <b>168.781</b> | -            | -          |
| Ganho (perda) na transação entre sócios (i)                | 430            | (189)          | -            | -          |
| Cessões de cotas minoritários (ii)                         | 30             | -              | -            | -          |
| Adição de investimentos - compra de participações (iii)    | 2.570          | 9.434          | -            | -          |
| Adição de investimentos - constituição de novas sociedades | 1.192          | 50             | 1.192        | -          |
| Baixa de investimentos - venda de participações (iv)       | (258)          | -              | -            | -          |
| Equivalência patrimonial - controladas                     | 117.944        | 144.628        | (1.316)      | -          |
| <b>Saldo no final do período</b>                           | <b>444.612</b> | <b>322.704</b> | <b>(124)</b> | -          |

- (i) A movimentação negativa de (R\$189) apresentada em 31 de dezembro de 2019 refere-se à perda gerada na aquisição de participação da Plano & Vendas Consultoria de Imóveis Ltda., o qual foi reconhecido no patrimônio líquido como transação de capital entre sócios. A movimentação positiva de R\$430 apresentada em 30 de setembro de 2020 corresponde ao ganho gerado na alienação da controlada Koby Administração de Imóveis Ltda, comentada adiante.
- (ii) Em 25 de junho de 2020 o acionista minoritário Plano & Plano R2 Incorporações Ltda, realizou a cessão da totalidade de suas cotas detidas nas sociedades para a Companhia, conforme divulgado em eventos subsequentes Nota Explicativa nº 28. Dessa forma, a Companhia passou a deter 100% de participação acionária em todas as suas controladas, com exceção da Plano & Vendas Consultoria de Imóveis Ltda.
- (iii) Em 1º de março de 2020 a Companhia adquiriu a totalidade das quotas da Plano Laranjeira Empreendimentos Imobiliários. Ltda. e da Koby Administração de Imóveis Ltda., pelo valor de R\$ 2.570 que correspondia ao patrimônio líquido contábil das adquiridas nas respectivas datas das transações, sem gerar ganho ou perda na transação de capital entre cotistas, conforme detalhado na nota (e) a seguir.
- (iv) Em 21 de setembro de 2020, a Companhia alienou a totalidade de sua participação detida na controlada Koby Administração de Imóveis Ltda., pelo valor de R\$ 207. Na data da transação, essa controlada apresentava passivo a descoberto no montante de (R\$223). Dessa forma foi gerado um ganho líquido no montante de R\$430 o qual foi reconhecido no patrimônio líquido como transação de capital entre sócios.

## Notas Explicativas

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

| Investida                               | (%) Particip. | 30/09/2020        |         |                             |           |              |                             |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------|---------|-----------------------------|-----------|--------------|-----------------------------|
|                                         |               | Balço patrimonial |         |                             |           | Controladora |                             |
|                                         |               | Ativo             | Passivo | PL antes<br>do<br>resultado | Resultado | Investimento | Equivalência<br>patrimonial |
|                                         |               |                   |         |                             |           |              |                             |
| Plano Pinheiro Empreend. Imob. Ltda.    | 100,00%       | 59.558            | 30.804  | 22.819                      | 5.934     | 28.753       | 5.934                       |
| Plano Amazonas Empreend. Imob. Ltda.    | 100,00%       | 65.406            | 30.009  | 22.328                      | 13.068    | 35.396       | 13.068                      |
| Plano Madeira Empreend. Imob. Ltda.     | 100,00%       | 76.175            | 7.713   | 44.844                      | 23.618    | 68.462       | 23.618                      |
| Plano Cambara Empreend. Imob. Ltda. (i) | 100,00%       | 76.857            | 81.130  | (1.215)                     | (3.058)   | (4.272)      | (3.058)                     |
| Plano Cambui Empreend. Imob. Ltda.      | 100,00%       | 109.341           | 74.167  | 29.536                      | 5.638     | 35.174       | 5.638                       |
| Plano Carvalho Empreend. Imob. Ltda.    | 100,00%       | 95.406            | 86.491  | (947)                       | 9.862     | 8.915        | 9.862                       |
| Plano Peroba Empreend. Imob. Ltda.      | 100,00%       | 49.405            | 4.045   | 35.437                      | 9.923     | 45.360       | 9.923                       |
| Plano Jacaranda Empreend. Imob. Ltda.   | 100,00%       | 70.016            | 30.862  | 30.518                      | 8.636     | 39.154       | 8.636                       |
| Living Brotas Empreend. Imob. Ltda.     | 100,00%       | 37.711            | 738     | 36.687                      | 285       | 36.973       | 285                         |
| Plano Xingu Empreend. Imob. Ltda.       | 100,00%       | 57.318            | 44.219  | 8.564                       | 4.536     | 13.099       | 4.536                       |
| Plano Angelim Empreend. Imob. Ltda.     | 100,00%       | 46.816            | 8.859   | 34.932                      | 3.024     | 37.956       | 3.024                       |
| Plano Guarita Empreend. Imob. Ltda.     | 100,00%       | 104.968           | 103.894 | (772)                       | 1.846     | 1.074        | 1.846                       |
| Plano Limeira Empreend. Imob. Ltda.     | 100,00%       | 45.067            | 28.338  | 8.303                       | 8.426     | 16.729       | 8.426                       |
| Plano Videira Empreend. Imob. Ltda.     | 100,00%       | 28.490            | 2.491   | 21.754                      | 4.246     | 25.999       | 4.246                       |
| Plano Solimões Empreend. Imob. Ltda.    | 100,00%       | 29.220            | 2.298   | 25.082                      | 1.840     | 26.922       | 1.840                       |
| Plano Paraíba Empreend. Imob. Ltda.     | 100,00%       | 12.200            | 2.455   | 2.940                       | 6.805     | 9.746        | 6.805                       |
| Plano Magnólia Empreend. Imob. Ltda.    | 100,00%       | 37.149            | 27.406  | 2.165                       | 7.578     | 9.743        | 7.578                       |
| Plano Cabreúva Empreend. Imob. Ltda.    | 100,00%       | 79.800            | 73.596  | (1.103)                     | 7.308     | 6.205        | 7.308                       |
| Plano Coqueiro Empreend. Imob. Ltda.    | 100,00%       | 19.138            | 681     | 19.121                      | (663)     | 18.457       | (663)                       |
| Plano Iguaçu Empreend. Imob. Ltda.      | 100,00%       | 14.384            | 3.153   | 3.260                       | 7.971     | 11.231       | 7.971                       |
| Plano Danúbio Empreend. Imob. Ltda.     | 100,00%       | 2.967             | 7.181   | (741)                       | (3.473)   | (4.214)      | (3.473)                     |
| Plano Tiete Empreend. Imob. Ltda.       | 100,00%       | 23.381            | 22.240  | (467)                       | 1.608     | 1.142        | 1.608                       |
| Plano Araguaia Empreend. Imob. Ltda.    | 100,00%       | 31.215            | 32.879  | (578)                       | (1.087)   | (1.664)      | (1.087)                     |
| Plano Tocantins Empreend. Imob. Ltda.   | 100,00%       | 9.072             | 1.489   | 7.103                       | 480       | 7.583        | 480                         |
| Plano Nilo Empreend. Imob. Ltda.        | 100,00%       | 27.077            | 25.722  | (8)                         | 1.363     | 1.355        | 1.363                       |
| Plano Colorado Empreend. Imob. Ltda.    | 100,00%       | 3.265             | 3.320   | (3)                         | (53)      | (56)         | (53)                        |
| Plano Ipiranga Empreend. Imob. Ltda.    | 100,00%       | 15.674            | 15.689  | (11)                        | (4)       | (14)         | (4)                         |

Notas Explicativas

|                                  |               | 30/09/2020            |         |           |              |                          |         |
|----------------------------------|---------------|-----------------------|---------|-----------|--------------|--------------------------|---------|
|                                  |               | Balço patrimonial     |         |           | Controladora |                          |         |
|                                  |               | PL antes do resultado |         |           |              |                          |         |
| Investida                        | (%) Particip. | Ativo                 | Passivo | Resultado | Investimento | Equivalência patrimonial |         |
| Plano Tigre Empreed. Imob. Ltda. | 100,00%       | 13.263                | 13.877  | (5)       | (609)        | (614)                    | (609)   |
| Subtotal                         |               |                       |         |           |              | 474.594                  | 125.048 |

## Notas Explicativas

|                                                 |               | 30/09/2020          |         |                             |           |                 |                             |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------------|---------|-----------------------------|-----------|-----------------|-----------------------------|
|                                                 |               | Balança patrimonial |         |                             |           | Controladora    |                             |
| Investida                                       | (%) Particip. |                     |         | PL antes<br>do<br>resultado | Resultado | Investimento    | Equivalência<br>patrimonial |
|                                                 |               | Ativo               | Passivo |                             |           |                 |                             |
| Plano São Francisco Empreed. Imob. Ltda.        | 100,00%       | 5.093               | 5.251   | -                           | (157)     | (158)           | (157)                       |
| Plano Sena Empreed. Imob. Ltda.                 | 100,00%       | 377                 | 579     | (11)                        | (192)     | (203)           | (192)                       |
| Plano Columbia Empreed. Imob. Ltda.             | 100,00%       | 2.142               | 2.183   | 1                           | (42)      | (41)            | (42)                        |
| Plano & Vendas Consultoria De Imóveis Ltda. (i) | 99,99%        | 650                 | 662     | (10)                        | (2)       | (12)            | (2)                         |
| Plano Jordao Empreed. Imob. Ltda.               | 100,00%       | 488                 | 488     | 2                           | (2)       | -               | (2)                         |
| Plano Parana Empreed. Imob. Ltda.               | 100,00%       | 1.042               | 1.045   | (40)                        | 37        | (3)             | 37                          |
| Plano Piracicaba Empreed. Imob. Ltda.           | 100,00%       | 148                 | 140     | 9                           | -         | 8               | -                           |
| Plano Tejo Empreed. Imob. Ltda.                 | 100,00%       | 390                 | 391     | 6                           | (6)       | (2)             | (6)                         |
| Plano Reno Empreed. Imob. Ltda.                 | 100,00%       | 382                 | 376     | 8                           | (1)       | 6               | (1)                         |
| Plano Aracati Empreed. Imob. Ltda.              | 100,00%       | 374                 | 376     | 6                           | (8)       | (2)             | (8)                         |
| Koby Administração de Imóveis Ltda              | 100,00%       | -                   | -       | -                           | (223)     | -               | (223)                       |
| Plano Eufrates Empreed. Imob. Ltda.             | 100,00%       | 435                 | 431     | 9                           | (5)       | 4               | (5)                         |
| Plano Tapajos Empreed. Imob. Ltda.              | 100,00%       | 1.124               | 33.100  | (26.792)                    | (5.184)   | (31.970)        | (5.183)                     |
| Plano Laranjeira Empreed. Imob. Ltda. (i)       | 100,00%       | 2.571               | 56      | 2.519                       | (4)       | 2.515           | (4)                         |
| Plano Pitangueiras Empreed. Imob. Ltda. - SCP   | 100,00%       | -                   | -       | -                           | (1.316)   | (124)           | (1.316)                     |
| <b>Subtotal</b>                                 |               |                     |         |                             |           | <b>(29.982)</b> | <b>(7.104)</b>              |
| <b>Total Investimentos</b>                      |               |                     |         |                             |           | <b>444.612</b>  | <b>117.944</b>              |

## Notas Explicativas

| Investida                               | (%)<br>Particip. | 31/12/2019          |         |                          |              |              |                             |
|-----------------------------------------|------------------|---------------------|---------|--------------------------|--------------|--------------|-----------------------------|
|                                         |                  | Balanço patrimonial |         |                          | Controladora |              |                             |
|                                         |                  | Ativo               | Passivo | PL antes do<br>resultado | Resultado    | Investimento | Equivalência<br>patrimonial |
| Plano Pinheiro Empreend. Imob. Ltda.    | 99,99%           | 81.876              | 59.057  | 7.921                    | 14.898       | 22.817       | 14.897                      |
| Plano Amazonas Empreend. Imob. Ltda.    | 99,99%           | 75.047              | 52.719  | 6.953                    | 15.375       | 22.326       | 15.373                      |
| Plano Madeira Empreend. Imob. Ltda.     | 99,99%           | 65.595              | 20.751  | 16.571                   | 28.273       | 44.840       | 28.270                      |
| Plano Cambara Empreend. Imob. Ltda. (I) | 99,99%           | 62.658              | 63.873  | (323)                    | (892)        | (1.215)      | (892)                       |
| Plano Cambui Empreend. Imob. Ltda.      | 99,99%           | 61.691              | 32.155  | 28.302                   | 1.234        | 29.533       | 1.234                       |
| Plano Carvalho Empreend. Imob. Ltda.    | 99,99%           | 60.697              | 61.644  | (366)                    | (581)        | (947)        | (581)                       |
| Plano Peroba Empreend. Imob. Ltda.      | 99,99%           | 59.094              | 23.658  | 18.995                   | 16.441       | 35.432       | 16.439                      |
| Plano Jacaranda Empreend. Imob. Ltda.   | 99,99%           | 57.771              | 27.253  | 30.886                   | (368)        | 30.515       | (368)                       |
| Living Brotas Empreend. Imob. Ltda.     | 100,00%          | 56.749              | 20.062  | 37.674                   | (987)        | 36.687       | (987)                       |
| Plano Xingu Empreend. Imob. Ltda.       | 99,99%           | 53.970              | 45.406  | 726                      | 7.838        | 8.563        | 7.837                       |
| Plano Angelim Empreend. Imob. Ltda.     | 99,99%           | 52.872              | 17.940  | 18.243                   | 16.689       | 34.929       | 16.687                      |
| Plano Guarita Empreend. Imob. Ltda.     | 99,99%           | 45.268              | 46.040  | (57)                     | (715)        | (772)        | (715)                       |
| Plano Limeira Empreend. Imob. Ltda.     | 99,99%           | 41.038              | 32.734  | (744)                    | 9.048        | 8.303        | 9.047                       |
| Plano Videira Empreend. Imob. Ltda.     | 99,99%           | 37.553              | 15.799  | (912)                    | 22.666       | 21.752       | 22.664                      |
| Plano Solimões Empreend. Imob. Ltda.    | 99,99%           | 33.681              | 8.599   | 10.012                   | 15.070       | 25.079       | 15.068                      |
| Plano Paraíba Empreend. Imob. Ltda.     | 99,99%           | 26.638              | 23.698  | (1.487)                  | 4.427        | 2.940        | 4.427                       |
| Plano Magnólia Empreend. Imob. Ltda.    | 99,99%           | 23.451              | 21.285  | (34)                     | 2.200        | 2.166        | 2.200                       |
| Plano Cabreúva Empreend. Imob. Ltda.    | 99,99%           | 22.151              | 23.255  | (27)                     | (1.077)      | (1.104)      | (1.077)                     |
| Plano Coqueiro Empreend. Imob. Ltda.    | 99,99%           | 20.634              | 1.513   | 21.337                   | (2.216)      | 19.119       | (2.216)                     |
| Plano Iguaçu Empreend. Imob. Ltda.      | 99,99%           | 17.744              | 14.485  | (249)                    | 3.508        | 3.259        | 3.508                       |
| Plano Danúbio Empreend. Imob. Ltda.     | 99,99%           | 17.672              | 18.412  | (1.449)                  | 709          | (740)        | 709                         |
| Plano Tiete Empreend. Imob. Ltda.       | 99,99%           | 13.916              | 14.383  | (36)                     | (431)        | (467)        | (431)                       |
| Plano Araguaia Empreend. Imob. Ltda.    | 99,99%           | 13.549              | 14.127  | (18)                     | (560)        | (578)        | (560)                       |
| Plano Tocantins Empreend. Imob. Ltda.   | 99,99%           | 12.143              | 5.041   | 7.363                    | (261)        | 7.101        | (261)                       |
| Plano Nilo Empreend. Imob. Ltda.        | 99,99%           | 1.502               | 1.510   | 10                       | (18)         | (8)          | (18)                        |
| Plano Colorado Empreend. Imob. Ltda.    | 99,99%           | 1.120               | 1.123   | 3                        | (6)          | (3)          | (6)                         |
| Plano Ipiranga Empreend. Imob. Ltda.    | 99,99%           | 846                 | 856     | 4                        | (14)         | (10)         | (14)                        |
| Plano Tigre Empreend. Imob. Ltda.       | 99,99%           | 537                 | 542     | 9                        | (14)         | (5)          | (14)                        |

## Notas Explicativas

|                                           |                  | 31/12/2019          |         |                          |           |                 |                             |
|-------------------------------------------|------------------|---------------------|---------|--------------------------|-----------|-----------------|-----------------------------|
| Investida                                 | (%)<br>Particip. | Balanço patrimonial |         |                          | Resultado | Controladora    |                             |
|                                           |                  | Ativo               | Passivo | PL antes do<br>resultado |           | Investimento    | Equivalência<br>patrimonial |
| <b>Subtotal</b>                           |                  |                     |         |                          |           | <b>349.512</b>  | <b>150.220</b>              |
| Plano São Francisco Empreed. Imob. Ltda.  | 99,99%           |                     | 522     | 7                        | (7)       | -               | (7)                         |
| Plano Sena Empreed. Imob. Ltda.           | 99,99%           | 390                 | 400     | 4                        | (14)      | (10)            | (14)                        |
| Plano Columbia Empreed. Imob. Ltda.       | 99,99%           | 384                 | 383     | 10                       | (9)       | 1               | (9)                         |
| Plano & Vendas Consultoria de Imóveis (i) | 99,99%           | 214                 | 27.006  | (21.319)                 | (5.473)   | (26.789)        | (5.472)                     |
| Plano Jordao Empreed. Imob. Ltda.         | 99,99%           | 143                 | 153     | 10                       | (20)      | (10)            | (20)                        |
| Plano Paraná Empreed. Imob. Ltda.         | 99,99%           | 106                 | 104     | 10                       | (8)       | 2               | (8)                         |
| Plano Piracicaba Empreed. Imob. Ltda.     | 99,99%           | 94                  | 86      | 10                       | (2)       | 8               | (2)                         |
| Plano Tejo Empreed. Imob. Ltda.           | 99,99%           | 62                  | 53      | 10                       | (1)       | 9               | (1)                         |
| Plano Reno Empreed. Imob. Ltda.           | 99,99%           | 45                  | 85      | 10                       | (50)      | (40)            | (50)                        |
| Plano Aracati Empreed. Imob. Ltda.        | 99,99%           | 9                   | -       | 10                       | (1)       | 9               | (1)                         |
| Plano Eufrates Empreed. Imob. Ltda.       | 99,99%           | 6                   | -       | 10                       | (4)       | 6               | (4)                         |
| Plano Tapajós Empreed. Imob. Ltda.        | 99,99%           | 6                   | -       | 10                       | (4)       | 6               | (4)                         |
| <b>Subtotal</b>                           |                  |                     |         |                          |           | <b>(26.808)</b> | <b>(5.592)</b>              |
| <b>Total Investimentos</b>                |                  |                     |         |                          |           | <b>322.704</b>  | <b>144.628</b>              |

## Notas Explicativas

## d) Principais informações das controladas e das participações societárias no consolidado

| Investida                                      | (%)<br>Particip. | 30/09/2020          |         |                       |           |              |                          |
|------------------------------------------------|------------------|---------------------|---------|-----------------------|-----------|--------------|--------------------------|
|                                                |                  | Balanço patrimonial |         |                       |           | Controladora |                          |
|                                                |                  | Ativo               | Passivo | PL antes do resultado | Resultado | Investimento | Equivalência patrimonial |
| Plano Pitangueiras Empreend. Imob. Ltda. - SCP | 100,00%          | -                   | -       | -                     | (1.316)   | (124)        | (1.316)                  |
| <b>Total de investimentos</b>                  |                  |                     |         |                       |           | <b>(124)</b> | <b>(1.316)</b>           |

## e) Movimentação dos investimentos na controladora

| Investida                                | (%)<br>Particip | 31/12/2018  | 31/12/2019 |                          |             |         | 30/09/2020 |         |                         |                          |             |
|------------------------------------------|-----------------|-------------|------------|--------------------------|-------------|---------|------------|---------|-------------------------|--------------------------|-------------|
|                                          |                 | Saldo final | Adições    | Equivalência patrimonial | Saldo final | Adições | Baixas     | Cessões | Transações entre sócios | Equivalência patrimonial | Saldo final |
|                                          |                 |             |            |                          |             |         |            |         |                         |                          |             |
| Plano Pinheiro Empreend Imob Ltda        | 99,99%          | 7.921       | -          | 14.897                   | 22.818      | -       | -          | 2       | -                       | 5.934                    | 28.754      |
| Plano Amazonas Empreend. Imob. Ltda      | 99,99%          | 6.952       | -          | 15.373                   | 22.325      | -       | -          | 2       | -                       | 13.068                   | 35.395      |
| Plano Madeira Empreend. Imob. Ltda       | 99,99%          | 16.569      | -          | 28.270                   | 44.839      | -       | -          | 4       | -                       | 23.618                   | 68.461      |
| Plano Cambara Empreend. Imob. Ltda (i)   | 99,99%          | -           | (323)      | (892)                    | (1.215)     | -       | -          | -       | -                       | (3.058)                  | (4.273)     |
| Plano Cambui Empreend Imob Ltda          | 99,99%          | 28.299      | -          | 1.234                    | 29.533      | -       | -          | 4       | -                       | 5.638                    | 35.175      |
| Plano Carvalho Empreend Imob Ltda        | 99,99%          | (366)       | -          | (581)                    | (947)       | -       | -          | -       | -                       | 9.862                    | 8.915       |
| Plano Peroba Empreend Imob Ltda          | 99,99%          | 18.994      | -          | 16.439                   | 35.433      | -       | -          | -       | -                       | 9.923                    | 45.356      |
| Plano Jacaranda Empreend. Imob. Ltda (i) | 99,99%          | -           | 30.883     | (368)                    | 30.515      | -       | -          | 4       | -                       | 8.636                    | 39.155      |
|                                          | 100,00          |             |            |                          |             |         |            |         |                         |                          |             |
| Living Brotas Empreend Imob Ltda         | %               | 37.675      | -          | (987)                    | 36.688      | -       | -          | 2       | -                       | 285                      | 36.975      |

## Notas Explicativas

| Investida                               | 31/12/2018<br>(%)<br>Particip | 31/12/2019     |         | 30/09/2020                      |                | Adições | Baixas | Cessã<br>o | Transaçã<br>o entre<br>sócios | Equivalênci<br>a<br>patrimonial | Saldo<br>final |
|-----------------------------------------|-------------------------------|----------------|---------|---------------------------------|----------------|---------|--------|------------|-------------------------------|---------------------------------|----------------|
|                                         |                               | Saldo<br>final | Adições | Equivalênci<br>a<br>patrimonial | Saldo<br>final |         |        |            |                               |                                 |                |
| Plano Xingu Empreend. Imob. Ltda        | 99,99%                        | 726            | -       | 7.837                           | 8.563          | -       | -      | 1          | -                             | 4.536                           | 13.100         |
| Plano Angelim Empreend Imob<br>Ltda     | 99,99%                        | 18.241         | -       | 16.687                          | 34.928         | -       | -      | 3          | -                             | 3.024                           | 37.955         |
| Plano Guarita Empreend Imob<br>Ltda     | 99,99%                        | (57)           | -       | (715)                           | (772)          | -       | -      | -          | -                             | 1.846                           | 1.074          |
| Plano Limeira Empreend Imob<br>Ltda     | 99,99%                        | (744)          | -       | 9.047                           | 8.303          | -       | -      | 1          | -                             | 8.426                           | 16.730         |
| Plano Videira Empreend Imob Ltda        | 99,99%                        | (913)          | -       | 22.664                          | 21.751         | -       | -      | 2          | -                             | 4.246                           | 25.999         |
| Plano Paraiba Empreend. Imob.<br>Ltda   | 99,99%                        | (1.487)        | -       | 4.427                           | 2.940          | -       | -      | -          | -                             | 6.805                           | 9.745          |
| Plano Paraiba Empreend. Imob.<br>Ltda   | 99,99%                        | (1.487)        | -       | 4.427                           | 2.940          | -       | -      | -          | -                             | 6.805                           | 9.745          |
| Plano Magnolia Empreend Imob<br>Ltda    | 99,99%                        | (34)           | -       | 2.200                           | 2.166          | -       | -      | -          | -                             | 7.578                           | 9.744          |
| Plano Cabreúva Empreend Imob<br>Ltda    | 99,99%                        | (27)           | -       | (1.077)                         | (1.104)        | -       | -      | -          | -                             | 7.308                           | 6.204          |
| Plano Coqueiro Empreend Imob<br>Ltda    | 99,99%                        | 21.334         | -       | (2.216)                         | 19.118         | -       | -      | 2          | -                             | (663)                           | 18.457         |
| Plano Iguaçu Empreend. Imob. Ltda       | 99,99%                        | (249)          | -       | 3.508                           | 3.259          | -       | -      | -          | -                             | 7.971                           | 11.230         |
| Plano Danúbio Empreend. Imob.<br>Ltda   | 99,99%                        | (1.449)        | -       | 709                             | (740)          | -       | -      | -          | -                             | (3.473)                         | (4.213)        |
| Plano Tiete Empreend. Imob. Ltda        | 99,99%                        | (36)           | -       | (431)                           | (467)          | -       | -      | -          | -                             | 1.608                           | 1.141          |
| Plano Araguaia Empreend. Imob.<br>Ltda  | 99,99%                        | (17)           | -       | (560)                           | (577)          | -       | -      | -          | -                             | (1.087)                         | (1.664)        |
| Plano Tocantins Empreend. Imob.<br>Ltda | 99,99%                        | 7.362          | -       | (261)                           | 7.101          | -       | -      | 1          | -                             | 480                             | 7.582          |
| Plano Nilo Empreend. Imob. Ltda         | 99,99%                        | 10             | -       | (18)                            | (8)            | -       | -      | -          | -                             | 1.363                           | 1.355          |
| Plano Colorado Empreend. Imob.<br>Ltda  | 99,99%                        | 3              | -       | (6)                             | (3)            | -       | -      | -          | -                             | (53)                            | (56)           |

## Notas Explicativas

|                                    |              | 31/12/2018  | 31/12/2019 |                          |             | 30/09/2020 |        |        |                        |                          |             |
|------------------------------------|--------------|-------------|------------|--------------------------|-------------|------------|--------|--------|------------------------|--------------------------|-------------|
|                                    | (%) Particip | Saldo final | Adições    | Equivalência patrimonial | Saldo final | Adições    | Baixas | Cessão | Transação entre sócios | Equivalência patrimonial | Saldo final |
| Investida                          |              |             |            |                          |             |            |        |        |                        |                          |             |
| Plano Ipiranga Empreed. Imob. Ltda |              |             |            |                          |             |            |        |        |                        |                          |             |
|                                    | 99,99%       | 4           | -          | (14)                     | (10)        | -          | -      | -      | -                      | (4)                      | (14)        |
| Plano Tigre Empreed. Imob. Ltda    |              |             |            |                          |             |            |        |        |                        |                          |             |
|                                    | 99,99%       | 9           | -          | (14)                     | (5)         | -          | -      | -      | -                      | (609)                    | (614)       |
|                                    |              |             |            |                          | 349.51      |            |        |        |                        |                          | 474.58      |
| Sub total                          |              | 168.730     | 30.560     | 150.220                  | 0           | -          | -      | 30     | -                      | 125.048                  | 8           |

|                                           |              | 31/12/2018  | 31/12/2019 |                          |             | 30/09/2020 |        |        |                        |                          |             |
|-------------------------------------------|--------------|-------------|------------|--------------------------|-------------|------------|--------|--------|------------------------|--------------------------|-------------|
| Investida                                 | (%) Particip | Saldo final | Adições    | Equivalência patrimonial | Saldo final | Adições    | Baixas | Cessão | Transação entre sócios | Equivalência patrimonial | Saldo final |
| Plano São Francisco Empreed. Imob. Ltda   |              |             |            |                          |             |            |        |        |                        |                          |             |
|                                           | 99,99%       | 7           | -          | (7)                      | -           | -          | -      | -      | -                      | (157)                    | (157)       |
| Plano Sena Empreed. Imob. Ltda            |              |             |            |                          |             |            |        |        |                        |                          |             |
|                                           | 99,99%       | 4           | -          | (14)                     | (10)        | -          | -      | -      | -                      | (192)                    | (202)       |
| Plano Columbia Empreed. Imob. Ltda        |              |             |            |                          |             |            |        |        |                        |                          |             |
|                                           | 99,99%       | 10          | -          | (9)                      | 1           | -          | -      | -      | -                      | (42)                     | (41)        |
| Plano & Vendas Consultoria De Imóveis (i) |              |             |            |                          |             |            |        |        |                        |                          |             |
|                                           | 99,99%       | -           | (21.315)   | (5.472)                  | (26.787)    | -          | -      | -      | -                      | (5.183)                  | (31.970)    |
| Plano Jordao Empreed. Imob. Ltda          |              |             |            |                          |             |            |        |        |                        |                          |             |
|                                           | 99,99%       | 10          | -          | (20)                     | (10)        | -          | -      | -      | -                      | (2)                      | (12)        |

## Notas Explicativas

| Investida                | (%)<br>Particip | 31/12/2018  | 31/12/2019 |                          |             | 30/09/2020 |        |        |                        |                          |             |
|--------------------------|-----------------|-------------|------------|--------------------------|-------------|------------|--------|--------|------------------------|--------------------------|-------------|
|                          |                 | Saldo final | Adições    | Equivalência patrimonial | Saldo final | Adições    | Baixas | Cessão | Transação entre sócios | Equivalência patrimonial | Saldo final |
| Plano Paraná             |                 |             |            |                          |             |            |        |        |                        |                          |             |
| Empreed.                 |                 |             |            |                          |             |            |        |        |                        |                          |             |
| Imob. Ltda               | 99,99%          | 10          | -          | (8)                      | 2           | -          | -      | -      | -                      | (2)                      | -           |
| Plano Piracicaba         |                 |             |            |                          |             |            |        |        |                        |                          |             |
| Empreed.                 |                 |             |            |                          |             |            |        |        |                        |                          |             |
| Imob. Ltda               | 99,99%          | -           | 10         | (2)                      | 8           | -          | -      | -      | -                      | (1)                      | 7           |
| Plano Tejo               |                 |             |            |                          |             |            |        |        |                        |                          |             |
| Empreed.                 |                 |             |            |                          |             |            |        |        |                        |                          |             |
| Imob. Ltda               | 99,99%          | -           | 10         | (1)                      | 9           | -          | -      | -      | -                      | (5)                      | 4           |
| Plano Reno               |                 |             |            |                          |             |            |        |        |                        |                          |             |
| Empreed.                 |                 |             |            |                          |             |            |        |        |                        |                          |             |
| Imob. Ltda               | 99,99%          | 10          | -          | (50)                     | (40)        | -          | -      | -      | -                      | 38                       | (2)         |
| Plano Aracati            |                 |             |            |                          |             |            |        |        |                        |                          |             |
| Empreed.                 |                 |             |            |                          |             |            |        |        |                        |                          |             |
| Imob. Ltda               | 99,99%          | -           | 10         | (1)                      | 9           | -          | -      | -      | -                      | -                        | 9           |
| Plano Eufrates           |                 |             |            |                          |             |            |        |        |                        |                          |             |
| Empreed.                 |                 |             |            |                          |             |            |        |        |                        |                          |             |
| Imob. Ltda               | 99,99%          | -           | 10         | (4)                      | 6           | -          | -      | -      | -                      | (7)                      | (1)         |
| Plano Tapajos            |                 |             |            |                          |             |            |        |        |                        |                          |             |
| Empreed.                 |                 |             |            |                          |             |            |        |        |                        |                          |             |
| Imob. Ltda               | 99,99%          | -           | 10         | (4)                      | 6           | -          | -      | -      | -                      | (8)                      | (2)         |
| Koby                     |                 |             |            |                          |             |            |        |        |                        |                          |             |
| Administração de Imóveis |                 |             |            |                          |             |            |        |        |                        |                          |             |
| Ltda. (i)                | 100,00%         | -           | -          | -                        | -           | 51         | (258)  | -      | 430                    | (223)                    | -           |
| Plano Laranjeira         |                 |             |            |                          |             |            |        |        |                        |                          |             |
| Empreed.                 |                 |             |            |                          |             |            |        |        |                        |                          |             |
| Imob. Ltda (i)           | 100,00%         | -           | -          | -                        | -           | 2.519      | -      | -      | -                      | (4)                      | 2.515       |

## Notas Explicativas

| Investida          | (%)<br>Particip | 31/12/2018     | 31/12/2019      |                          |                 | 30/09/2020   |              |           |                        |                          |                 |
|--------------------|-----------------|----------------|-----------------|--------------------------|-----------------|--------------|--------------|-----------|------------------------|--------------------------|-----------------|
|                    |                 | Saldo final    | Adições         | Equivalência patrimonial | Saldo final     | Adições      | Baixas       | Cessão    | Transação entre sócios | Equivalência patrimonial | Saldo final     |
| Plano              |                 |                |                 |                          |                 |              |              |           |                        |                          |                 |
| Pitangueiras       |                 |                |                 |                          |                 |              |              |           |                        |                          |                 |
| Empreed.           |                 |                |                 |                          |                 |              |              |           |                        |                          |                 |
| Imob. Ltda (ii)    | 100,00%         | -              | -               | -                        | -               | 1.192        | -            | -         | -                      | (1.316)                  | (124)           |
| <b>Sub total</b>   |                 | <b>51</b>      | <b>(21.265)</b> | <b>(5.592)</b>           | <b>(26.806)</b> | <b>3.762</b> | <b>(258)</b> | <b>-</b>  | <b>430</b>             | <b>(7.104)</b>           | <b>(29.976)</b> |
| <b>Total geral</b> |                 | <b>168.781</b> | <b>9.295</b>    | <b>144.628</b>           | <b>322.704</b>  | <b>3.762</b> | <b>(258)</b> | <b>30</b> | <b>430</b>             | <b>117.944</b>           | <b>444.612</b>  |

Todos os valores negativos foram reclassificados para provisão para perdas em investimentos no passivo não circulante.

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

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

**f) Movimentação dos investimentos no consolidado**

| Investida                         | (%) Particip. | Adições      | Transação entre sócios | Equivalência patrimonial | Saldo final  |
|-----------------------------------|---------------|--------------|------------------------|--------------------------|--------------|
| Plano Pitangueiras Empreed. Imob. |               |              |                        |                          |              |
| Ltda (ii)                         | 100,00%       | 1.192        | -                      | (1.316)                  | (124)        |
| <b>Total geral</b>                |               | <b>1.192</b> | <b>-</b>               | <b>1.316</b>             | <b>(124)</b> |

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

## Notas Explicativas

## g) Informações de sociedades adquiridas em transação entre sócios

A seguir apresentamos as principais informações quanto às controladas adquiridas no período findo em 30 de setembro de 2020 e as movimentações nas contas de investimentos decorrentes destas aquisições:

|                                             | 30/09/2020           |                    |                        |                       |                       |
|---------------------------------------------|----------------------|--------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                             | Valores de aquisição |                    | Composição das adições |                       |                       |
|                                             | Patrimônio líquido   | Valor de aquisição | Capital social         | Resultados anteriores | Valor final de adição |
| Plano Laranjeira Empreend. Imob. Ltda. (ii) | 2.519                | (2.519)            | 10                     | 2.510                 | 2.520                 |
| Koby Administração de Imóveis Ltda. (i)     | 51                   | (51)               | 10                     | 40                    | 50                    |
| <b>Total</b>                                | <b>2.570</b>         | <b>(2.570)</b>     | <b>20</b>              | <b>2.550</b>          | <b>2.570</b>          |

- (i) Em 1º de março de 2020, por meio do instrumento particular de 5ª alteração contratual, a Companhia adquiriu a totalidade das cotas da controlada Koby Administração de Bens Ltda., que tem como atividade preponderante a realização de atividades de cobranças e informações cadastrais. O capital social desta controlada é de R\$ 3.161 dividido em 3.161 cotas, com o valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada. Em 21 de setembro de 2020, a Companhia alienou a totalidade de sua participação detida nesta controlada pelo valor de R\$ 207. Na data da transação, essa controlada apresentava passivo a descoberto no montante de (R\$223). Dessa forma, foi gerado um ganho líquido no montante de R\$430 o qual foi reconhecido no patrimônio líquido como transação de capital entre sócios.
- (ii) Em 1º de março de 2020, por meio do instrumento particular de 1ª alteração contratual, a Companhia adquiriu a totalidade das cotas da controlada Plano Laranjeira Empreendimentos Imobiliários Ltda., que tem como atividade preponderante a atividade de incorporação de empreendimentos imobiliários. O capital social da sociedade é de R\$ 2.626, dividido em 2.626.111 cotas, de valor nominal e unitário de R\$ 1,00 (um real) cada.

A seguir apresentamos as principais informações quanto às controladas adquiridas no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e as movimentações nas contas de investimentos decorrentes destas aquisições:

|                                       | Valores de aquisição |                    |                                   | Composição das adições |                       |                       |
|---------------------------------------|----------------------|--------------------|-----------------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                       | Patrimônio líquido   | Valor de aquisição | Transação de capital entre sócios | Capital social         | Resultados anteriores | Valor final de adição |
| Plano Jacaranda Empr. Imob. Ltda.     | 19.487               | (19.487)           | -                                 | 5.009                  | 25.873                | 30.882                |
| Plano & Vendas Cons. de Imóveis Ltda. | (179)                | (10)               | (189)                             | 10                     | (21.135)              | (21.125)              |
| Plano Cambara Empr. Imob. Ltda.       | 4.318                | (4.318)            | -                                 | 10                     | (333)                 | (323)                 |
| <b>Total</b>                          | <b>23.626</b>        | <b>(23.815)</b>    | <b>(189)</b>                      | <b>5.029</b>           | <b>4.405</b>          | <b>9.434</b>          |

## Notas Explicativas

### h) Informações de sociedades constituídas - SCP Pitangueiras

Em 1º de junho de 2020 foi constituída a Sociedade em conta de Participação Plano Pitangueira Empreendimentos Imobiliários Ltda. – SCP na qual a Companhia figura como Sócia Participante. A SCP terá por objeto o desenvolvimento e implantação das torres Pinot e Merlot do Empreendimento no Imóvel designado como sendo o Lote A, e a comercialização das suas respectivas unidades ("SCP").

O valor do capital social (a integralizar) é de R\$ 10.271, distribuído em 10.270.574 cotas de R\$1,00 (um real) cada uma, sendo a participação da Companhia de 99,994%.

Até o final do período findo em 30 de setembro de 2020, a Companhia realizou aportes de capital no montante de R\$1.192.

As Partes irão participar do proveito econômico oriundo da comercialização das futuras unidades do Empreendimento, partilhando entre si os resultados financeiros de referidas operações. A administração e controle operacional e financeiro da SCP será exercido pela Companhia, conforme estabelecido em acordo de acionistas entre as partes.

## 9. Arrendamentos a pagar

A Companhia adotou em suas demonstrações financeiras a NBC TG 06 (R2) e reconheceu nas contas do ativo direito de uso e de arrendamentos a pagar conforme abaixo:

### a) Ativos de direito de uso

| Ativos de direito de uso                 | Controladora<br>2020 | Consolidado<br>2020 |
|------------------------------------------|----------------------|---------------------|
| <b>Em 1º de janeiro de 2020</b>          | <b>2.098</b>         | <b>3.228</b>        |
| (+) Adições por novos contratos alugueis | -                    | -                   |
| (+) Amortização/ depreciação             | (647)                | (852)               |
| <b>Em 30 de setembro de 2020</b>         | <b>1.451</b>         | <b>2.376</b>        |

### b) Passivos de arrendamento

#### Valores de arrendamentos a pagar

|                | Controladora | Consolidado  |
|----------------|--------------|--------------|
| 2020           | 183          | 252          |
| 2021           | 924          | 1.334        |
| 2022           | 525          | 936          |
| 2023 em diante | 38           | 355          |
| <b>Total</b>   | <b>1.670</b> | <b>2.877</b> |

#### Juros a apropriar

|                                                        | Controladora | Consolidado  |
|--------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Valores para liquidação em até 12 meses – circulante   | (198)        | (319)        |
| Valores para liquidação após 12 meses - não circulante | (163)        | (305)        |
| <b>Total</b>                                           | <b>(361)</b> | <b>(624)</b> |
| <b>Arrendamentos a pagar, líquido</b>                  | <b>1.309</b> | <b>2.253</b> |
| <b>Circulante</b>                                      | <b>697</b>   | <b>998</b>   |
| <b>Não circulante</b>                                  | <b>612</b>   | <b>1.255</b> |

## Notas Explicativas

## Movimentação de arrendamentos a pagar

|                                                  | Controladora<br>2020 | Consolidado<br>2020 |
|--------------------------------------------------|----------------------|---------------------|
| <b>Em 1º de janeiro de 2020</b>                  | <b>2.098</b>         | <b>3.228</b>        |
| ( + ) Adição arrendamento por adoção CPC 06 (R2) | -                    | -                   |
| ( +/- ) Ajuste por remensuração                  | -                    | -                   |
| ( - ) Contraprestação paga                       | (987)                | (1.293)             |
| ( + ) Juros apropriados no período               | 198                  | 318                 |
| <b>Em 30 de setembro de 2020</b>                 | <b>1.309</b>         | <b>2.253</b>        |
| <b>Circulante</b>                                | <b>697</b>           | <b>998</b>          |
| <b>Não circulante</b>                            | <b>612</b>           | <b>1.255</b>        |

## c) Valores reconhecidos no resultado

|                                                      | Controladora | Consolidado    |
|------------------------------------------------------|--------------|----------------|
| Despesas de depreciação de ativos de direitos de uso | (647)        | (852)          |
| Despesas com juros de passivos de arrendamento       | (198)        | (318)          |
| Créditos de PIS e Cofins sobre arrendamento (i)      | -            | -              |
| <b>Total</b>                                         | <b>(845)</b> | <b>(1.170)</b> |

- (i) A Companhia não tem receita (ou ainda expectativa de geração de receitas) tributadas por PIS e Cofins no regime não cumulativo. Dessa forma, na avaliação da Administração não há potencial de créditos de PIS e Cofins decorrentes das contraprestações pagas dos contratos de arrendamentos.

As despesas com locações incorridas pela Companhia e suas controladas referentes aos itens de curto prazo (ou seja, que terminam dentro de 12 meses a partir da data de início) e contratos de arrendamento para os quais o ativo subjacente é de baixo valor, reconhecidas nos resultados consolidados foi de R\$ 358 no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020 (R\$ 1.396 para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019 e R\$ 1.993 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019).

## d) Outras considerações

Em atendimento ao ofício CVM/SNC/SEP 02/2019, são apresentados os saldos comparativos de arrendamentos a pagar, direito de uso, da despesa financeira e da despesa de depreciação do período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020, considerando os fluxos futuros estimados de pagamento corrigidos pela inflação.

## Fluxos estimados de pagamentos corrigidos pela inflação

|                 | 2020      | 2021      | 2022      | A partir de 2023 | Arrendamento a pagar |
|-----------------|-----------|-----------|-----------|------------------|----------------------|
| IGP-M (*)       | 3,98%     | 4,00%     | 3,80%     | 3,73%            |                      |
| Controladora    | 765       | 924       | 525       | 38               | 2.252                |
| <b>Inflação</b> | <b>30</b> | <b>37</b> | <b>20</b> | <b>1</b>         | <b>89</b>            |
| Com inflação    | 795       | 961       | 545       | 39               | 2.341                |
| Consolidado     | 1.038     | 1.334     | 936       | 355              | 3.663                |
| <b>Inflação</b> | <b>41</b> | <b>53</b> | <b>36</b> | <b>13</b>        | <b>143</b>           |
| Com inflação    | 1079      | 1387      | 972       | 368              | 3.806                |

(\*) Inflação projetada.

## Notas Explicativas

|              | Despesas de<br>juros de<br>arrendamento | Juros de<br>arrendamento<br>considerando fluxos<br>corrigidos pela<br>inflação | Despesas de<br>depreciação do<br>direito de uso | Despesas de<br>depreciação do direito<br>de uso corrigidos pela<br>inflação |
|--------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Controladora | 198                                     | 206                                                                            | 647                                             | 673                                                                         |
| Consolidado  | 318                                     | 331                                                                            | 852                                             | 886                                                                         |

### 10. Empréstimos e financiamentos

Os Empréstimos e financiamentos correspondem a financiamentos para construções dos imóveis e Cessão de créditos mobiliários. A composição dessas obrigações está demonstrada a seguir:

| Instituição<br>financeira  | Classificação                                        | Taxas           | Controladora  |               | Consolidado    |                |
|----------------------------|------------------------------------------------------|-----------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
|                            |                                                      |                 | 30/09/2020    | 31/12/2019    | 30/09/2020     | 31/12/2019     |
| Banco Votorantin           | Coobrigação na<br>Cessão de recebíveis               | 104% do<br>CDI  | 30.195        | 30.059        | 30.195         | 30.059         |
| Caixa Econômica<br>federal | Crédito Associativo<br>(Financiamento à<br>produção) | 8,30% ao<br>ano |               | -             | 344.362        | 210.324        |
| <b>Total</b>               |                                                      |                 | <b>30.195</b> | <b>30.059</b> | <b>374.557</b> | <b>240.383</b> |
| <b>Circulante</b>          |                                                      |                 | <b>30.195</b> | <b>30.059</b> | <b>30.200</b>  | <b>31.736</b>  |
| <b>Não circulante</b>      |                                                      |                 | <b>-</b>      | <b>-</b>      | <b>344.357</b> | <b>208.647</b> |

#### Crédito associativo – Caixa Econômica Federal

As controladas da Companhia obtiveram junto à Caixa Econômica Federal nas modalidades de Crédito Associativo (Financiamento à produção) que estão sujeitos aos juros de 8,3% ao ano, indexados pela Taxa Referencial (TR), a serem pagos em prestações com vencimentos até 2024. Estes financiamentos estão garantidos por hipotecas e outras avenças dos respectivos imóveis e possuem como fiador a sócia Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações.

Para esses contratos a Companhia possui obrigações contratuais restritivas não financeiras, dentre as quais destacam-se:

#### Ocorrência de vencimento antecipado da dívida

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

## Notas Explicativas

### Cessão de crédito imobiliários

No final do exercício de 2016, a Controladora realizou operação de cessão de créditos imobiliários com a Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários, tendo como avalista a Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimento e Participações, por meio de meio da oferta pública de CRIs nominativos e escriturais com valor de R\$30.000. A cessão tem como lastro a Cédula de Créditos Bancária (CCB), junto ao Banco Votorantim S.A. Inicialmente, o vencimento desta obrigação ocorreria em dezembro de 2018, entretanto em dezembro de 2018, a dívida foi repactuada e seu vencimento foi prorrogado para dezembro de 2020.

A Controladora está sujeita a certas obrigações contratuais restritivas atreladas aos índices financeiros.

As obrigações referentes à manutenção de condições contratuais e índices financeiros, apurados e revisados trimestralmente, são calculados sobre as demonstrações financeiras consolidadas auditadas da avalista pelos Agentes Fiduciários. A seguir, demonstramos os índices requeridos:

- (a) A razão entre a soma da dívida líquida e imóveis a pagar e patrimônio líquido, deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80;
- (b) A razão entre a soma total de recebíveis e imóveis a comercializar e a soma de dívida líquida, imóveis a pagar e custos e despesas a apropriar, deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 ou menor que 0.

Em 30 de setembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, a Companhia declara que os referidos índices foram atingidos, e demonstra a seguir os indicadores da avalista disponíveis na data de aprovação dessas informações contábeis intermediárias:

|                                                                                                            | Consolidado |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------|
|                                                                                                            | 30/09/2020  | 31/12/2019 |
| Dívida líquida + Imóveis a pagar x patrimônio líquido (a)                                                  | 0,052       | 0,21       |
| Recebíveis + imóveis a comercializar x dívida líquida, imóveis a pagar e custos e despesas a apropriar (b) | 4,00        | 3,34       |

Em 30 de setembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 a Companhia estava integralmente adimplente com as cláusulas de *covenants* financeiros de todos os seus contratos.

### Cronograma de vencimentos

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

|               | Controladora  |               | Consolidado    |                |
|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
|               | 30/09/2020    | 31/12/2019    | 30/09/2020     | 31/12/2019     |
| 2020          | 30.195        | 30.059        | 30.195         | 31.376         |
| 2021          | -             | -             | -              | 804            |
| 2022          | -             | -             | -              | -              |
| 2023          | -             | -             | 23.581         | 71.884         |
| Acima de 2023 | -             | -             | 320.781        | 136.319        |
| <b>Total</b>  | <b>30.195</b> | <b>30.059</b> | <b>374.557</b> | <b>240.383</b> |

## Notas Explicativas

### Movimentação no período

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

|                                      | Controladora  |               | Consolidado    |                |
|--------------------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
|                                      | 30/09/2020    | 31/12/2019    | 30/09/2020     | 31/12/2019     |
| <b>Saldo inicial</b>                 | <b>30.059</b> | <b>30.084</b> | <b>240.383</b> | <b>220.333</b> |
| Captações                            | -             | -             | 366.579        | 331.062        |
| Juros incorridos                     | 710           | 1.837         | 711            | 1.884          |
| Juros incorridos - capitalizados (i) | -             | -             | 16.280         | 15.741         |
| Pagamento de juros e principal       | (574)         | (1.862)       | (249.396)      | (328.637)      |
| <b>Saldo final</b>                   | <b>30.195</b> | <b>30.059</b> | <b>374.557</b> | <b>240.383</b> |

- (i) Juros incorridos sobre financiamentos à produção os quais são capitalizados no estoque e reconhecidos no custo dos imóveis vendidos, na proporcionalidade das unidades vendidas (Nota Explicativa nº 6).

### 11. Fornecedores

Representam valores a pagar para fornecedores de materiais e serviços e são apresentados como segue:

|                                 | Controladora |            | Consolidado   |               |
|---------------------------------|--------------|------------|---------------|---------------|
|                                 | 30/09/2020   | 31/12/2019 | 30/09/2020    | 31/12/2019    |
| Fornecedores de bens e serviços | 800          | 589        | 15.985        | 11.935        |
| Cauções e retenções contratuais | -            | -          | 8.785         | 7.218         |
| <b>Circulante</b>               | <b>800</b>   | <b>589</b> | <b>24.770</b> | <b>19.153</b> |

### 12. Credores a pagar por aquisição de imóveis

Referem-se substancialmente aos terrenos adquiridos, objetivando o lançamento de novos empreendimentos, de forma isolada ou com a participação de terceiros.

#### a) Composição do saldo

|                                                       | Consolidado    |                |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                       | 30/09/2020     | 31/12/2019     |
| Contas a pagar pela aquisição de terrenos - (i)       | 242.785        | 236.168        |
| Contas a pagar pela aquisição de terrenos - SCPs (ii) | 6.702          | 13.186         |
| Outras contas a pagar pela aquisição de terrenos      | 2.295          | 77             |
| <b>Total</b>                                          | <b>251.782</b> | <b>249.431</b> |
| <b>Circulante</b>                                     | <b>20.637</b>  | <b>19.757</b>  |
| <b>Não circulante</b>                                 | <b>231.145</b> | <b>229.674</b> |

- (i) Refere-se as contas a pagar pela aquisição de terrenos com preço mínimo atualizado pelo INCC ou percentual do VGV (estabelecido em contrato), das unidades comercializadas do respectivo empreendimento, dos dois o maior, conforme estabelecido em contrato entre as partes. O fluxo de pagamento é vinculado diretamente com o fluxo de recebimento das unidades vendidas no respectivo empreendimento.

## Notas Explicativas

- (ii) Refere-se as contas a pagar com obrigação prevista em contratos de Sociedades em Cota de Participação (SCP), sendo o pagamento com base no percentual sobre as parcelas recebidas de unidades comercializadas, líquidas dos impostos. Os contratos são registrados pelo preço mínimo ou pelo valor justo, decorrente do percentual sobre o VGV das unidades comercializadas, dos dois o maior.

### b) Cronograma previsto de pagamento

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

|               | Consolidado    |                |
|---------------|----------------|----------------|
|               | 30/09/2020     | 31/12/2019     |
| 2020          | 15.563         | 19.757         |
| 2021          | 7.253          | 11.392         |
| 2022          | 15.264         | 9.958          |
| 2023          | 7.130          | 5              |
| Acima de 2023 | 206.572        | 208.319        |
| <b>Total</b>  | <b>251.782</b> | <b>249.431</b> |

## 13. Adiantamentos de clientes

|                                        | Controladora |            | Consolidado   |               |
|----------------------------------------|--------------|------------|---------------|---------------|
|                                        | 30/09/2020   | 31/12/2019 | 30/09/2020    | 31/12/2019    |
| Por recebimentos das vendas de imóveis | -            | -          | 21.649        | 17.538        |
| Por permutas de terrenos               | -            | -          | 4.966         | 11.350        |
| Outros adiantamentos                   | -            | 180        | 406           | 623           |
| <b>Total</b>                           | <b>-</b>     | <b>180</b> | <b>27.021</b> | <b>29.511</b> |

Os adiantamentos de clientes por recebimento das vendas dos imóveis representam a parcela excedente dos recebimentos de clientes, quando estes forem superiores aos valores reconhecidos de receitas.

Adiantamentos de clientes por permutas físicas de terrenos estão registrados ao seu valor justo, na data do seu reconhecimento inicial, ou na data que for possível essa mensuração. A Companhia utiliza o preço de venda à vista das unidades dadas em permuta para definir o valor justo da permuta física.

Os Adiantamentos de clientes, originados pela permuta física a valor justo na compra de terrenos, serão reconhecidos ao resultado mediante o mesmo procedimento de reconhecimento das receitas de vendas pelo POC.

## 14. Provisão para contingências

Com base na análise individual de eventuais riscos de natureza tributária, cíveis e trabalhistas a Administração constitui provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso, como segue:

|                        | Consolidado  |              |
|------------------------|--------------|--------------|
|                        | 30/09/2020   | 31/12/2019   |
| Processos cíveis       | -            | 22           |
| Processos trabalhistas | 1.145        | 1.223        |
| <b>Total</b>           | <b>1.145</b> | <b>1.245</b> |

### Processos cíveis

Referem-se às ações que reclamam principalmente, cobranças de honorários de corretagens sobre vendas, danos morais, indenizações por atrasos ou supostas falhas na entrega do imóvel e discussões de cláusulas contratuais.

## Notas Explicativas

### Processos trabalhistas

As reclamações trabalhistas referem-se basicamente aos questionamentos proferidos por ex-empregados da Companhia e prestadoras de serviços (responsabilidade solidária) pleiteando diferenças salariais, horas extras e outras verbas trabalhistas.

A movimentação das provisões pode ser assim resumida:

|                                                         |              |
|---------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>                  | <b>1.245</b> |
| Provisões constituídas (revertidas) durante o exercício | (60)         |
| Pagamentos realizados                                   | (40)         |
| <b>Saldo em 30 de setembro de 2020</b>                  | <b>1.145</b> |

Em 30 de setembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, os processos com prognóstico de perda possível da Companhia e suas controladas, não são provisionados e estão a seguir demonstrados:

|                        | Valores      |              | Quantidade de processos |            |
|------------------------|--------------|--------------|-------------------------|------------|
|                        | 30/09/2020   | 31/12/2019   | 30/09/2020              | 31/12/2019 |
| Processos cíveis       | 621          | 514          | 27                      | 12         |
| Processos tributários  | 150          | 149          | 2                       | 2          |
| Processos trabalhistas | 2.023        | 2.654        | 9                       | 11         |
| <b>Total</b>           | <b>2.794</b> | <b>3.317</b> | <b>38</b>               | <b>25</b>  |

Em 30 de setembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 não existiam depósitos judiciais nas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

## 15. Impostos e contribuições diferidos

### a) Composição dos saldos

|                                                 | Consolidado  |              |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                                 | 30/09/2020   | 31/12/2019   |
| <b>Empresas tributadas pelo lucro presumido</b> |              |              |
| Imposto de renda e contribuição social          | 2.397        | 2.394        |
| PIS e Cofins                                    | 2.596        | 2.606        |
| <b>Total</b>                                    | <b>4.993</b> | <b>5.000</b> |
| <b>Circulante</b>                               | <b>4.168</b> | <b>4.148</b> |
| <b>Não circulante</b>                           | <b>825</b>   | <b>852</b>   |

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a Cofins diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal que determina a tributação conforme o recebimento (Instrução Normativa nº 84/79 da Secretaria da Receita Federal – SRF) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário.

Os montantes classificados como não circulante serão realizados a partir de setembro de 2021 e estão consistentes com a segregação das contas a receber.

## Notas Explicativas

### b) Reconciliação do IRPJ e da CSLL – correntes e diferidos

A controladora optou pelo sistema de apuração pelo lucro real e não registra os créditos tributários, registrando-os apenas quando dá realização de resultados tributáveis futuros. As controladas são tributadas pelo lucro presumido.

|                                                                                | Controladora    |                 | Consolidado     |                |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|
|                                                                                | 30/09/2020      | 30/09/2019      | 30/09/2020      | 30/09/2019     |
| Lucro antes do IRPJ e da CSLL                                                  | 82.784          | 67.162          | 95.743          | 76.647         |
| <b>Ajustes para refletir a alíquota efetiva</b>                                |                 |                 |                 |                |
| Resultado de equivalência patrimonial                                          | (117.944)       | (95.576)        | 1.316           | -              |
| <b>Base de cálculo</b>                                                         | <b>(35.160)</b> | <b>(28.414)</b> | <b>97.059</b>   | <b>76.647</b>  |
| (x) Aplicação de alíquotas do IRPJ - 25% e da CSLL - 9%                        | 34%             | 34%             | 34%             | 34%            |
| <b>Encargos (Créditos) nominal</b>                                             | <b>(11.954)</b> | <b>(9.661)</b>  | <b>33.000</b>   | <b>26.060</b>  |
| Crédito não constituído                                                        | 11.994          | 9.805           | -               | -              |
| Efeito da tributação pelo lucro presumido ou pelo patrimônio de afetação (RET) | -               | -               | (20.002)        | (16.440)       |
| <b>Total dos impostos</b>                                                      | <b>40</b>       | <b>144</b>      | <b>12.998</b>   | <b>9.620</b>   |
| <b>(=) Imposto de renda e contribuição social correntes no resultado</b>       | <b>(40)</b>     | <b>(144)</b>    | <b>(12.874)</b> | <b>10.392)</b> |
| <b>(=) Imposto de renda e contribuição social diferidos no resultado</b>       | <b>-</b>        | <b>-</b>        | <b>(124)</b>    | <b>(772)</b>   |
| <b>Total</b>                                                                   | <b>(40)</b>     | <b>(144)</b>    | <b>(12.998)</b> | <b>(9.620)</b> |

A Controladora adota apuração pelo regime de lucro real e não registra os créditos tributários, pois não espera que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para uso na compensação das diferenças temporárias. Os saldos dos prejuízos fiscais e das bases negativas, para os quais não há prazo prescricional, são controlados em livros fiscais auxiliares e não são reconhecidos nos registros contábeis. Para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020 e exercício findo em 31 de dezembro de 2019, os montantes são de R\$ 145.815 e R\$ 123.873, respectivamente.

### 16. Outros débitos com terceiros – SCPs

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

## Notas Explicativas

O saldo de débitos com terceiros possui a seguinte composição:

| Sócio Participante                                           | Sócios ostensivos                                  | % Part. do sócio Participante | Consolidado  |              |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------|--------------|--------------|
|                                                              |                                                    |                               | 30/09/2020   | 31/12/2019   |
| General Legend Desenvolvimento Imobiliário e Comercial Ltda. | Plano Pinheiros Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 30%                           | 3.560        | 2.810        |
| Silva Solar Empreendimentos Imobiliários Ltda.               | Plano Amazonas Empreendimentos Imobiliários Ltda.  | 25%                           | 2.834        | 2.026        |
| Comercial Brasil Rural Ltda – ME                             | Plano Xingu Empreendimentos Imobiliários Ltda.     | 9,3%                          | 10           | -            |
| Gironpark do Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda.       | Plano Limeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.   | 10%                           | 244          | 244          |
| Gironpark do Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda.       | Plano Carvalho Empreendimentos Imobiliários Ltda.  | 10%                           | 54           | 54           |
| <b>Não circulante</b>                                        |                                                    |                               | <b>6.702</b> | <b>5.134</b> |

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

| Sócios ostensivos                                  | Saldo em 31/12/2019 | Resultado (Nota Explicativa nº23) | Saldo em 30/09/2020 |
|----------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------|---------------------|
| Plano Pinheiros Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 2.810               | 24                                | 2.834               |
| Plano Amazonas Empreendimentos Imobiliários Ltda.  | 2.026               | 1.534                             | 3.560               |
| Plano Xingu Empreendimentos Imobiliários Ltda.     |                     | 10                                | 10                  |
| Plano Limeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.   | 244                 | -                                 | 244                 |
| Plano Carvalho Empreendimentos Imobiliários Ltda.  | 54                  | -                                 | 54                  |
| <b>Não circulante</b>                              | <b>5.134</b>        | <b>1.568</b>                      | <b>6.702</b>        |

## Notas Explicativas

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

Em atendimento aos parágrafos 20 e 21 da INBC TG 02 e ao ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 3.13, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações financeiras da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas. As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas demonstrações financeiras:

|                                                                                       | Consolidado    |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                                                       | 30/09/2020     | 31/12/2019     |
| <b>(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas</b>                         |                |                |
| Empreendimentos em construção                                                         |                |                |
| <b>(a) Receita de vendas contratadas</b>                                              | 2.761.520      | 2.086.847      |
| <b>(b) Receita de vendas apropriadas líquidas</b>                                     | 2.558.726      | 1.843.993      |
| <b>= Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas (a) - (b)</b>                 | <b>202.794</b> | <b>242.854</b> |
| <b>(ii) Receita de indenização por distratos</b>                                      | <b>686</b>     | <b>742</b>     |
| <b>(iii) Provisão para distratos (passivo)</b>                                        |                |                |
| Ajuste em receitas apropriadas                                                        | 10.104         | 8.001          |
| Ajuste em contas a receber de clientes                                                | (7.826)        | (5.601)        |
| Receita (reversão) de indenização por distratos                                       | (686)          | (742)          |
| <b>= Provisão para distratos (passivo)</b>                                            | <b>1.592</b>   | <b>(1.658)</b> |
| <b>(iv) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas</b>                             |                |                |
| Empreendimentos em construção                                                         |                |                |
| <b>(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)</b>                       | 1.536.610      | 1.149.245      |
| <b>(b) Custos de construção incorridos</b>                                            | (1.432.398)    | (1.015.734)    |
| <b>(c) Distratos custos de construção</b>                                             | 7.057          | 4.588          |
| <b>= Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros) (a + b + c)</b> | <b>111.269</b> | <b>138.099</b> |
| <b>Driver Cl/CO (sem encargos financeiros)</b>                                        | <b>92,76%</b>  | <b>88,38%</b>  |
| <b>(v) Custo orçado a apropriar de unidades em estoques</b>                           |                |                |
| <b>(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)</b>                       | 461.936        | 273.142        |
| <b>(b) Custos de construção incorridos</b>                                            | (308.053)      | (160.816)      |
| <b>= Custo orçado a apropriar em estoque (sem encargos financeiros) (a + b)</b>       | <b>153.883</b> | <b>112.326</b> |
| <b>Resultados de vendas de imóveis a apropriar</b>                                    | <b>62.358</b>  | <b>104.755</b> |

A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido das atualizações contratuais e deduzido de rescisões, líquida da parcela de receita apropriada, e não contempla ajuste a valor presente tampouco impostos incidentes.

Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, à medida que são incorridos, tampouco provisão para garantia, a qual é apropriada às unidades imobiliárias vendidas à medida da evolução financeira da obra.

## Notas Explicativas

### 18. Patrimônio líquido

#### a) Capital social

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

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

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

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

Dessa forma, em 30 de setembro de 2020, o capital social da Companhia é de R\$ 100.228 (R\$ 10 em 31 de dezembro de 2019) e está representado por 204.256 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, distribuídas entre os acionistas como segue:

|                                                            | Quantidade de ações | %           |
|------------------------------------------------------------|---------------------|-------------|
| Cyrela Brazil Reality S.A. Empreendimentos e Participações | 65.426              | 32%         |
| Rodrigo Fairbanks von Uhlendorff                           | 28.041              | 14%         |
| Rodrigo Uchoa Luna                                         | 37.384              | 18%         |
| Truxt Investimentos Ltda                                   | 24.900              | 12%         |
| Outros                                                     | 48.504              | 24%         |
| <b>Total</b>                                               | <b>204.255</b>      | <b>100%</b> |

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

#### Gastos com emissão de ações

Pela ocasião da oferta pública, a Companhia incorreu em gastos de captação relacionados a comissões dos bancos estruturadores, advogados, auditores, taxas de registro e outros. Os gastos incorridos correspondentes aos gastos com auditoria, consultorias totalizaram R\$4.671 e foram contabilizados no patrimônio líquido como conta redutora do capital social, conforme preconiza o normativo contábil CPC 08 (R1) Custos de Transação e Prêmios na Emissão de Títulos e Valores Mobiliários. A oferta pública de ações teve seu encerramento em 19 de outubro de 2020, e os gastos para a captação, como as comissões internacionais, apuradas no período subsequente as essas informações contábeis intermediárias estão previstas em R\$ 3.618 e serão registrados mediante a emissão da respectiva documentação de suporte.

## Notas Explicativas

### b) Reserva de capital

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

### c) Destinações do resultado do exercício

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

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

### d) Lucro por ação

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

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

|                                                           | Controladora  |               |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                                           | 30/09/2020    | 30/09/2019    |
| Lucro atribuível aos acionistas controladores             | 82.744        | 67.018        |
| Média ponderada de ações em circulação (em milhares)      | 200.218       | 200.000       |
| <b>Lucro básico e diluído por ação, expresso em reais</b> | <b>0,4133</b> | <b>0,3351</b> |

### e) Distribuição de dividendos

#### Revogação da distribuição de dividendos intermediários

Conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 1º de julho de 2020, em complemento à distribuição de R\$75.000 do lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2019, os acionistas aprovaram a distribuição de dividendos com base nas demonstrações financeiras da Companhia referentes ao primeiro semestre encerrado em 30 de junho de 2020, no valor total de R\$100.000 à conta de reserva de lucros. O pagamento aos acionistas destes dividendos aprovados seria realizado pela Companhia até 15 de dezembro de 2020. Entretanto, conforme deliberado em Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 21 de agosto de 2020, os acionistas decidiram revogar a mencionada distribuição de dividendos intermediários, tornando sem efeito a distribuição de dividendos no montante total de R\$100.000 anteriormente deliberada e aprovada na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada no dia 1º de julho de 2020 (uma vez que não havia sido paga).

Dessa forma, não houve pagamento de dividendos no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020 (R\$ 75.000 no exercício findo em 31 de dezembro de 2019).

## Notas Explicativas

## 19. Receita líquida

A composição da receita operacional líquida está demonstrada a seguir:

|                                           | Controladora               |                            |                            |                            | Consolidado                |                            |                            |                            |
|-------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
|                                           | 01/01/2020 a<br>30/09/2020 | 01/01/2019 a<br>30/09/2019 | 01/07/2020 a<br>30/09/2020 | 01/07/2019 a<br>30/09/2019 | 01/01/2020 a<br>30/09/2020 | 01/01/2019 a<br>30/09/2019 | 01/07/2020 a<br>30/09/2020 | 01/07/2019 a<br>30/09/2019 |
| Venda de imóveis                          | -                          | -                          | -                          | -                          | 637.992                    | 508.069                    | 231.448                    | 163.852                    |
| Serviços prestados                        | 1.093                      | 1.357                      | 1.093                      | (1)                        | 1.097                      | 1.416                      | 627                        | 59                         |
| Reversão (Provisão)<br>para distrato      | -                          | -                          | -                          | -                          | (1.007)                    | (3.444)                    | 2.520                      | (3.679)                    |
| Receita de<br>indenização por<br>distrato | -                          | -                          | -                          | -                          | (30)                       | 603                        | 93                         | 603                        |
| Ajuste a valor<br>presente                | -                          | -                          | -                          | -                          | 1.828                      | 1.334                      | 961                        | 339                        |
| Impostos sobre<br>vendas e serviços       | (87)                       | (189)                      | (80)                       | (18)                       | (14.017)                   | (11.011)                   | (5.323)                    | (2.646)                    |
| <b>Receita líquida<br/>operacional</b>    | <b>1.006</b>               | <b>1.168</b>               | <b>1.013</b>               | <b>(19)</b>                | <b>625.863</b>             | <b>496.967</b>             | <b>230.326</b>             | <b>158.528</b>             |

## Notas Explicativas

## 20. Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

A composição do custo dos imóveis vendidos e serviços prestados classificados por natureza estão demonstrados a seguir:

|                                  | Controladora               |                            |                            |                            | Consolidado                |                            |                            |                            |
|----------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
|                                  | 01/01/2020 a<br>30/09/2020 | 01/01/2019 a<br>30/09/2019 | 01/07/2020 a<br>30/09/2020 | 01/07/2019 a<br>30/09/2019 | 01/01/2020 a<br>30/09/2020 | 01/01/2019 a<br>30/09/2019 | 01/07/2020 a<br>30/09/2020 | 01/07/2019 a<br>30/09/2019 |
| Custo dos imóveis vendidos       | -                          | -                          | -                          | -                          | (384.278)                  | (321.482)                  | (140.951)                  | (101.703)                  |
| Provisão para distratos          | -                          | -                          | -                          | -                          | 387                        | 3.221                      | (1.247)                    | 3.366                      |
| Encargos financeiros apropriados | -                          | -                          | -                          | -                          | (11.253)                   | (11.438)                   | (4.500)                    | (4.034)                    |
| <b>Total</b>                     | <b>-</b>                   | <b>-</b>                   | <b>-</b>                   | <b>-</b>                   | <b>(395.144)</b>           | <b>(329.699)</b>           | <b>(146.698)</b>           | <b>(102.371)</b>           |

## 21. Despesas comerciais

|                                     | Controladora               |                            |                            |                            | Consolidado                |                            |                            |                            |
|-------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
|                                     | 01/01/2020 a<br>30/09/2020 | 01/01/2019 a<br>30/09/2019 | 01/07/2020 a<br>30/09/2020 | 01/07/2019 a<br>30/09/2019 | 01/01/2020 a<br>30/09/2020 | 01/01/2019 a<br>30/09/2019 | 01/07/2020 a<br>30/09/2020 | 01/07/2019 a<br>30/09/2019 |
| Marketing, propaganda e comunicação | (1.129)                    | (415)                      | (474)                      | (157)                      | (21.923)                   | (18.249)                   | (5.293)                    | (6.681)                    |
| Legais e cartoriais                 | (5)                        | (19)                       | -                          | (1)                        | (16.467)                   | (13.772)                   | (7.218)                    | (3.924)                    |
| Estandes de vendas                  | 21                         | (27)                       | 21                         | (27)                       | (12.160)                   | (8.533)                    | (4.040)                    | (3.133)                    |
| Despesas com terrenos distratados   | -                          | -                          | -                          | -                          | (3.285)                    | -                          | 39                         | -                          |
| Despesas com pessoal                | (4.291)                    | (4.334)                    | (1.646)                    | (1.336)                    | (8.528)                    | (6.519)                    | (2.430)                    | (2.439)                    |
| Despesas com vendas                 | -                          | -                          | -                          | -                          | (20.974)                   | (7.996)                    | (11.040)                   | (2.552)                    |
| Serviços prestados                  | (832)                      | (670)                      | (287)                      | (284)                      | (1.309)                    | (820)                      | (414)                      | (407)                      |
| Outras despesas                     | (51)                       | (45)                       | (25)                       | (12)                       | (196)                      | (157)                      | (82)                       | (88)                       |
| <b>Receita líquida operacional</b>  | <b>(6.287)</b>             | <b>(5.510)</b>             | <b>(2.411)</b>             | <b>(1.817)</b>             | <b>(84.842)</b>            | <b>(56.046)</b>            | <b>(30.478)</b>            | <b>(19.224)</b>            |

## Notas Explicativas

## 22. Despesas administrativas

|                                         | Controladora               |                            |                            |                            | Consolidado                |                            |                            |                            |
|-----------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
|                                         | 01/01/2020 a<br>30/09/2020 | 01/01/2019 a<br>30/09/2019 | 01/07/2020 a<br>30/09/2020 | 01/07/2019 a<br>30/09/2019 | 01/01/2020 a<br>30/09/2020 | 01/01/2019 a<br>30/09/2019 | 01/07/2020 a<br>30/09/2020 | 01/07/2019 a<br>30/09/2019 |
| Despesa com pessoal                     | (13.649)                   | (13.995)                   | (6.265)                    | (4.592)                    | (14.553)                   | (14.340)                   | (6.207)                    | (4.904)                    |
| Serviços prestados                      | (5.966)                    | (2.779)                    | 1.997                      | 477                        | (14.165)                   | (10.185)                   | (790)                      | (1.441)                    |
| Garantias sobre contratos de construção | (2.060)                    | (3.308)                    | (273)                      | (776)                      | (2.060)                    | (3.308)                    | (273)                      | (776)                      |
| Remuneração de administradores          | (3.642)                    | (2.733)                    | (1.518)                    | (1.834)                    | (3.869)                    | (2.733)                    | (1.745)                    | (1.834)                    |
| Utilidades e serviços                   | (949)                      | (1.517)                    | (281)                      | (521)                      | (3.176)                    | (4.478)                    | (1.159)                    | (1.439)                    |
| Indenizações a terceiros                | -                          | -                          | -                          | -                          | (110)                      | (370)                      | (1)                        | (370)                      |
| Depreciação e amortização               | (801)                      | (62)                       | (330)                      | (23)                       | (1.019)                    | (64)                       | (412)                      | (25)                       |
| Outras despesas                         | 290                        | (478)                      | 614                        | (119)                      | 108                        | (1.468)                    | 498                        | (1.006)                    |
| <b>Receita líquida operacional</b>      | <b>(26.777)</b>            | <b>(24.872)</b>            | <b>(6.056)</b>             | <b>(7.388)</b>             | <b>(38.844)</b>            | <b>(36.946)</b>            | <b>(10.089)</b>            | <b>(11.795)</b>            |

## 23. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

|                                                        | Controladora               |                            |                            |                            | Consolidado                |                            |                            |                            |
|--------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
|                                                        | 01/01/2020 a<br>30/09/2020 | 01/01/2019 a<br>30/09/2019 | 01/07/2020 a<br>30/09/2020 | 01/07/2019 a<br>30/09/2019 | 01/01/2020 a<br>30/09/2020 | 01/01/2019 a<br>30/09/2019 | 01/07/2020 a<br>30/09/2020 | 01/07/2019 a<br>30/09/2019 |
| Resultado de SCPs                                      | -                          | -                          | -                          | -                          | (1.568)                    | (2.283)                    | (639)                      | (1.626)                    |
| Reversão (constituição) de provisão para contingências | -                          | -                          | -                          | -                          | 100                        | -                          | -                          | -                          |
| Reversão (constituição) Perdas estimadas com créditos  | -                          | -                          | -                          | -                          | (974)                      | 3.319                      | 92                         | 2.266                      |
| Outras receitas (despesas)                             | (889)                      | (9)                        | (763)                      | (9)                        | (1.118)                    | (5)                        | (972)                      | (5)                        |
| <b>Total</b>                                           | <b>(889)</b>               | <b>(9)</b>                 | <b>(763)</b>               | <b>(9)</b>                 | <b>(3.560)</b>             | <b>1.031</b>               | <b>(1.519)</b>             | <b>635</b>                 |

## Notas Explicativas

## 24. Receitas (despesas) financeiras, líquidas

|                              | Controladora               |                            |                            |                            | Consolidado                |                            |                            |                            |
|------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
|                              | 01/01/2020 a<br>30/09/2020 | 01/01/2019 a<br>30/09/2019 | 01/07/2020 a<br>30/09/2020 | 01/07/2019 a<br>30/09/2019 | 01/01/2020 a<br>30/09/2020 | 01/01/2019 a<br>30/09/2019 | 01/07/2020 a<br>30/09/2020 | 01/07/2019 a<br>30/09/2019 |
| <b>Receitas financeiras</b>  |                            |                            |                            |                            |                            |                            |                            |                            |
| Rendimentos de               |                            |                            |                            |                            |                            |                            |                            |                            |
| aplicações financeiras       | 328                        | 2.612                      | 132                        | 385                        | 2.656                      | 4.579                      | 919                        | 1.305                      |
| Multa e juros recebidos      | -                          | -                          | -                          | -                          | 207                        | 181                        | 49                         | 96                         |
| Descontos obtidos            | -                          | -                          | -                          | -                          | 23                         | 11                         | 16                         | (4)                        |
| Variações monetárias         |                            |                            |                            |                            |                            |                            |                            |                            |
| ativas                       | -                          | -                          | -                          | -                          | -                          | -                          | -                          | -                          |
| Outras receitas              |                            |                            |                            |                            |                            |                            |                            |                            |
| financeiras                  | -                          | -                          | -                          | -                          | 1.608                      | 129                        | 57                         | 80                         |
| <b>Total</b>                 | <b>328</b>                 | <b>2.612</b>               | <b>132</b>                 | <b>385</b>                 | <b>4.494</b>               | <b>4.900</b>               | <b>1.041</b>               | <b>1.477</b>               |
| <b>Despesas financeiras</b>  |                            |                            |                            |                            |                            |                            |                            |                            |
| Comissões, impostos e        |                            |                            |                            |                            |                            |                            |                            |                            |
| taxas bancárias              | (278)                      | (253)                      | (81)                       | (111)                      | (2.161)                    | (1.804)                    | (964)                      | (638)                      |
| Juros financeiros            | (909)                      | (1.444)                    | (102)                      | (484)                      | (1.029)                    | (1.444)                    | (62)                       | (484)                      |
| Juros e multas passivas      | (1)                        | (5)                        | -                          | -                          | (216)                      | (212)                      | (17)                       | (74)                       |
| Variações monetárias         |                            |                            |                            |                            |                            |                            |                            |                            |
| passivas                     | (1.353)                    | (101)                      | (623)                      | -                          | (7.502)                    | (100)                      | (1.967)                    | 1                          |
| <b>Total</b>                 | <b>(2.541)</b>             | <b>(1.803)</b>             | <b>(806)</b>               | <b>(595)</b>               | <b>(10.908)</b>            | <b>(3.560)</b>             | <b>(3.010)</b>             | <b>(1.195)</b>             |
| <b>Receitas (despesas)</b>   |                            |                            |                            |                            |                            |                            |                            |                            |
| <b>financeiras, líquidas</b> |                            |                            |                            |                            |                            |                            |                            |                            |
| <b>Total</b>                 | <b>(2.213)</b>             | <b>809</b>                 | <b>(674)</b>               | <b>(210)</b>               | <b>(6.414)</b>             | <b>1.340</b>               | <b>(1.969)</b>             | <b>282</b>                 |

## Notas Explicativas

### 25. Seguros

A Administração da Companhia adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e a relevância por montantes considerados suficientes, levando em conta a natureza de sua atividade e a orientação de seus consultores de seguros. As apólices estão em vigor e os prêmios foram devidamente pagos.

Em 30 de setembro de 2020 as coberturas totais de seguros contratadas eram R\$ 1.919.509 (R\$ 1.483.842 em 31 de dezembro de 2019) e tinham como natureza, principalmente, a cobertura de riscos cíveis e de engenharia.

### 26. Instrumentos financeiros

#### a) Gestão de risco de capital

A Companhia e suas controladas administram seu capital, para assegurar a continuação de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital da Companhia e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos detalhados na Nota Explicativa nº 10, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa na Nota Explicativa nº 4 e pelo patrimônio líquido da Companhia (que inclui capital, reservas de lucros, reserva de capital e participações de acionistas não controladores).

A Companhia e suas controladas não estão sujeitas a nenhum requerimento externo sobre o capital.

#### b) Categorias de instrumentos financeiros

|                               | Controladora |            |                                   |
|-------------------------------|--------------|------------|-----------------------------------|
|                               | 30/09/2020   | 31/12/2019 | Classificação                     |
| <b>Ativos financeiros</b>     |              |            |                                   |
| Caixa e equivalentes de caixa | 393          | 234        | Valor justo por meio do resultado |
| Aplicação financeira          | 54.487       | 1.924      | Valor justo por meio do resultado |
| Contas a receber de clientes  | 296          | -          | Custo amortizado                  |
| Partes relacionadas           | 137.230      | 167.437    | Custo amortizado                  |
| <b>Passivos financeiros</b>   |              |            |                                   |
| Fornecedores                  | (800)        | (589)      | Custo amortizado                  |
| Arrendamentos a pagar         | (1.309)      | -          | Custo amortizado                  |
| Empréstimos e financiamentos  | (30.195)     | (30.059)   | Custo amortizado                  |
| Partes relacionadas           | (380.802)    | (352.737)  | Custo amortizado                  |

## Notas Explicativas

|                                         | Consolidado |            |                                   |
|-----------------------------------------|-------------|------------|-----------------------------------|
|                                         | 30/09/2020  | 31/12/2019 | Classificação                     |
| <b>Ativos financeiros</b>               |             |            |                                   |
| Caixa e equivalentes de caixa           | 71.413      | 63.456     | Valor justo por meio do resultado |
| Aplicação financeira                    | 226.575     | 95.472     | Valor justo por meio do resultado |
| Contas a receber de clientes            | 124.837     | 100.981    | Custo amortizado                  |
| <b>Passivos financeiros</b>             |             |            |                                   |
| Fornecedores                            | (24.770)    | (19.153)   | Custo amortizado                  |
| Arrendamentos a pagar                   | (2.253)     | -          | Custo amortizado                  |
| Empréstimos e financiamentos            | (374.557)   | (240.383)  | Custo amortizado                  |
| Partes relacionadas                     | (20.090)    | 19.939     | Custo amortizado                  |
| Outros débitos com terceiros - SCPs     | (6.702)     | (5.134)    | Valor justo por meio do resultado |
| Contas a pagar por aquisição de imóveis | (251.782)   | (249.431)  | Valor justo por meio do resultado |

**c) Objetivos da gestão do risco financeiro**

A Companhia monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações. Entre esses riscos destacam-se risco de mercado (variação nas taxas de juros), risco de crédito e risco de liquidez. O principal objetivo é manter a exposição da Companhia a esses riscos em níveis mínimos, utilizando, para isso, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando riscos de crédito e liquidez.

**(i) Gestão de risco de mercado**

A Companhia dedica-se principalmente à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;
- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado;
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande Companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras Empresas que atuam no setor;
- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos;
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização;

## Notas Explicativas

- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas;
- As oportunidades de incorporação podem diminuir;
- A construção e a venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda;
- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias;
- Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes;
- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

### (ii) Risco de crédito

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em instrumentos financeiros e contratos de compra e venda de imóveis, o que levaria ao prejuízo financeiro. A Companhia está exposta ao risco de crédito em suas atividades operacionais.

O risco de crédito nas atividades operacionais da Companhia é administrado por normas específicas de aceitação de clientes, análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por cliente, os quais são revisados periodicamente.

Adicionalmente, a Administração realiza análises periódicas, a fim de identificar se existem evidências objetivas que indiquem incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a Companhia associados à receita apropriada. Exemplos: **(i)** atrasos no pagamento das parcelas; **(ii)** condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros.

Caso existam tais evidências, provisão para perda esperada ou provisão para distratos são registradas. O montante a ser registrado na provisão para distratos considera que o imóvel será recuperado pela Companhia, que eventuais montantes poderão ser retidos quando do pagamento das indenizações aos respectivos promitentes compradores, entre outros.

### (iii) Exposição a riscos cambiais

A Companhia e suas controladas não estão diretamente expostas a riscos cambiais por não possuírem transações em moeda estrangeira.

## Notas Explicativas

### (iv) Exposição a riscos de taxas de juros (análise de sensibilidade)

A Companhia e suas controladas apresentam abaixo as informações suplementares sobre seus instrumentos financeiros que são requeridas pela Instrução CVM nº 475/08, especificamente sobre a análise de sensibilidade complementar à requerida pelas IFRSs e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil.

Na elaboração dessa análise de sensibilidade suplementar, a Companhia adotou as seguintes premissas, definidas na Instrução CVM nº 475/08:

- Definição de um cenário provável do comportamento do risco que, caso ocorra, possa gerar resultados adversos para a Companhia, e que é referenciado por fonte externa independente (Cenário I);
- Definição de dois cenários adicionais com deteriorações de, pelo menos, 25% e 50% na variável de risco considerada (Cenário II e Cenário III, respectivamente); e
- Apresentação do impacto dos cenários definidos no valor justo dos instrumentos financeiros operados pela Companhia e suas controladas.

Os saldos apresentados nos quadros a seguir contemplam os valores da controladora e do consolidado no período findo em 30 de setembro de 2020:

|                                                         | Controladora - 30/09/2020 |                   |                       |                                  |                                   | Consolidado - 30/09/2020 |                   |                       |                                  |                                   |
|---------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------|-----------------------|----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
|                                                         | Posição<br>2020           | Fator de<br>Risco | Cenário I<br>provável | Cenário II<br>Variação<br>de 25% | Cenário III<br>Variação<br>de 50% | Posição<br>2020          | Fator de<br>risco | Cenário I<br>Provável | Cenário II<br>Variação<br>de 25% | Cenário III<br>Variação<br>de 50% |
|                                                         |                           |                   |                       |                                  |                                   |                          |                   |                       |                                  |                                   |
| <b>Transação</b>                                        |                           |                   |                       |                                  |                                   |                          |                   |                       |                                  |                                   |
| Coobrigação<br>na Cessão de<br>recebíveis               | 30.195                    | 104% do CDI       | 2,34%                 | 2,93%                            | 3,51%                             | 30.195                   | 104% do CDI       | 2,34%                 | 2,93%                            | 3,51%                             |
| Despesa<br>financeira<br>projetada                      |                           |                   | 707                   | 883                              | 1.060                             |                          |                   | 707                   | 883                              | 1.060                             |
| Crédito<br>Associativo<br>(Financiamento<br>à produção) | -                         | -                 | -                     | -                                | -                                 | 344.362                  | TR + 8,3%         | 8,30%                 | 10,38%                           | 12,45%                            |
| Despesa<br>financeira<br>projetada                      |                           |                   | -                     | -                                | -                                 |                          |                   | 28.582                | 35.728                           | 42.873                            |

## Notas Explicativas

|                              | Controladora - 30/09/2020 |               |           |                 |                 | Consolidado - 30/09/2020 |               |           |                 |                 |
|------------------------------|---------------------------|---------------|-----------|-----------------|-----------------|--------------------------|---------------|-----------|-----------------|-----------------|
|                              | Posição                   | Fator de      | Cenário I | Cenário II      | Cenário III     | Posição                  | Fator de      | Cenário I | Cenário II      | Cenário III     |
|                              | 2020                      | Risco         | provável  | Variação de 25% | Variação de 50% | 2020                     | risco         | Provável  | Variação de 25% | Variação de 50% |
| Aplicações financeiras em    |                           |               |           |                 |                 |                          |               |           |                 |                 |
| CDI                          | 54.487                    | 98,79% do CDI | 2,22%     | 2,78%           | 3,33%           | 226.575                  | 98,79% do CDI | 2,22%     | 2,78%           | 3,33%           |
| Receita financeira projetada |                           |               |           |                 |                 |                          |               |           |                 |                 |
|                              |                           |               | 674       | 506             | 337             |                          |               | 5.036     | 6.295           | 7.554           |

Os financiamentos na Crédito Associativo (Financiamento à produção) estão sujeitos a juros de 8,3% ao ano e são indexados pela TR. Para verificar a sensibilidade das despesas financeiras à TR, fatores de risco de taxa de juros, aos quais a Companhia está exposta em 30 de setembro de 2020, foram definidos cenários diferentes.

Foi utilizada para o cenário base a TR anualizada do mês de setembro de 2020, equivalente a 0,00% ao ano. A partir do cenário provável da TR, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%. Para cada cenário, foram calculadas as despesas financeiras, não se levando em consideração os efeitos fiscais e o fluxo de pagamentos programado para 2020.

Para o empréstimo vinculado à Coobrigação na Cessão de recebíveis, que está vinculado ao CDI (104% deste índice), considera-se o cenário provável a taxa efetiva de 30 de setembro de 2020 de 2,25%, a qual foi projetada nos cenários II e III considerando uma diminuição

Calculou-se a sensibilidade das aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários a partir do saldo existente em 30 de setembro de 2020, levando em consideração a taxa média de rentabilidade de 98,79% do CDI (rentabilidade média dos CDBs das aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários até setembro de 2020) com deterioração de 25% e 50%.

Essas análises de sensibilidade foram preparadas de acordo com a Instrução CVM nº 475/2008, tendo como objetivo mensurar o impacto às mudanças nas variáveis de mercado sobre cada instrumento financeiro da Companhia e de suas controladas. No entanto, a liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados devido à subjetividade que está contida no processo utilizado na preparação dessas análises.

## Notas Explicativas

### (v) Gestão de risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade de a Companhia e suas controladas não disporem de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em virtude dos diferentes prazos de liquidação de seus direitos e obrigações. O controle da liquidez e do fluxo de caixa da Companhia e de suas controladas é monitorado diariamente, a fim de garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos.

A dívida líquida da Companhia está abaixo apresentada:

|                                             | 30/09/2020      |               |
|---------------------------------------------|-----------------|---------------|
|                                             | Controladora    | Consolidado   |
| Dívida total (Empréstimos e financiamentos) | 30.195          | 374.557       |
| (-) Caixa e equivalentes de caixa           | (54.880)        | (297.988)     |
| <b>Total</b>                                | <b>(24.685)</b> | <b>76.569</b> |

Em 30 de setembro de 2020, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescentando às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

| Instrumento                         | Controladora - 30/09/2020 |                    |               | Consolidado - 30/09/2020 |                    |                |
|-------------------------------------|---------------------------|--------------------|---------------|--------------------------|--------------------|----------------|
|                                     | Até<br>01 ano             | De<br>02 a 03 anos | Total         | Até<br>01 ano            | De<br>02 a 03 anos | Total          |
| Empréstimos e financiamentos        | 30.195                    | -                  | <b>30.195</b> | 30.195                   | 344.362            | <b>374.557</b> |
| Fornecedores                        | 800                       | -                  | <b>800</b>    | 24.770                   | -                  | <b>24.770</b>  |
| Obrigações por compra de imóveis    | -                         | -                  | -             | 20.637                   | 231.145            | <b>251.782</b> |
| Outros débitos com terceiros - SCPs | -                         | -                  | -             | -                        | 6.702              | <b>6.702</b>   |
| <b>Total</b>                        | <b>30.995</b>             | <b>-</b>           | <b>30.995</b> | <b>75.602</b>            | <b>582.209</b>     | <b>657.811</b> |

### d) Concentração de risco

A Companhia e suas controladas mantêm contas correntes bancárias e aplicações financeiras em instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com critérios objetivos para diversificação de riscos. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e não existe um cliente que represente concentração de 10% ou mais do total da receita operacional líquida, nem do saldo a receber.

### e) Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas em 30 de setembro de 2020, aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das demonstrações financeiras.

O saldo de caixa e equivalentes de caixa, bem como as aplicações financeiras, é indexado ao CDI; portanto, os valores registrados aproximam-se do valor justo desses instrumentos financeiros.

O valor de mercado do saldo a receber de clientes e o passivo circulante são instrumentos financeiros coincidentes com o saldo contábil e serão mantidos até o vencimento, conforme intenção da Administração. O saldo a receber de clientes é atualizado conforme índices contratuais praticados no mercado.

## Notas Explicativas

### Hierarquia de valor justo

A Companhia utiliza a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação:

- **Nível 1:** preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos.
- **Nível 2:** *inputs* diferentes dos preços negociados em mercados ativos incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços).
- **Nível 3:** *inputs* para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado ("*inputs*" não observáveis).

Durante o período findo em 30 de setembro de 2020 e exercício findo em 2019, a Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos.

### 27. Transações que não afetam caixa

Para os períodos findos em 30 de setembro de 2020 e 2019, a Companhia apresentou transações de investimentos e financiamentos que não representaram desembolso de caixa e, portanto, não foram apresentadas nas demonstrações do fluxo de caixa, conforme abaixo:

|                                                                        | Controladora |            | Consolidado |            |
|------------------------------------------------------------------------|--------------|------------|-------------|------------|
|                                                                        | 30/09/2020   | 30/09/2019 | 30/09/2020  | 30/09/2019 |
| Juros capitalizados nos estoques                                       | -            | -          | 16.280      | 10.569     |
| Transação de capital entre sócios                                      | 430          | -          | 430         | -          |
| Efeitos da adoção inicial da NBC TG 06 (R2) – Arrendamentos (IFRS 16), | 2.098        | -          | 3.228       | -          |

\* \* \*

## **Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva**

Aos Acionistas e Administradores da  
Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.  
São Paulo – SP

## Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais ("ITR") referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2020, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com a NBC TG 21– Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

## Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). A revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

## Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo a NBC TG 21 e a IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR).

## Ênfase

Conforme descrito na Nota Explicativa no 2.1, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação da NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP no 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

## Outros assuntos

### Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado ("DVA"), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 12 de novembro de 2020

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

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

**Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras****DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM 480**

A Diretoria da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A., sociedade por ações com sede na Rua Samuel Morse, nº 74, conjunto 132, parte, Brooklin, CEP 04576-060, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.230.275/0001-80 ("Companhia"), declara, nos termos do artigo 25, parágrafo 1º, incisos V e VI, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada, que: (i) reviu, discutiu e concorda com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes da Companhia; e (ii) reviu, discutiu e concorda com as informações trimestrais auditadas da Companhia referentes ao período de três meses encerrado em 30 de setembro de 2020.

12 de novembro de 2020.

Rodrigo Fairbanks von Uhlendorff  
Diretor Presidente

Rodrigo Uchoa Luna  
Diretor Vice-Presidente

João Luís Ramos Hopp  
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Glauco Cesar de Oliveira Santos  
Diretor de Engenharia

Renée Garófalo Silveira  
Diretora de Incorporação

Leonardo Araújo  
Diretor de Operações Financeiras

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

### **DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM 480**

A Diretoria da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A., sociedade por ações com sede na Rua Samuel Morse, nº 74, conjunto 132, parte, Brooklin, CEP 04576-060, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.230.275/0001-80 ("Companhia"), declara, nos termos do artigo 25, parágrafo 1º, incisos V e VI, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada, que: (i) reviu, discutiu e concorda com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes da Companhia; e (ii) reviu, discutiu e concorda com as informações trimestrais auditadas da Companhia referentes ao período de três meses encerrado em 30 de setembro de 2020.

12 de novembro de 2020.

Rodrigo Fairbanks von Uhlendorff  
Diretor Presidente

Rodrigo Uchoa Luna  
Diretor Vice-Presidente

João Luís Ramos Hopp  
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Glauco Cesar de Oliveira Santos  
Diretor de Engenharia

Renée Garófalo Silveira  
Diretora de Incorporação

Leonardo Araújo  
Diretor de Operações Financeiras